CATENA
ÅR 2025

Fastigheter för framtidens logistik

Årsredovisning med hållbarhetsrapport

Innehållsförteckning

INLEDNING

Catena i korthet

Det här är vi 4

Vision värd att investera i 5

Vd-ord

Varje steg är en del av vår långsiktiga resa 6-7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Så skapar vi värde 9

Nära förvaltning 10

Effektiv fastighetsutveckling 10-11

Attraktiv markbank 12

Verksamheten 2025

2025 - ett stabilt år 13-15

Regionernas utveckling 16

Fastighetsförteckning 17-22

Fastighetsvärdering 23

Organisation 24

Finansiering

Finansiering och kapitalstruktur 25-27

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga 28

Aktien och ägare

Catena-aktiens utveckling 29-30

Marknadsutsikter

Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt 31-32

Riskhantering

Risker och riskhantering 33-36

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Upprättande av hållbarhetsrapport 38

Hållbarhetsstyrning 39-40

Strategi, affärsmodell och värdekedja 41-42

Intressenternas perspektiv och synpunkter 43

Dubbel väsentlighetsbedömning 44-45

Grön finansiering 46

Miljöansvar

Klimatförändringar 47-54

Biologisk mångfald 55-58

Resursanvändning och cirkulär ekonomi 59-61

EU:s Taxonomi 62-66

Samhällsansvar

Den egna arbetskraften 67-71

Arbetare i värdekedjan 72-73

Berörda samhällen 74-75

Bolagsstyrning

Ansvarsfullt företagande 76-77

Ekonomisk utveckling och skatt 78

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten 79-80

EPRA-noter 81-84

EPRA sBPR: Performance Measures 85

GRI-index 86-93

Revisorns rapport 94

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Koncernen

Finansiella rapporter - koncernen 96-99

Noter - koncernen 100-120

Moderbolaget

Finansiella rapporter - moderbolaget 121-123

Noter - moderbolaget 124-133

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport 134-139

Styrelse 140

Företagsledning 141

Förslag till årsstämman

Förslag till vinstdisposition 142

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningens undertecknande 143

Revisionsberättelse 144-147

ÖVERSIKT OCH INFORMATION

Översikt

Flerårsöversikt 149-150

Information

EPRA nyckeltal 151

Definitioner 152-153

Catena året om 154

Kontaktuppgifter 155

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 9-36 och 96-143 samt har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr och sifferuppgifter inom parentes avser 2024, om inget annat anges. Catenas hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 38-93.

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

På omslaget

Catenas tekniska förvaltare Per Werner och hållbarhetssamordnare Tanja Varnica vid fastigheten Dansered 1:69 på Logistikposition Landvetter.

Inledning

Catena i korthet
Det här är vi 4
Vision värd att investera i 5

Vd-ord
Varje steg är en del av
vår långsiktiga resa 6-7

INLEDNING
Catena i korthet
Det här är vi
Vision värd att investera i

VD-ord
Varje steg är en del av vår långsiktiga resa

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Det här är vi

Genom samarbete och på ett hållbart sätt utvecklar Catena effektiva logistikanläggningar som är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Anläggningarna förvaltas långsiktigt – vi brukar säga att vi har ett evighetsperspektiv både när det gäller fastigheter och hyresgästrelationer.

Nyckeltal 2025

+18 % Förvaltningsresultat per aktie

137 st
Antal fastigheter

96,7 %
Ekonomisk uthyrningsgrad

44 473 Mkr
Fastighetsvärde

2 303 tkvm
Miljöcertifierad yta

3 151 tkvm
Uthyrbar yta

39,0 %
Belåningsgrad

6,4 år
Genomsnittlig kontraktstid

77 %
Förenlig omsättning EU:s taxonomi

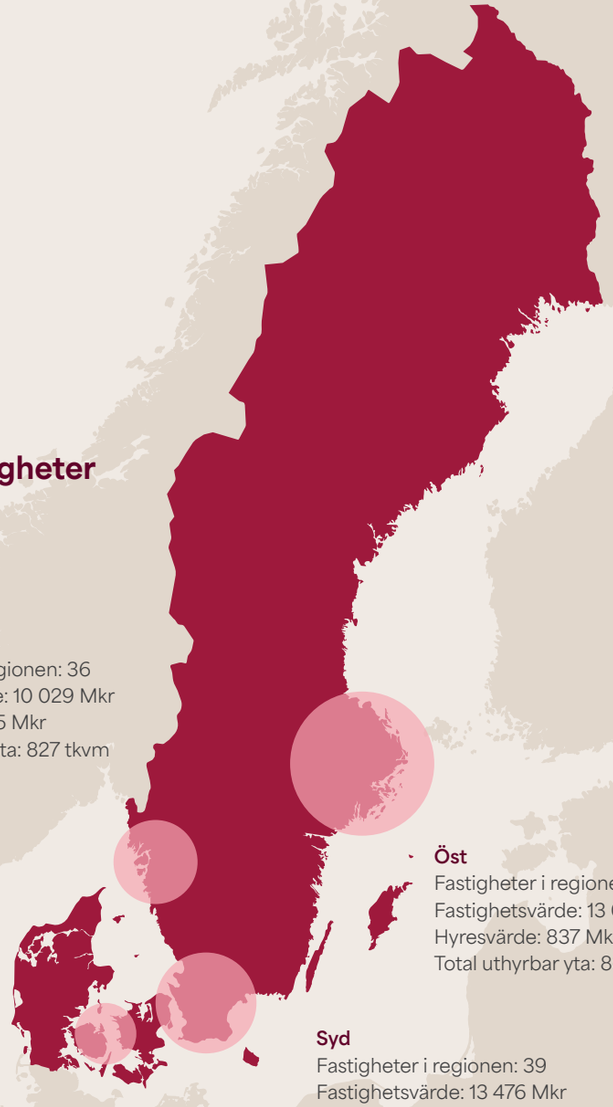
Våra kärnvärden

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!

Våra fastigheter



Väst
Fastigheter i regionen: 36
Fastighetsvärde: 10 029 Mkr
Hyresvärde: 675 Mkr
Total uthyrbar yta: 827 tkvm

Öst
Fastigheter i regionen: 48
Fastighetsvärde: 13 052 Mkr
Hyresvärde: 837 Mkr
Total uthyrbar yta: 864 tkvm

Syd
Fastigheter i regionen: 39
Fastighetsvärde: 13 476 Mkr
Hyresvärde: 839 Mkr
Total uthyrbar yta: 938 tkvm

Danmark
Fastigheter i regionen: 14
Fastighetsvärde: 7 916 Mkr
Hyresvärde: 470 Mkr
Total uthyrbar yta: 522 tkvm

INLEDNING
Catena i korthet
Det här är vi
Vision värd att investera i

VD-ord
Varje steg är en del av vår långsiktiga resa

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Vision värd att investera i

Catena vill länka Skandinaviens godsflöden. Det är den tydliga vision som vi haft sedan 2013 då vi valde inriktning mot logistikfastigheter. Under arbetet för att nå dit har vi utvecklat en förmåga att ständigt förbättra vårt förvaltningsresultat och skapa tillväxt.

Sedan starten har Catena stadigt skapat aktieägarvärde och ett starkt kassaflöde ger utrymme för fortsatt utveckling. Vårt förvaltningsresultat har sedan 2013 ökat med 23 procent per år i genomsnitt. Vår utdelningspolicy innebär att vi långsiktigt ska utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. Valet att hålla fast vid vår fokuserade inriktning och fortsätta göra det vi är bäst på har bidragit till Catenas framgångar.

Logistiken i centrum

I en integrerad världsmarknad med komplexa, globala flöden blir logistikkedjorna alltmer kritiska för samhället och utgör i allt högre grad en del av kärnverksamheten i olika typer av verksamheter. Geopolitiska spänningar, handelshinder och ökade fraktkostnader innebär vidare att företag behåller större lager och försörjer fler funktioner. För att minska risken för störningar i leveranskedjan ökar efterfrågan på fler hållbara och funktionella logistikfastigheter i rätt lägen.

Globala trender bidrar till vår affär

Den accelererande digitala utvecklingen skapar både nya behov och förväntningar som driver fortsatt tillväxt inom e-handeln. Automatisering, robotisering och AI bidrar dessutom till smartare och mer effektiv logistik och handel. Behovet av logistikytor växer och i takt med utvecklingen förändras dessutom kraven på utformningen av logistikfastigheter. Nya typer av logistiklösningar nära kund är en följd av urbaniseringen och efterfrågan på mer individanpassade leveranser ökar.

Omställning som skapar möjligheter

Klimatförändringarna tydliggör behovet av fungerande handel och varuflöden men bidrar också till ökad sårbarhet. Logistiken, och förmågan att optimera flöden med minimal påverkan för det totala resursuttaget, spelar en alltmer central roll och kraven på transparens i det logistiska nätverket ökar. Nya typer av ytor krävs som en följd av samhällets insikter om klimat- och miljöpåverkan, returflöden och cirkulära affärsmodeller kan få en ny och avgörande betydelse i samhället.

Såväl nya som äldre fastigheter spelar en viktig roll i omställningen, i synnerhet för energiintensiva verksamheter. En energioptimerad logistikanläggning kan göra stor skillnad.

Fem faktorer som gör Catena marknadsledande

En fokuserad affärsmodell
→ Mer om affären på sidan 9.

En marknadsledande markbank
→ Mer om markbanken på sidan 12.

Långsiktiga kundrelationer
→ Mer om kunder på sidan 10.

Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet
→ Mer om hållbarhet på sidorna 37-93.

Effektiv och hållbar projektutveckling
→ Mer om projekt på sidan 10.

INLEDNING
Catena i korthet
Det här är vi
Vision värd att investera i

VD-ord
Varje steg är en del av vår långsiktiga resa

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Varje steg är en del av vår långsiktiga resa

Catenas övergripande mål är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning.

Vi skapar vårt eget handlingsutrymme
En stark finansiell ställning utgör basen för Catenas fortsatta tillväxt och vi tror på att växa selektivt, inte bara snabbt. För att sätta fokus på de värden vi skapar för ägare, kunder och samhälle så justerade Catena ett antal av företagets mål i affärsplanen inför 2026. Bland annat så tillfördes två företagsmål; vi ska öka vårt förvaltningsresultat med en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 10 procent per aktie, sett över en femårsperiod och vi ska generera en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 12 procent per aktie i substansvärde, sett över en femårsperiod. Det är två mål som tydliggör vår höga ambitionsnivå, skapar disciplin i kapitalallokering och risk, utgör en långsiktig kompass för hela bolaget och säkerställer att vår tillväxt gynnar våra aktieägare.

I linje med vår tillväxtstrategi har Catena investerat cirka 3 Mdkr i förvärv och projekt under 2025. Förvärv har bland annat skett i danska Köge och Bröndby samt i Jönköping. I Torsviksområdet i Jönköping förvärvade Catena i juli Elgigantens ursprungliga nordiska distributionscenter, granne med den nybyggda logistikanläggning som Catena färdigställde för samma hyresgäst så sent som 2024. Mot slutet av året offentliggjordes även en avsiktsförkla-

INLEDNING
Catena i korthet
Det här är vi
Vision värd att investera i

VD-ord
Varje steg är en del av vår långsiktiga resa

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Vi vet vad vi vill och vad vi ska göra, och vi har en långsiktig agenda som leder oss framåt. Att slå sig till ro är inget alternativ för ett bolag som Catena.

ring gällande förvärvet av en större nordisk fastighetsportfölj – avtalet för Catenas största förvärv någonsin, som dessutom innebär att vi tar klivet in i Finland, signerades i februari 2026. Att vi kan genomföra sådana förvärv är ett direkt resultat av vårt konsekventa fokus på lönsamhet och finansiell stabilitet. Det kan låta motsägelsefullt, men just vårt långsiktiga synsätt gör oss snabba och flexibla när det verkligen gäller – för oss är det dock självklart, och vi vet att det är detta som har lett oss dit vi är idag.

Hållbarhet som konkurrensfördel
Intresset för vårt hållbarhetsarbete är stort och vi får regelbundet förfrågningar om att dela våra metoder och resultat. Vi är övertygade om att öppenhet gynnar hela branschen och delar därför gärna med oss – exempelvis är både vår beräkningsmodell för biodiversitetsinsatser och våra anvisningar för klimatberäkningar tillgängliga för alla. Vi delar också gärna med oss av de resultat vårt arbete har lett till. Under 2025 certifierade vi ytterligare 950 000 kvm av våra ytor, samtidigt som vi lyckades minska den totala energiförbrukningen trots att vårt bestånd har vuxit. Genom målmedvetna energieffektiviseringsåtgärder har vi sänkt energiintensiteten från 87 kWh/kvm till 78 kWh/kvm under året – ett resultat av hårt arbete som är positivt för miljön, affären och våra kunder. Våra intressenter ser att vi levererar kvalitet och att vi agerar proaktivt både vid nyproduktion och förvaltning av befintliga fastigheter. Det stärker inte bara intresset kring Catena utan positionerar oss också som en stark aktör och ger oss fördelar i affärsdiskussioner.

Långsiktiga relationer
Vi vill att våra kunder känner sig trygga med oss som fastighetsägare och förvaltare. Vi tar ett långsiktigt ansvar och våra regionala förvaltningsorganisationer arbetar nära våra kunder för att hålla fastigheterna i bästa skick men också för att löpande kunna bidra med kunskap och driva utveckling. Under 2025 resulterade det här arbetet i ett toppresultat i vår årliga kundundersökning – en återkoppling vi är mycket stolta över. Vi vet att det är de små insatserna och vårt stora engagemang, dag efter dag, som bygger förtroende över tid.

Tillsammans formar vi framtiden
Under de tre senaste åren har vi tagit oss från ett fastighetsvärde på 27 219 Mkr till 44 473 Mkr – en ökning med 55 procent. Det är en tillväxtresa som ställer höga krav på organisationen. För att fortsätta vara relevanta behöver vi ständigt förnya våra arbetssätt och utveckla våra processer. Vi vill inte bara möta de nya behov som uppstår, utan också bidra med vår expertis och överträffa förväntningarna – att slå sig till ro är inget alternativ för ett bolag som Catena. Därför jobbar vi kontinuerligt med att trimma och förbättra både tekniska lösningar, samarbetsformer och kundrelationer. Jag möter dagligen kollegor som visar att det är fullt möjligt att fortsätta vidareutveckla vår affär och det gör mig verkligen stolt.

Under 2025 har vi lagt stor vikt vid att tydliggöra våra mål och ambitioner för verksamheten. Alla medarbetare har varit engagerade och delaktiga i diskussionerna om hur vi ska omsätta strategier och planer till konkret handling. Vi vet vad vi vill och vad vi ska göra, och vi har en långsiktig agenda som leder oss framåt. Det ger oss förutsättningar att fatta de rätta besluten och tar Catena – och hela logistikfastighetsbranschen – till nya nivåer.

Helsingborg i mars 2026

Jörgen Eriksson, VD Catena AB

Förvaltningsberättelse

Affären
Så skapar vi värde 9
Nära förvaltning 10
Effektiv fastighetsutveckling 10-11
Attraktiv markbank 12

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år 13-15
Regionernas utveckling 16
Fastighetsförteckning 17-22
Fastighetsvärdering 23
Organisation 24

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur 25-27

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga 28

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling 29-30

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden
- en översikt 31-32

Riskhantering
Risker och riskhantering 33-36

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Så skapar vi värde

Vi vill skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Den utgångspunkten gör att vi ständigt flyttar fram positionerna och därmed bidrar vi också till att forma både framtidens logistik och samhälle.

Catenas övergripande mål, att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning, har resulterat i en total utdelning om 2 973 Mkr under de senaste 10 åren.

Våra uttalade målsättningar
Vi har slagit fast att vi vill vara förstahandsvalet på marknaden vid behov av större logistikytor, goda relationer och ett starkt varumärke är framgångsfaktorer. Catenas målsättning är att ständigt erbjuda fler hållbara och effektiva logistikanläggningar, egen projektutveckling och förvärv är viktiga delar i tillväxtstrategin. Ambitionen är att förvaltningsresultatet ska växa med minst 10 procent årligen.

Genom att vi eftersträvar ett positivt inflytande på affärspartners och miljö och genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen tar vi långsiktigt ansvar. Våra hållbarhetsmål med sikte på 2030 är att all uthyrningsbar yta i koncernen ska vara miljöcertifierad, vi ska ha nettonoll växthusgasutsläpp och hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet. Vi har vidare ambitionen att nå ett Trust Index om minst 85 i den årliga medarbetarundersökningen Great Place to Work.

Ett antal finansiella mål säkerställer ändamålsenlig finansiering och skapar stabilitet: vi vill upprätthålla som lägst en Investment Grade rating, vår soliditet ska uppgå till minst 40 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger, den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,5 år, belåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent och nettoskuld/EBITDA ska understiga 9 gånger.

→ Mer om den marknad vi verkar i på sidorna 31-32.
→ Mer om aktuell fastighetsutveckling på sidorna 10-11.
→ Mer om hållbarhet på sidorna 37-93.
→ Mer om finansiering på sidorna 25-27.

Mot nya mål 2026
Inför 2026 justeras ett antal av bolagets mål i affärsplanen. Den tidigare kommunicerade målsättningen att bolagets förvaltningsresultat ska öka med minst 10 procent årligen, ersätts med följande företagsmål:

- Förvaltningsresultatet ska öka med en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 10 procent per aktie, sett över en femårsperiod
- Bolaget ska generera en sammansatt årlig tillväxttakt om lägst 12 procent per aktie i substansvärde, sett över en femårsperiod

Hållbarhetsmålet nettonoll växthusgasutsläpp till 2030 justeras till nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2040 med ett delmål om minst 50 procent till 2030. Biodiversitetsmålet är oförändrat medan certifieringsmålet och den befintliga målsättningen att bolaget ska utöva ett positivt inflytande på intressenter och miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen inte anges i affärsplanen fortsatt. Ambitionerna kvarstår men bedöms snarare utgöra delmål och aktiviteter för att leverera på målen.

Utdelningspolicy och finanspolicy är oförändrade.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Nära förvaltning

Catenas fastighetsportfölj är stor och varierad och under 2025 ägde Catena logistikanläggningar från Odense i söder till Luleå i norr. Tack vare handlingskraftiga regionala förvaltningsorganisationer säkerställer vi goda och nära relationer med våra hyresgäster.

Långsiktig partner
Vi brukar tala om att vi har ett evighetsperspektiv på våra fastigheter och som hyresgäst hos Catena kan du känna dig trygg med att fastigheten tas om hand på ett professionellt sätt – det utgör en långsiktig kvalitetssäkring även för oss.

Ibland initieras förädlingen av en fastighet av Catena, och ibland sker det i samverkan med vår hyresgäst. Genom att vi alltid ligger i framkant och utmanar utvecklas vårt fastighetsbestånd och vi skapar samtidigt möjligheter att förfina vårt kunderbjudande och våra processer.

Tillgängliga och flexibla
Vår erfarna förvaltningsorganisation finns lokalt i regionerna och säkerställer att drift, underhåll och service fungerar som det ska – varje dag.

Det gör det möjligt för oss att agera snabbt på problem som kan uppstå eller när nya behov blir tydliga. Våra kunder möter ett dedikerat team med olika specialistkompetenser som tryggt kan hantera de utmaningar som uppstår eller smidigt driva anpassning och utveckling av fastigheten i takt med att kundens förutsättningar eller behov förändras.

Effektiv fastighetsutveckling

Catenas ambition är att matcha våra hyresgästers behov - nu och i framtiden. Ett sätt att göra det är att förädla befintliga fastigheter, ett annat är att säkerställa nya strategiska logistikpositioner. Genom att växa med befintliga och nya kunder kan vi i förlängningen fortsätta generera starka kassaflöden. Under 2025 investerade vi totalt 1 147 Mkr (2 461) i ny-, till- och ombyggnationer. Under de senaste fem åren har Catena i genomsnitt investerat för 1 576 Mkr årligen.

Vi utvecklar, anpassar och förbättrar
Genom förädling av fastigheter höjs såväl kvalitetsnivå som intjäningsförmåga i beståndet. Det kan exempelvis handla om att anpassa fastigheten för ökad energieffektivitet, hantering av förändrade logistikflöden eller att skapa en mer attraktiv arbetsmiljö. Målsättningen är alltid att både vi och hyresgästen ska vinna på åtgärderna.

Växer med nya projekt
Vi vill växa genom aktiv projektutveckling.

Enligt vår erfarenhet tillför logistikfastigheter, precis som kontor och bostäder, värde genom ett genomtänkt och noggrant avvägt erbjudande och tydligt koncept vad gäller både funktion och design.

Rekordresultat i årets kundundersökning!

81 I kundundersökningen Fastighetsbarometern nådde Catena ett nöjd-kund-index om 81 – högst av alla fastighetsbolag inom segmentet lager och industri som deltog 2025.

Resultatet ger oss energi och bekräftar att vår modell och vårt vardagliga arbete fungerar – i praktiken, varje dag. Framtiden formar vi tillsammans med våra kunder.

FASTIGHETS BAROMETERN
By CFI Group

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Under året har e-handelsföretaget Rugvista flyttat in i en 13 700 kvm stor logistikanläggning som Catena färdigställt på fastigheten Sockret 4 i Norra Hamnen i Malmö. Rugvista har även valt att förlägga sitt huvudkontor i anläggningen. Därutöver har vi slutfört byggnationen av Menigos nya logistikanläggning på Logistikposition Landvetter. Den nya byggnaden är 42 800 kvm stor och består av både kyllager, fryslager och kontor. Totalt omfattar Catenas markområde på Logistikposition Landvetter 210 000 kvm, området återfinns på bästa logistikläge utmed väg 40 vid Landvetter flygplats i Härryda kommun.

Catenas ambition är att bygga hållbart över tid. Vi vill bland annat minimera växthusgasutsläpp och arbeta för att öka biodiversiteten på fastigheterna. Alla nyproducerade logistikanläggningar miljöcertifieras.

Färdigställda större projekt under året – ny- och tillbyggnad >75 Mkr

Projekt/kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Klart/ Uthyrningsgrad 2025-12-31	Miljöcertifiering
Rugvista	Sockret 4	Malmö	13 700	14	195	Q2 2025, 100% uthyrt	
Totalt färdigställda större projekt			**13 700**	**14**	**195**		

Pågående större projekt under året – ny- och tillbyggnad >75 Mkr

Projekt/kund	Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Bedömt driftsöverskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat 2025-12-31, Mkr	Klart/ Uthyrningsgrad 2025-12-31	Miljöcertifiering
Nowaste Logistics/ ICA Fastigheter	Vevaxeln 1 & Vipparmen 1	Helsingborg	76 800	98	1 390	1 026	Q4 2026, 73% uthyrt	
San Sac	Mappen 4	Linköping	9 800	9	129	126	Q1 2026, 100% uthyrt	
Boozt Fullfilment & Logistics	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	5 850	6	89	60	Q2 2026, 100% uthyrt	
Totalt pågående större projekt			**92 450**	**113**	**1 608**	**1 212**		

Optimala förhållanden för Menigo på Logistikposition Landvetter

Menigo, som levererar mat, dryck, förbrukningsartiklar och restaurangutrustning till privata och offentliga verksamheter, är nyinflyttad hyresgäst på Logistikposition Landvetter.

Den nya anläggningen är självförsörjande på värme eftersom restvärme från kyl- och frysanläggningar återanvänds. Lagret har nio temperaturzoner, vilket innebär att produkter som kött, fisk, frukt och grönsaker förvaras under optimala förhållanden. Utöver lager- och kontorsytor finns även en lunchrestaurang, en eventlokal och ett showroom för restaurangutrustning i anläggningen.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Attraktiv markbank

Tack vare vår markbank kan vi investera i utvecklingen av nya logistiklägen och skapa unika möjligheter när tiden är rätt. Projektportföljen omfattar såväl projekt i egen bok som byggrätter och avtal.

För att säkerställa en god säkerhetsmarginal startas nya projekt normalt först när Catena har tecknat ett hyreskontrakt med kund.

Läget, läget, läget

Catena har en potentiell markbank om cirka 4,5 miljoner kvm på strategiska logistiklägen – så kallade primelägen. Markbanken består av tillgångar i egen bok, via avtal och via joint ventures. Per årets utgång uppgår mark i egen bok till 2,7 miljoner kvm varav cirka 1,8 miljoner kvm är detaljplanerad. Ytterligare 2,4 miljoner kvm av den totala markbanken var i en pågående detaljplaneprocess. Under lång tid har vi utvecklat en värdefull kompetens för att i tidigt skede kunna identifiera och förvärva attraktiva marktillgångar och vi arbetar för långvariga relationer med kommuner och näringsliv för att noggrant kunna följa detaljplaneprocessen. Det är en helt avgörande konkurrensfördel för nischade fastighetsbolag som Catena att kunna erbjuda kunder etablering på de allra bästa logistiklägena.

Potential för framtiden

I normalfallet begränsas affärsrisken genom att mark förvärvas med avtal 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. Den befintliga markbanken möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis 16,3 Mdkr. Vid en fullt detaljplanelagd markbank uppskattar Catena att den totala byggrättsvolymen uppgår till 1,6 miljoner kvm.

Större möjliga projekt

Område	Kommun	Total markyta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående
Hyltena	Jönköping	50 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Omgående
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q3 2026
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q1 2027
Logistikposition Järna	Södertälje	950 000	50	Q1 2028
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029

Viktiga framtida pusselbitar i ett växande logistiskt nätverk – Catenas markbank

Total yta **4 500** tkvm

Potentiell BTA **1 600** tkvm

Potentiell investeringsvolym **16,3** Mdkr

Stockholm Syd
Nykvarn/Södertälje
450 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

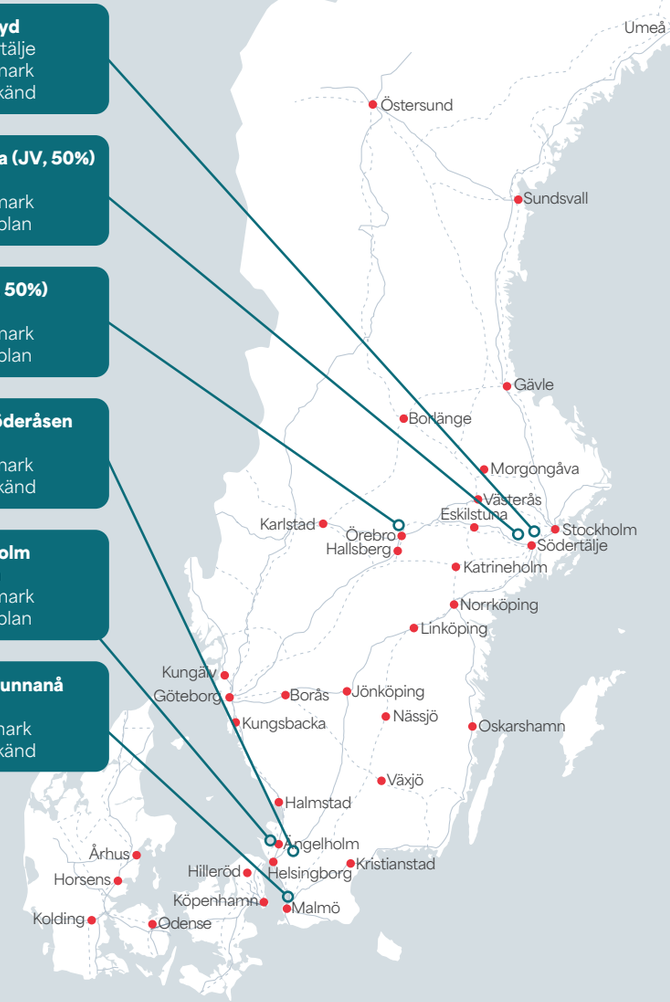
Logistikposition Järna (JV, 50%)
Södertälje
950 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

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

Logistikposition Söderåsen
Bjuv
565 000 kvm mark
Detaljplan godkänd

E-City Engelholm
Ängelholm
490 000 kvm mark
Inväntar detaljplan

Logistikposition Sunnanå
Burlöv
120 000 kvm mark
Detaljplan godkänd



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

2025 - ett stabilt år

Catena levererade stabilt under 2025. Förvaltningsresultatet ökade med 28 procent, hyresintäkterna steg med 21 procent och uthyrningsgraden var fortsatt hög. Att vi värnar om en stark balansräkning och prioriterar att arbeta tillsammans med andra starka och stabila bolag på marknaden gör oss väl positionerade inom hållbar och framtidsorienterad logistikutveckling.

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2025 (efter transaktioner och fastighetsregleringar) av 137 logistikfastigheter (137) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i Sverige och Danmark. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till 3 151 tkvm (2 940) och det totala hyresvärdet uppgick till 2 821 Mkr (2 586) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 2 727 Mkr (2 501).

Intäkter och hyra
Hyresintäkterna för året ökade med 21 procent till 2 651 Mkr (2 193), vilket motsvarar 868 kr/kvm (843). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna 4 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner.

Uthyrningsgraden, 97 procent, är oförändrad från förra året.

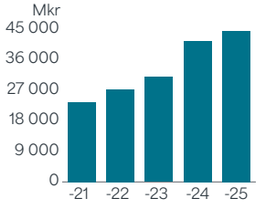
Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år cirka 77 procent (73) av den totala årshyran. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till drygt 6 år.

Uthyrning och inflyttning
Under året flyttade 30 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 108 378 kvm. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 102 Mkr (118) medan avflyttningen stannade på 30 Mkr (44) för 36 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 30 164 kvm. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 72 Mkr (74).

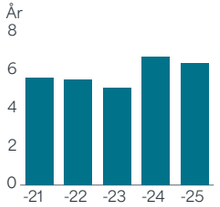
Kontraktsstruktur
Kontraktsportföljen är långsiktig och Catenas hyresgäster utgörs till övervägande del av stora, solida och väletablerade företag, verksamma inom olika sektorer. En betydande andel är e-handelsaktörer och tredjepartslogistiker. Diversifieringen minskar risken för kundförluster.

Driftsöverskott och överskottsgrad
Driftsöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 23 procent till 2 198 Mkr (1 789). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den stabila uthyrningsgraden och mer kostnadseffektiva fastigheter. Fastighetskostnaderna uppgick till -453 Mkr

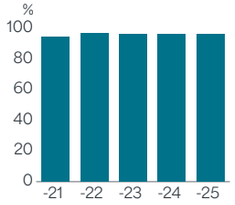
Fastighetsbeståndets värdeutveckling



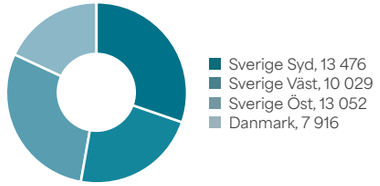
Genomsnittlig kontraktstid (WALE)



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndet per region, Mkr



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

(-404), vilket motsvarar 148 kr/kvm (155). Den faktiska kostnadsökningen beror huvudsakligen på en större fastighetsportfölj men med en lägre kvadratmeterkostnad som beror på en kombination av förvärv och färdigställda projekt som är mer yteffektiva. Under året har överskottsgraden ökat till 83 procent (82), där framförallt större nyförvärv i Danmark med hög överskottsgrad har bidragit ökningen.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för året ökade med 352 Mkr till 1 613 Mkr jämfört med föregående år, vilket är en ökning med 28 procent. Förvaltningskostnaderna ligger på samma nivå som föregående år medan de finansiella kostnaderna har ökat något till följd av en större portfölj.

Årets resultat

Årets resultat ökade till 1 644 Mkr (1 080), vilket är 564 Mkr högre än föregående år. De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 485 Mkr (114) och realiserade värdeförändringar uppgick till -3 Mkr (17). En kombination av förändringar i direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projekt är anledningarna bakom de orealiserade värdeförändringarna. Värdeförändringen på derivat uppgick till -28 Mkr (-48). De orealiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Förvärv

Catena fortsatte under året att stärka sin position som en av Nordens ledande utvecklare av moderna logistikanläggningar. I juli 2025 genomförde bolaget ett större, strategiskt förvärv i Jönköping då Elgigantens ursprungliga nordiska distributionscenter förvärvades. Genom affären utökar Catena sitt bestånd av logistikytor i Torsviksområdet till över 200 000 kvadratmeter. Den nya fastigheten ligger i direkt anslutning till den moderna anläggning som bolaget färdigställde för samma hyresgäst året innan, och förvärvet påvisar Catenas förmåga att förena långsiktiga kundrelationer med investeringar i högkvalitativa och strategiskt belägna logistikfastigheter.

I december 2025 offentliggjordes att Catena har tecknat en avsiktsförklaring om ett förvärv av en större nordisk fastighetsportfölj med fastigheter i Sverige, Danmark och Finland.

Investeringar

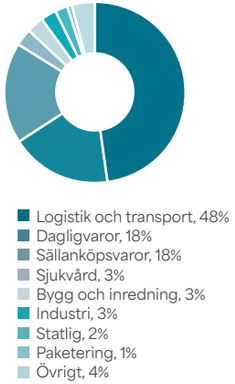
Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 1 147 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter har skett på Logistikposition Ramlösa i Helsingborg där den sista av tre logistikanläggningar om totalt cirka 75 000 kvm påbörjats.

Större investeringar har också skett på Mappen 4 i Linköping där Catena uppför en logistikanläggning till hyresgästen San Sac. Därutöver pågår uppförande av en tillbyggnad åt Boozt på Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm.

Avyttringar

Catena har under året genomfört försäljning av 3 mindre fastigheter till ett värde om 98 Mkr.

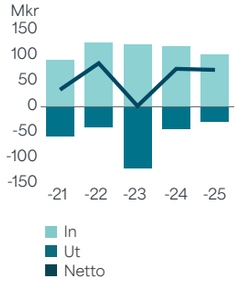
Kundgrupper, kontraktsvärde



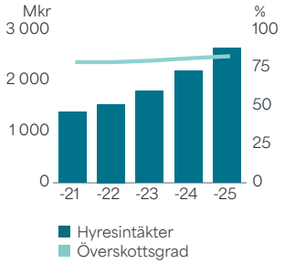
Catenas 10 största kunder per 31 december 2025, kontraktsvärde

1. DSV, 18%
2. DHL, 8%
3. ICA, 6%
4. Elgiganten, 5%
5. PostNord, 4%
6. Martin & Servera, 4%
7. Nowaste Logistics, 3%
8. Boozt, 2%
9. Menigo, 2%
10. Rhenus Warehousing Solutions Denmark , 2%

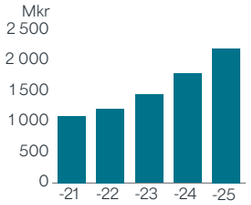
In- och utflyttning



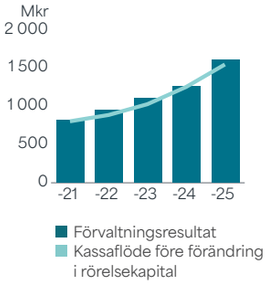
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring av rörelsekapital



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Ersättningar till ledande befattningshavare
Ingen väsentlig uppdatering har under året skett avseende riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, läs mer i not 8, Anställda och Personalkostnader, sidorna 105-106.

Moderbolagets resultat
Moderbolag är Catena AB (publ). Moderbolagets verksamhet består av koncernsamordnande uppgifter och äga aktier i rörelsedrivande bolag. Nettoomsättningen uppgick till 94 Mkr (88) och resultatet före skatt uppgick till 512 Mkr (637). Moderbolagets tillgångar uppgick till 24 748 Mkr (22 745) och soliditeten uppgick till 52 procent (57).

Vinstdisposition
Moderbolagets fria egna kapital uppgick till 12 615 352 966 kronor. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras som så att utdelning till aktieägarna sker med 9,50 kronor per aktie uppgående till ett totalt belopp om 630 763 083 kronor. I ny räkning balanseras således 11 984 589 883 kronor. Läs mer om Catenas vinstdisposition på sidan 142.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Priorparken 385	2025-05-31	Danmark	Bröndby	25 404	414	25
Barnarps Kråkebo 1:49	2025-09-01	Väst	Jönköping	112 246	1 275	84
Åstorp 112:88	2025-09-25	Syd	Åstorp	mark	5	0
Idunsvej 2	2025-12-17	Danmark	Köge	0	212	0
Totalt				**137 650**	**1 906**	**109**

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Resultat, Mkr
Lejonet 6	2025-03-31	Syd	Åstorp	1 985	7	0
Lejonet 7	2025-03-31	Syd	Åstorp	3 624	18	-2
Klarinetten 1	2025-04-30	Väst	Mölndal	4 257	73	-1
Totalt				**9 866**	**98**	**-3**

Väsentliga händelser under 2025

2025-04-03
Catena tecknar avtal om förvärv av en logistikanläggning som ska uppföras i danska Köge till ett fastighetsvärde om 289 MDkk.

2025-04-04
Catena har rekryterat Magnus Thagg som ny ekonomi- och finanschef som tillsammans med affärsutvecklingschef Adam Ekdahl tar plats i ledningsgruppen (sistnämnde har därefter bytt efternamn till Ljungviken).

2025-05-28
Catena tecknar avtal om ett fastighetsförvärv i Bröndby strax utanför Köpenhamn i Danmark, till ett värde om cirka 285 MDkk.

2025-05-30
Uppdaterat grundprospekt för Catenas MTN-program - rambeloppet höjs till 8 miljarder kronor.

2025-07-03
Catena förvärvar logistikanläggning i Jönköping med Elgiganten som hyresgäst till ett värde av 1 275 Mkr.

2025-10-06
Catena utser valberedning inför årsstämma 2026.

2025-10-10
Fitch bekräftar Catenas kreditbetyg BBB med stabila utsikter.

2025-10-23
Catena justerar tillväxt- och hållbarhetsmål

2025-11-19
Catena inleder sista etappen på Logistikposition Ramlösa.

2025-12-22
Catena tecknar avsiktsförklaring om förvärv av större nordisk fastighetsportfölj.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

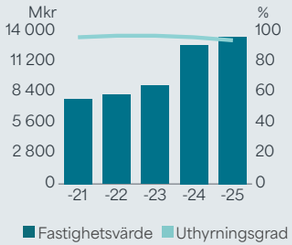
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Regionernas utveckling

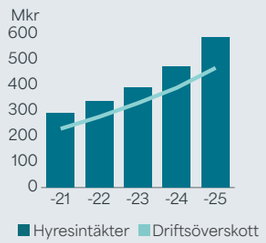
Catenas förvaltningsorganisation drivs via fyra regioner – de tre regionerna Syd, Väst och Öst på den svenska marknaden och Region Danmark.

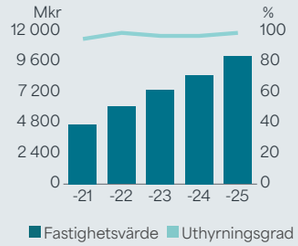
Region Syd



Nyckeltal	2025	2024	För-ändr.%
Överskottsgrad, %	79	80	-1,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	788	746	5,6
Hyresvärde, Mkr	839	778	7,8
Förvaltnings-resultat, Mkr	438	286	53,1
Uthyrbar yta, tkvm	938	922	1,7
Antal fastigheter	39	41	-4,9
Antal kontrakt	174	158	10,1

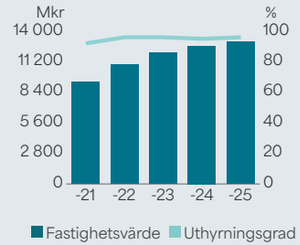
Region Väst





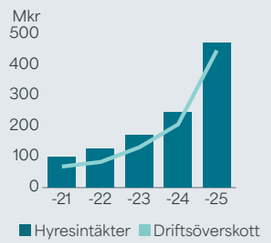
Nyckeltal	2025	2024	För-ändr.%
Överskottsgrad, %	80	83	-3,6
Kontrakterad årshyra, Mkr	670	501	33,7
Hyresvärde, Mkr	675	517	30,6
Förvaltnings-resultat, Mkr	291	221	31,7
Uthyrbar yta, tkvm	827	658	25,7
Antal fastigheter	36	36	0,0
Antal kontrakt	86	77	11,7

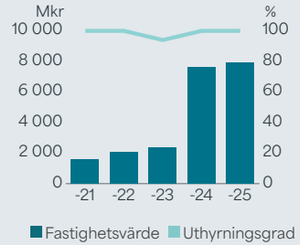
Region Öst



Nyckeltal	2025	2024	För-ändr.%
Överskottsgrad, %	82	82	0,0
Kontrakterad årshyra, Mkr	799	784	1,9
Hyresvärde, Mkr	837	821	1,9
Förvaltnings-resultat, Mkr	536	470	14,0
Uthyrbar yta, tkvm	864	864	0,0
Antal fastigheter	48	48	0,0
Antal kontrakt	200	191	4,7

Region Danmark





Nyckeltal	2025	2024	För-ändr.%
Överskottsgrad, %	95	83	14,5
Kontrakterad årshyra, Mkr	470	470	0,0
Hyresvärde, Mkr	470	470	0,0
Förvaltnings-resultat, Mkr	354	107	230,8
Uthyrbar yta, tkvm	522	496	5,2
Antal fastigheter	14	12	16,7
Antal kontrakt	18	16	12,5

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Fastighetsförteckning

Regionvis per den 31 december 2025.

	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Syd											
1	Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 & 12	Spec	0	27 607	27 607	0	0	18 794	0	18 794
2	Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018-2021,2023	450 419	78 390	78 390	8 362	54 615	0	0	62 977
3	Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 14-17	2019, 2022	626 640	88 019	88 019	0	80 769	18 300	0	99 069
4	Tostarp 1:9	Helsingborg	Tostarpsvägen	Mark	4 404	27	27	0	0	0	0	0
5	Vasatorp 1:10	Mörarp	Vasatorpsallén 166	Mark	19 800	120	120	0	0	0	0	0
6	Remmen 1	Åstorp	Ji-Te Gatan 9 / Persbogatan 1	1978, 1985	18 420	5 017	3 339	0	6 782	0	0	6 782
7	Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10,13	Spec 2004,2013	160 401	35 605	35 605	14 403	0	25 818	0	40 221
8	Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	129 800	9 347	9 347	26 600	0	0	0	26 600
9	Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	50 000	4 253	44	4 694	0	0	0	4 694
10	Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav 5, 7	1956-2008	134 265	35 728	28 780	50 867	0	0	0	50 867
11	Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	88 588	15 120	15 120	22 241	0	0	0	22 241
12	Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	75 261	11 447	11 447	15 960	0	0	0	15 960
13	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 10 m.fl.	2018, 2023	286 000	75 074	74 646	89 449	0	0	0	89 449
14	Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	4 332	168	0	0	0	0	200	200
15	Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998-2010	4 733	847	847	849	0	0	0	849
16	Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	2024	153 000	32 381	27 761	0	32 303	0	0	32 303
17	Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	29 600	8 394	6 049	9 849	0	0	0	9 849
18	Vångagärdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A & B	1974-1975,1990	108 213	33 743	27 756	25 690	0	0	0	25 690
19	Sunnanå 5:16	Arlöv	Tullstorpsvägen 110	Mark	11 954	0	0	0	0	0	0	0
20	Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	19 387	16 189	2 271	22 660	0	0	24 931
21	Kärra 1:9	Ängelholm	Helsingborgsvägen 496	Mark	17 699	326	326	0	0	0	239	239
22	Vrams Gunnarstorp 1:15	Bjuv		Mark	13 350	0	0	0	0	0	0	0
23	Åstorp 112:88	Bjuv	Ottosminnes väg 15	1929	2 158	0	0	0	0	0	0	0
24	Broby 57:5	Åstorp	Bronsgatan 11	2021	53 400	13 844	13 844	0	10 800	0	0	10 800
25	Vipparmen 1	Helsingborg	Albergavägen 1	2024	174 800	15 140	5 958	16 753	0	0	0	16 753
26	Vevaxeln 1	Helsingborg	Albergavägen 9	Under uppförande	189 000	0	0	0	0	0	0	0
27	Torbornahögen 7	Helsingborg	Stenbrovägen 11	2024	230 600	25 465	25 465	29 105	0	0	0	29 105
28	Örja 1:22	Landskrona	Norregårdsleden 14,16	2024	1 138 400	155 723	155 723	180 202	0	0	0	180 202
29	Bronsringen 1 & 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	80 200	11 066	11 066	0	5 510	0	0	5 510

Region Syd

→ Tabellen över Region Syd fortsätter på nästa sida.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

								Typ, kvm				
	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Syd forts.											
30	Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	32 000	9 357	8 958	18 456	0	0	18 456	18 456
31	Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	84 086	23 095	23 095	32 550	0	0	32 550	32 550
32	Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1976-1978	158 615	57 993	47 139	0	0	0	47 682	47 682
33	Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	14 400	14 400	0	0	0	28 250	28 250
34	Slätthög 6	Malmö	Olsgårdsgatan 8 B	2014	33 000	3 590	3 590	3 158	0	0	3 158	3 158
35	Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	40 024	6 984	6 984	8 700	0	0	8 700	8 700
36	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	2022	134 600	11 059	11 059	0	0	0	16 478	16 478
37	Olsgård 4	Malmö	Olsgårdsgatan 11	2018	19 602	2 284	1 358	1 526	0	0	1 526	1 526
38	Slätthög 4	Malmö	Olsgårdsgatan 8 A	2015	31 000	3 689	3 689	2 848	0	0	2 848	2 848
39	Slätthög 1	Malmö	Olsgårdsgatan 6	2015	44 200	4 623	4 298	4 486	0	0	4 486	4 486
	Totalt Region Syd				**4 832 564**	**839 313**	**788 046**	**569 019**	**305 849**	**62 912**	**439**	**938 219**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

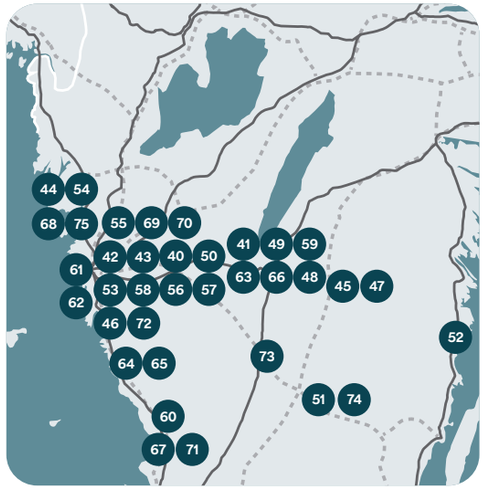
HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Väst											
40	Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	101 481	15 065	15 065	16 897	0	0	0	16 897
41	Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	158 475	17 316	17 316	34 126	0	0	0	34 126
42	Dansered 1:69	Landvetter	Depåvägen 11	2025	153 600	42 042	42 042	0	42 821	0	0	42 821
43	Dansered 1:70	Landvetter	Depåvägen 12	2024	48 600	7 084	7 084	8 690	0	0	0	8 690
44	Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979,2024	75 087	14 913	14 913	13 983	0	0	0	13 983
45	Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	84 323	17 960	17 960	0	24 404	0	0	24 404
46	Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980,1982	96 387	18 989	18 656	24 974	0	0	0	24 974
47	Lagret 4	Nässjö	Logistikgatan 3	2018	131 619	18 598	18 598	25 152	0	0	0	25 152
48	Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1986,1990	202 234	24 559	23 675	43 000	0	0	0	43 000
49	Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	32 373	3 531	3 531	4 030	0	0	0	4 030
50	Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	101 400	11 441	11 441	16 391	0	0	0	16 391
51	Postiljonen 1	Växjö	Nylandavägen 2	1998	21 800	7 861	7 861	0	0	6 702	0	6 702
52	Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 826	1 826	0	0	2 908	0	2 908
53	Björröd 1:205	Landvetter	Västra Björrödsvägen 4	2018	34 800	8 177	8 177	0	3 380	0	0	3 380
54	Backa 23:2	Hisings Backa	Exportgatan 20 A	2006	39 400	6 718	6 718	0	3 984	0	0	3 984
55	Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	73 900	5 328	5 328	8 000	0	0	0	8 000
56	Åre 92	Borås	Bergkantsgatan 6	2021	266 000	22 664	22 664	38 293	0	0	0	38 293
57	Hevea 3	Borås	Norra Däckvägen 4	1986,1999	55 634	12 328	9 869	19 519	0	0	0	19 519
58	Björröd 1:208	Landvetter	Västra Björrödsvägen 13	2021	48 915	6 332	6 332	7 550	0	0	0	7 550
59	Hyltena 1:102	Jönköping	Moliden 22	2024	897 000	50 464	50 464	0	91 041	0	0	91 041
60	Vrangelsro 5:4	Holm	Fraktgatan 2	2009	307 000	53 009	53 009	49 980	0	0	0	49 980
61	Gårdsten 45:24	Göteborg	Gårdstensvägen	Mark	28 000	0	0	0	0	0	0	0
62	Arendal 13:3	Göteborg	Arendalsvägen 12	2020	185 000	21 243	21 243	17 307	0	0	0	17 307
63	Stigamo 1:49	Jönköping	Norra Stigamovägen 2	2025	173 000	32 535	32 535	0	34 452	0	0	34 452
64	Äskatorp 4:9	Fjärås	Äskatorpsvägen 4	2023	29 175	6 920	6 920	0	5 918	0	0	5 918
65	Äskatorp 4:26	Fjärås	Äskatorpsvägen 6	2024	33 390	9 137	9 137	0	8 143	0	0	8 143
66	Barnarps Kråkebo 1:49	Jönköping	Möbelvägen 51	1998	638 400	86 805	86 805	0	112 246	0	0	112 246
67	Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	6 342	1 400	1 400	0	727	0	0	727
68	Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	2013, Spec	60 853	21 083	21 083	7 670	7 659	0	0	15 329
69	Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979, 1992, 2006	370 590	41 297	41 297	0	54 000	0	0	54 000
70	Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1980	109 200	19 087	17 610	23 091	0	0	0	23 091
71	Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	5 365	5 365	0	0	5 435	0	5 435
72	Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987,2022	189 342	46 306	46 306	44 727	0	0	0	44 727
73	Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	7 822	7 822	0	0	9 809	0	9 809
74	Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	6 795	6 795	0	0	8 210	0	8 210
75	Backa 23:9	Hisings Backa	Exportgatan 20	2009	19 937	3 065	3 065	1 824	0	0	0	1 824
	Totalt Region Väst				**4 773 257**	**675 064**	**669 910**	**405 204**	**388 775**	**33 064**	**0**	**827 043**

Region Väst



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

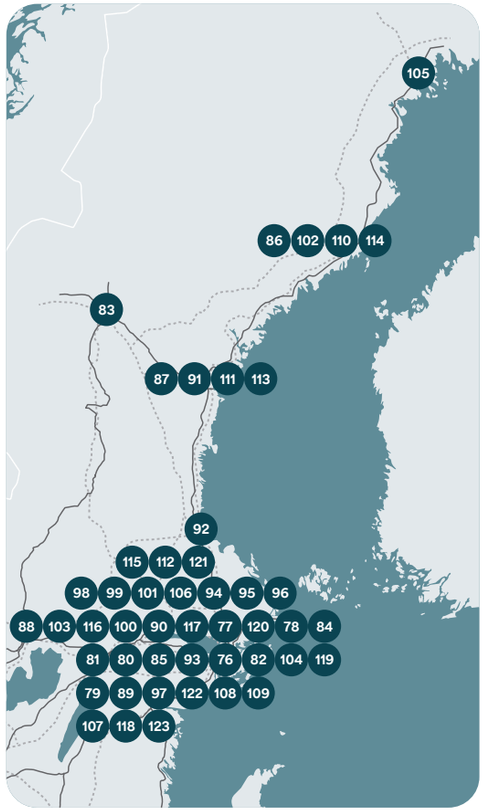
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Öst											
76	Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	25 750	3 646	3 646	0	2 640	0	0	2 640
77	Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8	1977, 1985, 2002	205 253	30 100	21 374	29 585	0	0	0	29 585
78	Nattskiftet 11	Hägersten	Elektrav 11-23/Drivhjulsv 42	Spec, 1960	11 185	53 486	49 854	0	25 617	0	0	25 617
79	Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	12 493	11 622	0	0	15 126	0	15 126
80	Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986, Spec	31 865	20 623	20 623	11 977	0	14 840	0	26 817
81	Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec		15 744	15 744	0	0	25 850	0	25 850
82	Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	195 937	23 425	23 425	23 847	0	0	0	23 847
83	Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	5 040	5 040	0	0	3 466	0	3 466
84	Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv. 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	33 206	33 206	0	0	33 123	0	33 123
85	Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976, Spec	4 045	4 455	4 455	0	0	7 976	0	7 976
86	Batteriet 7 & 8	Umeå	Spårvägen 26 A & B	Spec	0	2 404	2 404	0	0	4 376	0	4 376
87	Målås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9a	Spec	0	4 702	4 702	0	0	8 120	0	8 120
88	Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	4 366	1 056	1 056	0	1 330	0	0	1 330
89	Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons Gata 10 A	1983	5 357	722	722	0	1 318	0	0	1 318
90	Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	54 125	8 048	7 848	0	5 431	0	0	5 431
91	Värdshuset 3	Sundsvall	Värdshusvägen 5	1985	5 209	1 188	1 188	0	1 512	0	0	1 512
92	Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	7 675	1 324	1 324	0	1 427	0	0	1 427
93	Källstalöt 1:6, 1:7	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975, 2001	99 954	24 707	24 707	32 200	0	0	0	32 200
94	Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2018	104 600	25 696	25 696	0	16 698	0	0	16 698
95	Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2010	245 400	27 495	27 495	0	30 045	0	0	30 045
96	Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	125 800	11 779	11 779	10 171	0	0	0	10 171
97	Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1970, 2023	118 256	24 268	24 268	0	24 531	0	0	24 531
98	Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2002, 2004	255 535	37 223	37 223	56 955	0	0	0	56 955
99	Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	8 917	8 917	0	0	8 885	0	8 885
100	Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	52 690	5 942	5 912	12 089	0	0	0	12 089
101	Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/ Tjusarvägen 40	2018	76 715	26 819	26 819	0	38 000	0	0	38 000
102	Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991, 2024 Spec	173 799	25 872	24 177	52	24 892	0	104	25 048
103	Välingen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2012	23 993	5 934	5 934	4 425	0	0	0	4 425
104	Magasinet 3	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	81 695	17 221	12 197	20 440	0	0	800	21 240
105	Storheden 2:1	Luleå	Makadamvägen 12	2021	51 000	7 369	7 369	4 502	0	0	0	4 502
106	Morgongåva 15:33	Morgongåva	Tjusarvägen	2022	80 142	23 643	23 643	38 069	0	0	0	38 069
107	Glasblåsaren 14	Linköping	Tornbyvägen 9	2009	76 200	14 072	14 072	9 640	0	0	0	9 640
108	Ånsta 2:10	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	129 000	0	0	0	0	0	0	0
109	Ånsta 2:11	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	94 000	0	0	0	0	0	0	0
110	Logistiken 3	Umeå	Godsvägen	2015	226 000	27 848	27 848	23 005	0	0	0	23 005
111	Klökan 1:25	Sundsvall	Lagbasvägen 10	2024	28 176	9 243	9 243	5 012	0	0	0	5 012

→ Tabellen över Region Öst fortsätter på nästa sida.

Region Öst



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

								Typ, kvm				
	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Öst forts.											
112	Viby 19:106	Kungsängen	Mätarvägen 39	2020	57 200	11 793	11 793	7 335	0	0	7 335	7 335
113	Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	42 738	26 656	24 544	0	0	0	24 600	24 600
114	Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	135 602	22 095	21 486	24 484	0	0	24 484	24 484
115	Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1989, 2004	139 630	40 273	40 273	0	0	0	38 459	38 459
116	Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/Lovartsgatan 6	1973	54 829	15 761	14 379	0	0	0	22 605	22 605
117	Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	129 800	36 282	31 978	0	0	0	22 500	22 500
118	Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	117 800	24 702	20 614	0	0	0	28 500	28 500
119	Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	27 902	27 902	0	0	0	32 898	32 898
120	Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	139 000	20 245	20 245	0	0	0	17 545	17 545
121	Korsberga 1	Västerås	Hackstavägen 11	2011	81 109	8 552	8 552	0	0	0	10 100	10 100
122	Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975, 2024	137 400	29 229	24 293	0	0	0	28 429	28 429
123	Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1974, 1979, Spec	121 391	27 838	27 532	22 368	0	0	28 593	28 593
	Totalt Region Öst				3 750 221	837 035	799 121	336 156	405 302	121 762	904	864 124

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

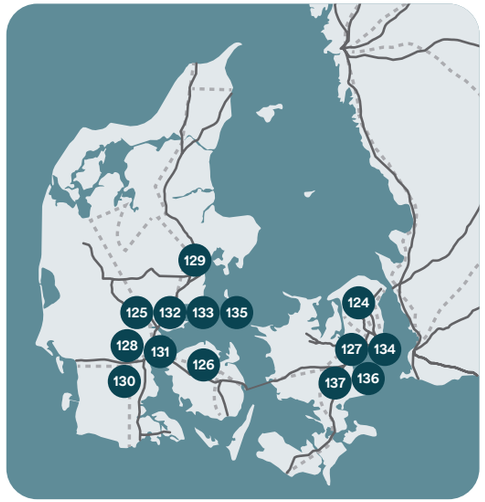
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

/ Verksamheten 2025

	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyres-värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Danmark											
124	Lokesvej 18	Hilleröd	Lokesvej 18			6 627	6 627	0	4 176	0	0	4 176
125	Kometvej 1	Horsens	Kometvej 17			5 028	5 028	0	4 484	0	0	4 484
126	M.P Allerups Vej 61	Odense	M.P Allerups Vej 61			4 466	4 466	0	2 340	0	0	2 340
127	Hammerholmen 47-49	Hvidovre	Hammerholmen 47-49			14 319	14 319	16 489	0	0	0	16 489
128	Kokbjerg 15	Kolding	Kokbjerg 15			13 795	13 795	15 327	0	0	0	15 327
129	Norddigesvej 3	Rsskov	Norddigesvej 3			3 560	3 560	4 497	0	0	0	4 497
130	Bavnevej 13	Vamdrup	Bavnevej 13			12 444	12 444	0	0	26 841	0	26 841
131	Kokmose 2-6	Kolding	Kokmose 2-6			6 932	6 932	10 686	0	0	0	10 686
132	Egeskovvej 20	Horsens	Egeskovvej 20			21 729	21 729	31 900	0	0	0	31 900
133	Egeskovvej 24	Horsens	Egeskovvej 24			21 657	21 657	31 900	0	0	0	31 900
134	Jernholmen 49	Hvidovre	Jernholmen 49			42 353	42 353	0	32 089	0	0	32 089
135	Mossvej 27-29	Horsens	Mossvej 27-29			291 925	291 925	266 465	0	48 819	0	315 284
136	Priorparken 385	Brondby	Priorparken 385			25 111	25 111	0	25 404	0	0	25 404
137	Idunsvej 2	Køge	Idunsvej 2			0	0	0	0	0	0	0
	Totalt Region Danmark					469 946	469 946	377 264	68 493	75 660	0	521 417
	Totalt Catena				13 356 042	2 821 358	2 727 023	1 687 643	1 168 419	293 398	1 343	3 150 803

Region Danmark



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Fastighetsvärdering 2025

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

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2025 redovisades Catenas förvaltningsfastigheter till ett verkligt värde om 44 473 Mkr (41 558). De orealiserade värdeförändringarna uppgick under året till 485 Mkr (114), och har uppstått som en effekt av förändringar i flertalet parametrar såsom direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projektstatus. Under året har värdet påverkats negativt med -454 Mkr på grund av lägre valutakurs i DKK än vid utgången av 2024.

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, kostnader och bedömda investeringar 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. Ytterligare en viktig faktor är det sammantagna hållbarhetsarbetet med certifiering och smarta energilösningar. Avkastningskravet baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden i perioden. Vid avsaknad av transaktioner förs ett resonemang med externa värderare. Som kalkylränta används fastställt avkastningskrav med tillägg för årlig inflation. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,9 procent (5,9) att jämföras med EPRA NIY om 5,6 procent (5,5).

Sammanfattning	
Värdetidpunkt	31 december 2025
Verkligt värde	44 473 Mkr
Kalkylperiod	10 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,0-7,8%
Genomsnittligt direktavkastningskrav	5,9%
Kalkylränta	Mellan 7,0-9,8%
Långsiktig vakans	Normalt mellan 3-10%
Inflationsutveckling	Normalt 2%

Projekt, byggrätter och markbank

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

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

Extern värdering

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter med cirka 20-30 procent per kvartal. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en fortsatt selektiv förändring av marknadens direktavkastningskrav. Under året har CBRE och Cushman & Wakefield värderat cirka 95 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 42 Mdkr. Dessutom har några fastigheter externvärderats vid fler än ett tillfälle. Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden om +/-5-10 procent per fastighet. I ett samlat bestånd antas avvikelserna i enskilda fastigheter till stor del ta ut varandra.

Fastighetsbestånd		
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	**41 558**	**137**
Förvärv[1]	1 840	4
Nybyggnation[2]	610	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta[2]	57	
Investering i befintliga fastigheter, annat[2]	262	
Hyresgästanpassningar[2]	218	
Försäljningar	-98	-3
Omräkningsdifferenser	-459	
Fastighetsreglering mm		-1
Orealiserade värdeförändringar	485	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	**44 473**	**137**
Totala investeringar	**2 987**	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 835	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	1 152	

[1] Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.
[2] Varav aktiverad ränta 38 Mkr (78).

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 - ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden - en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Organisation

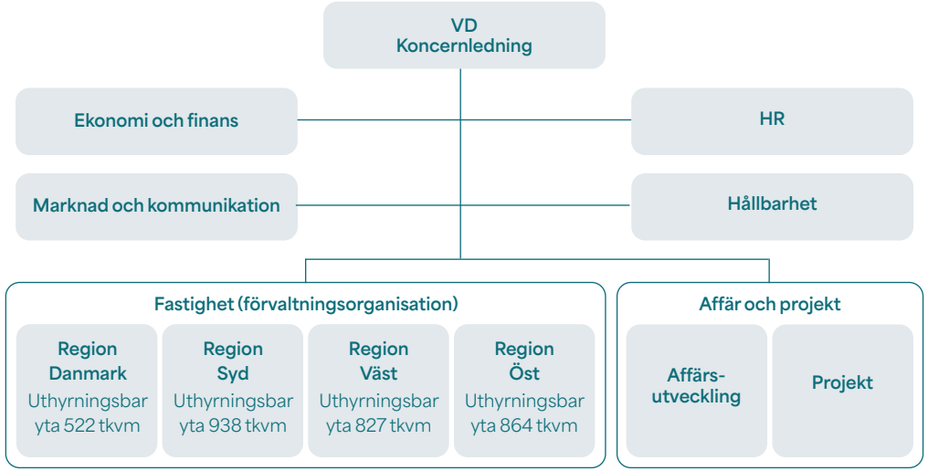
Catenas position som ledande inom logistikfastigheter är till stor del ett resultat av kapaciteten som finns i organisationen samt förmågan att finnas vid kundernas sida och utvecklas tillsammans med dem. Vi når våra mål genom att samarbeta, arbeta effektivt och dra full nytta av våra kollektiva kunskaper.

Catena är en effektiv organisation med korta beslutsvägar. Att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten är affärskritiskt. Utgångspunkten är den gemensamma värdegrunden och ledningen har övergripande ansvar för att verksamheten levererar i enlighet med koncernens målsättningar utifrån den långsiktiga strategi som fastställts av styrelsen.

Regional närvaro

Förvaltningen är organiserad i regionerna Danmark, Syd, Väst och Öst efter fastigheternas geografiska läge. Inom förvaltningen sker service och kontakt med hyresgäster för att snabbt identifiera och åtgärda problem, men också för att långsiktigt kunna utveckla kundrelationer och fastigheter. Catena arbetar både med interna förvaltare och driftteknikker samt externa fastighetsskötare och de regionala förvaltningsorganisationerna stöttas av centrala funktioner.

Den flexibla och kundnära organisationen ger Catena stora möjligheter att hantera det växande beståndet och utveckla verksamheten på såväl kort som lång sikt.



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Finansiering och kapitalstruktur

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

Catena fokuserar på strategiskt belägna logistikfastigheter och utmärker sig genom långsiktiga och stabila kundrelationer. Detta möjliggör återkommande utdelningar till aktieägarna och fortsatt organisk tillväxt. Fastighetsportföljen består av 137 fastigheter och 263 kunder, varav flera representerar de mest välkända varumärkena i Sverige och Danmark inom sina respektive branscher. Denna stabilitet skapar trygghet för såväl aktieägare som kreditgivare och säkerställer att bolaget kan fortsätta finansiera sin verksamhet på fördelaktiga villkor både nu och i framtiden.

Finansiell strategi

Med utgångspunkt i Catenas affärsidé och finansiella tillväxtmål (se sidan 9) strävar bolaget efter att upprätthålla en välbalanserad kapitalstruktur som främjar en långsiktigt stark och riskjusterad avkastning. Genom en tydligt definierad finansiell strategi säkerställer Catena både en kostnadseffektiv kapitalförsörjning och en stabil likviditet, samtidigt som effektiva betalningssystem garanterar en smidig verksamhet.

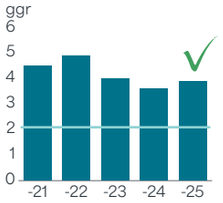
Strategin anpassas till koncernens affärsmässiga verksamhet och med beaktande av den finanspolicy som varje år prövas och fastställs av styrelsen. Finanspolicyn utgör ett internt ram- och regelverk för hur koncernens finansiella risker ska definieras och hanteras – i huvudsak ränte-, finansierings-,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

→ Läs mer om finansiella risker på sidorna 33-36 samt i not 20.

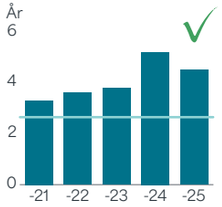
Finansiell position – en sammanställning

	2025 31 dec	Finanspolicy	2024 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	17 772		16 944
Andel grön finansiering, %	76,9	>50	70,8
Soliditet, %	51,2	>40	51,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	>2,0	3,6
Nettoskuld/EBITDA,(R12), ggr	7,8	<9	7,9
Kapitalbindning, år	4,5	>2,5	5,2
Kreditrating	BBB	Lägst IG	BBB
Belåningsgrad, %	39,0	<50	38,4
Räntebindning, år	2,4		2,6
Räntesäkringsgrad, %	60,7		61,0
Genomsnittlig ränta, %	3,2		3,4
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 194		3 740

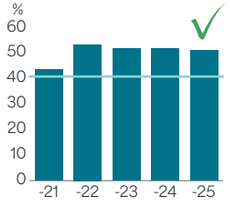
Räntetäckningsgrad



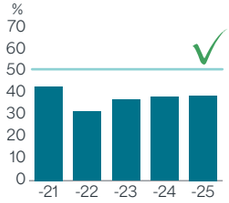
Genomsnittlig kapitalbindning



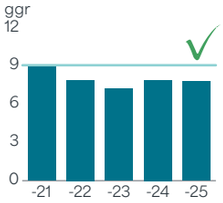
Soliditet



Belåningsgrad



Nettoskuld/EBITDA (R12)



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Kapitalstruktur

Under 2025 har Catena stärkt sitt egna kapital med 1 416 Mkr genom årets resultat och delat ut 543 Mkr till aktieägarna.

Vid årsskiftet uppgick tillgångarna till 46 798 Mkr (44 586) varav värdet på fastigheter uppgick till 44 473 Mkr (41 558) och dessa finansierades dels av eget kapital om 23 972 Mkr (23 099) och dels av skulder uppgående till 22 826 Mkr (21 487).

Skulderna bestod av en räntebärande del uppgående till 17 772 Mkr och en icke räntebärande del uppgående till 5 054 Mkr. Soliditeten motsvarar 51,2 procent (51,8) på balansdagen vilket mer än väl överstiger bolagets policy om lägst 40 procent.

→ Se rapport över finansiell ställning sidan 97.

Rating

I oktober 2025 bekräftade Fitch Ratings Catenas långsiktiga kreditbetyg till BBB med stabila utsikter i sin årliga översyn av bolaget. Detta bekräftar bolagets starka finansiella ställning och dess långsiktiga strategi att upprätthålla en solid säkerhetsmarginal gentemot finansiella åtaganden. Kreditbetyget skapar dessutom möjligheter att attrahera kapital till fördelaktiga villkor, vilket är en viktig förutsättning för Catenas fortsatta tillväxt. I februari 2025 avslutades kreditbetygsavtalet som Catena tidigare har haft med Nordic Credit Rating.

Catenas kreditbetyg

Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB	Stabila

Hållbar finansiering

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

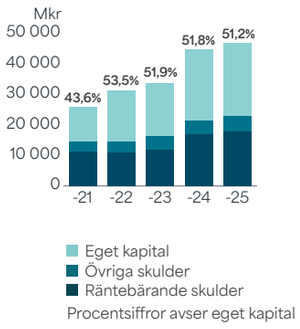
Catena vill vidare utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

Ett annat sätt att bidra till en mer hållbar utveckling och minimera eventuell skada på miljön (enligt principen om ”do no significant harm”) är att miljöcertifiera byggnader. På balansdagen var 73 procent av Catenas bestånd miljöcertifierat. Målsättningen är att gröna tillgångar ska matchas med grön finansiering. På vår hemsida finns mer information om Catenas gröna finansieringsramverk kopplat till obligationsfinansiering som specificerar vilka krav som behöver uppfyllas för att kvalificera tillgångar som gröna och hållbara. På balansdagen kvalificerade sig 49 procent (45) av fastighetsportföljen som grön enligt befintligt finansieringsramverk. 77 procent (71) av vår utestående kreditportfölj hade någon form av hållbarhetsstämpel inkluderat säkerställd bankfinansiering. I oktober 2025 uppdaterade Catena sitt företagscertifikatprogram. Uppdateringen, som innebär att Catena kan välja att identifiera företagscertifikat som gröna, ligger i linje med Catenas hållbarhetsarbete och markerar bolagets ambition att leverera fastigheter som är hållbara på lång sikt. Fram till 2030 är målsättningen att 100 procent av utestående kreditvolym ska vara hållbarhetsstämplad.

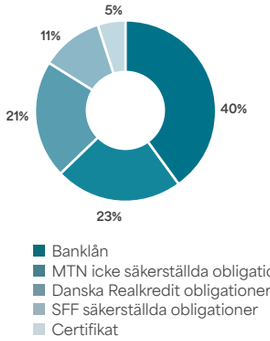
Räntebärande skulder och struktur

Under 2025 har Catena omförhandlat befintliga kreditavtal om 2 741 Mkr (2 845). Catenas skuld har under året förändrats med 828 Mkr (5 052). Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 17 772 Mkr (16 944). 71,6 procent av de räntebärande skulderna var säkerställda med pantbrev i fastigheter.

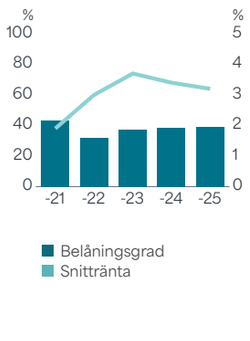
Kapitalstruktur



Finansieringskälla



Belåning och räntekostnad



Räntebindning[1]

	Lån		Derivat [2,3]		Räntebindningsstruktur		
År	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Fasträntа, %**	**Mkr**	**Andel, %**	**Ränta, %**
0-1	17 068	96	550	1,2	8 140	46	3,3
1-2	0	0	1 367	1,3	1 367	8	2,4
2-3	181	1	1 287	1,5	1 468	8	3,0
3-4	0	0	1 678	1,8	1 678	9	2,9
4-5	523	3	1 824	2,3	2 347	13	3,5
5-	0	0	2 772	2,4	2 772	16	3,5
Totalt	**17 772**	**100**	**9 478**	**1,9**	**17 772**	**100**	**3,2**

[1] Löftesprovisioner är jämnt fördelade över räntebindningsstrukturen. Detsamma gäller kreditmarginalerna för de rörliga lånen.
[2] Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.
[3] Tillkommer en forwardstartande ränteswap, på nominellt 200 Mkr med start 2026.

Ej säkerställda skulder uppgick till 5 051 Mkr (3 625) och på balansdagen uppgick värdet på obelånade tillgångar till knappt 4 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark. Belåningsgraden uppgick till 39,0 procent (38,4) varav den säkerställda belåningsgraden uppgick till 27,6 procent (29,7).

De räntebärande skulderna är diversifierade över flera finansieringskällor med olika löptider, inklusive banklån från Nordens största banker, icke säkerställda obligationer via Catenas MTN-program, säkerställda obligationer via Svensk Fastighetsfinansiering,

Kapitalbindning

År	**Avtals-volym, Mkr**	**Nyttjat, Mkr**	**Outnytt-jat, Mkr**	**Andel nyttjat, %**
0-1	2 456	2 456	0	14
1-2	6 360	3 610	2 750	20
2-3	5 367	5 367	0	30
3-4	1 720	1 720	0	10
4-5	400	400	0	2
5-	4 219	4 219	0	24
Totalt	**20 522**	**17 772**	**2 750**	**100**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

danska realkreditobligationer och företagscertifikat. Den genomsnittliga och viktade kapitalbindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick till 4,5 år (5,2). Under det kommande året förfaller cirka 14 procent (2,2) av portföljen för refinansiering enligt gällande avtal. För att minska refinansieringsrisker och skapa flexibilitet arbetar Catena proaktivt med att inleda refinansieringsprocesser i god tid.

Covenanter och ränterisker

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

Räntekostnader och känslighet

Räntekostnader utgör en betydande del av Catenas resultat. De påverkas i huvudsak av förändringar i marknadsräntan men också av förändrade regler och förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur kan förändra kreditmarginalerna. Catena, med verksamhet i Sverige och Danmark, är främst beroende av hur de svenska och danska marknadsräntorna förändras. Under 2025 sjönk Stibor 3 månader från 2,5 procent vid årets ingång till 2,0 procent vid årets slut. Cibor 6 månader sjönk från 2,6 procent till 2,2 procent. Mot bakgrund av lägre marknadsräntor i kombination med lägre marginaler beroende av stark kapitalmarknad och Catenas starka finansiella ställning har Catenas genomsnittliga räntekostnad gått ned under året. På balansdagen uppgick räntan på lån inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 3,2 procent (3,4).

För att begränsa koncernens ränterisk har Catena historiskt använt sig av en kombination av fasträntelån och räntederivat för att säkerställa en tillfredsställande grad av fast ränta i portföljen. På balansdagen uppgick fasträntelån exklusive certifikat till 1 304 Mkr (1 228) och den nominella volymen av räntederivat uppgick till 9 478 Mkr (9 102). Tillsammans utgjorde de en räntesäkringsgrad av den totala låneportföljen om 61 procent (61). Derivatportföljens genomsnittliga räntebindningstid uppgick 4,0 år (4,5) på balansdagen. Cirka 46 procent (48) av portföljen skiftar ränta inom ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive räntederivat var 2,4 år (2,6).

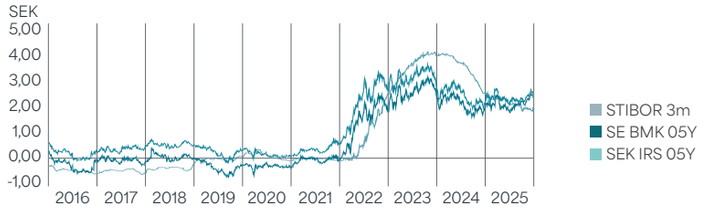
Utöver Catenas räntesäkringsstrategi bidrar också koncernens starka operativa kassaflöde till Catenas motståndskraft. På balansdagen uppgick uthyrningsgraden till 96,7 procent (96,7), räntetäckningsgraden till 3,9 ggr (3,6) och nettoskulden i förhållande till driftnetto minus centraladministration till 7,8 ggr (7,9) vilket gör att Catena med marginal uppfyller målsättningen i finanspolicyn och övriga finansiella åtaganden.

→ På sidan 114 kan du läsa mer om derivatportföljen samt se förfallostrukturen.

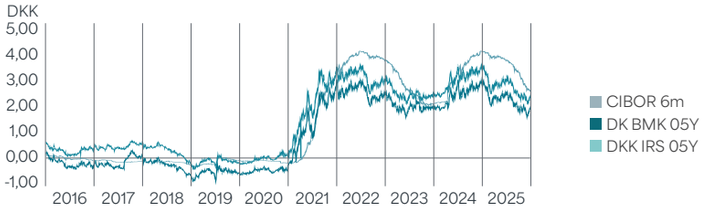
Värdering av derivatportfölj och fasträntelån

På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till 132 Mkr (160) och värdeförändringen på derivat till -28 Mkr (-48). 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.

Svenska marknadsräntor



Danska marknadsräntor



Likviditet och outnyttjad kredit

Den 31 december 2025 uppgick kassan till 444 Mkr (990) och tillsammans med bekräftade revolverande krediter på 2 750 Mkr (2 750) uppgick den totala likviditeten till 3 194 Mkr. Utöver det fanns också en kontokredit uppgående till 200 Mkr. Catena strävar att vid var tid säkerställa tillräckligt med likvida medel inklusive fritt kassaflöde på årsbasis för att möta finansieringsbehovet under kommande 12 månader (likviditetskravet). På balansdagen bedöms likviditetskravet uppnått. Catena tillser dessutom att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Koncernen har under året finansierat verksamheten med kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 1 576 Mkr (1 287). Investeringar i fastigheter enligt kassaflödesanalysen uppgick till 1 667 Mkr (4 415) .

Valutaexponering

Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Huvudsakligen berör det hur värdet på nettotillgångar i Danmark påverkas av förändringar i valutakursen. På balansdagen uppgick värdet av det danska fastighetsbeståndet till 5 465 Mdkk (4 948) och nettovärdet till 2 956 Mdkk (2 713). Catena kan använda sig av flera olika strategier för att säkra delar av exponeringen. På balansdagen var 13 procent av valutaexponeringen säkrad.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Aktuell intjäningsförmåga

Catenas intjäningsförmåga avser kassaflöde och resultat från den löpande förvaltningen av fastigheter, exklusive orealiserade värdeförändringar och engångsposter.

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 normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd, samt med tillägg för förhyrda projekt som färdigställs inom 12 månader. 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.

Intjäningsförmåga

Mkr	2025 31 dec[1]	2024 31 dec
Hyresintäkter	2 708	2 557
Fastighetskostnader	-472	-423
Driftsöverskott	**2 236**	**2 134**
Central administration	-54	-55
Andel i resultat från intresseföretag	-3	0
Finansnetto	-532	-532
Tomträttsavgälder	-8	-8
Förvaltningsresultat	**1 639**	**1 539**
Årets skatt	-338	-317
Årets resultat	**1 301**	**1 222**
Nyckeltal		
Årets resultat, kr per aktie	19,59	20,20
Antal utestående aktier, miljoner	66,4	60,4

[1] Tabellen inkluderar inte effekten av uppköpet från Urban Partners som signerades 2026.

Örja 1:22 i Landskrona

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Catena-aktiens utveckling

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

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

Stängningskursen den 30 december 2025 var 450,80 kronor mot stängningskursen den 30 december 2024 som var 473,00 kronor, vilket innebär att aktiekursen minskat med 4,7 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 493,00 kronor och som lägst till 383,60 kronor.

Aktiens totalavkastning uppgick 2025 till -2,7 procent (2,1). Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 19 159 016 Catena-aktier (16 879 742), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 32 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 2025 föreslår styrelsen en total utdelning om 631 Mkr (543), vilket utgör cirka 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Per aktie blir det 9,50 kr (9,00), motsvarande en ökning om 6 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,75 kr. Det motsvarar en direktavkastning på 2,1 procent (1,9).

EPRA

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

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 198 000 000 kronor och högst 792 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 45 000 000 och högst 180 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2025 till 265 584 457,60 kronor med ett kvotvärde om 4,40 kronor vardera fördelat på 60 360 104 stamaktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

Substansvärde

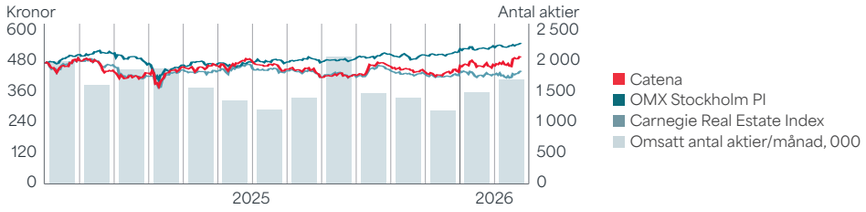
Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) beräknas till 445,89 kr/aktie (424,92). Det motsvarar 99 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

Ägare

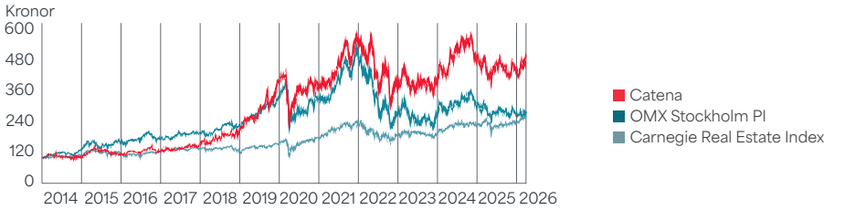
Per den 28 februari 2026 hade Catena AB enligt Monitor (Modular Finance) 17 037 aktieägare (17 514). Största ägare är Backahillgruppen med 18,6 procent (18,6) av kapitalet. De utländska ägarna svarade för 46,1 procent (47,7) av kapitalet och det svenska ägandet uppgick till 53,9 procent (52,3). Privatpersoner svarade för 5,2 procent (5,9). Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2026.

→ Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 135.

Kursutveckling 2025-01-01 - 2026-02-28



Kursutveckling 2014-01-01 - 2026-02-28



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Incitamentsprogram

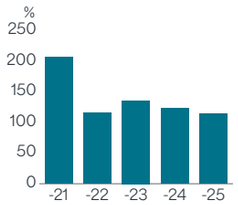
I Catena finns inga aktiebaserade incitaments-program, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2025. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2025.

Data per aktie

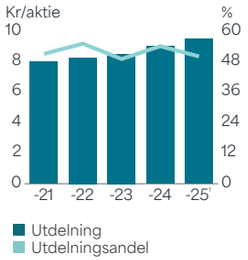
	2025	2024
Börskurs vid årets slut, kr	450,80	473,00
Kursutveckling under året, %	-4,7	0,3
Högst betalt under året, kr	493,00	590,00
Lägst betalt under året, kr	383,60	412,80
Förvaltningsresultat per aktie, kr	26,72	22,59
Resultat per aktie, kr	27,24	19,36
Utdelning per aktie, kr	9,50[1]	9,00
Aktiens direktavkastning, %	2,1	1,9
Aktiens totalavkastning, %	-2,7	2,1
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	25,66	22,49
Eget kapital per aktie, kr	397,14	382,69
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	445,89	424,92
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	431,00	411,53
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	387,67	372,94
Antal aktier vid årets slut, tusental	60 360	60 360
Genomsnittligt antal aktier, tusental	60 360	55 800

[1] Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Börskurs relativt eget kapital per aktie

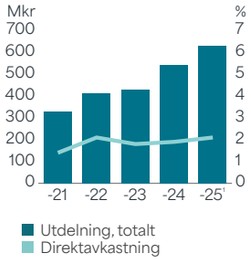


Utdelning och utdelningsandel



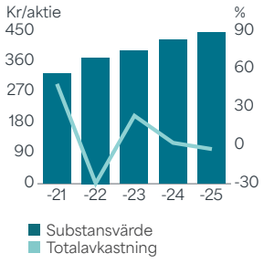
[1] Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Aktiens direktavkastning



[1] Enligt styrelsens och VD:s förslag.

Substansvärde, EPRA NRV och totalavkastning



Morgongåva 15:33 i Heby

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Tack vare en selektiv investeringsstrategi och fokus på rätt lägen för etableringar har Catena kunnat stärka sin närvaro i attraktiva områden där det finns en långsiktigt stabil efterfrågan, detta i tider som till stor del präglats av stigande vakansgrader inom logistiksegmentet.

Makroekonomisk översikt

Det globala ekonomiska läget under 2025 präglades av en ojämn men gradvis återhämtning, där centralbanker världen över fortsatte att genomföra räntesänkningar. Samtidigt påverkades omvärlden av fördjupade geopolitiska spänningar och osäkerheter kring handelstullar, vilket bidrog till marknadsvolatilitet och ett mer avvaktande investeringsklimat. I USA mattades tillväxten av men förblev positiv, i Europa stabiliserades ekonomin långsamt, med inflation nära målnivån och fortsatt låg arbetslöshet i euroområdet. Under hösten förbättrades stämningsläget, även om politiska och strukturella utmaningar bestod. Sammantaget avslutade världen 2025 i ett läge av försiktig återhämtning, med förhoppning om mer stabila inflations- och ränteutsikter under 2026.

Den svenska ekonomin under 2025 präglades också av en gradvis återhämtning. BNP-tillväxten för 2025 förväntas landa kring 1,0–1,5 procent, däremot är prognoserna och tilltron inför 2026 högre med en förväntad tillväxt om cirka 2,5 procent. Inflationen låg under året konsekvent över Riksbankens mål om 2 procent, drivet av bland annat högre energi- och livsmedelspriser, men prisökningstakten visade tydliga tecken på dämpning. Inflationen i december, mätt i KPIF, uppgick till 2,1 procent, vilket är närmare Riksbankens långsiktiga mål. Samtidigt fortsatte Riksbanken att sänka räntan för att stödja konjunkturen, vilket började ge effekt i form av ett något stärkt stämningsläge bland hushåll och företag. I slutet av året landade styrräntan på 1,75 procent. Arbetslösheten i Sverige låg kvar på förhöjda nivåer under årets första månader, men förbättrades gradvis mot slutet av året. Vid utgången av 2025 uppgick den till 6,8 procent, att jämföra med 7,1 procent vid årets början.

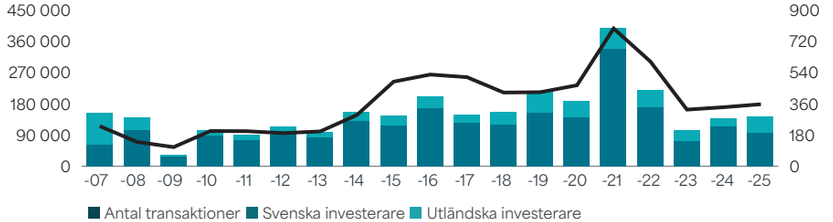
Danska regeringen justerade sina tillväxtutsikter och den tidigare nedrevideringen av BNP-prognosen från 3,0 till 1,4 procent berodde bland annat på minskad export till USA och en svagare läkemedelssektor. Trots detta bedöms den danska ekonomin i stort som stabil med låg inflation och hög sysselsättning. Prognosen för BNP-tillväxt höjdes inför 2026 till 2,2 procent, drivet av ökad konsumtion och stabiliserad industriproduktion. EU förutspår fortsatt låg inflation, cirka 1 procent 2026, och arbetslösheten i Danmark ligger på 3 procent – bland de lägsta i Europa.

Fastighetsmarknaden

Under året har 438 fastighetstransaktioner genomförts i Sverige till ett värde över 40 miljoner kronor . Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 164 miljarder kronor, något högre än föregående år. Andelen utländskt kapital steg till 32 procent, en tydlig ökning från 17 procent under 2024. Stockholmsregionen står i centrum med 37 procent av volymen. Göteborg har stärkts och utgör 13 procent av den totala volymen. Lager och logistik står för 22 procent av årets totala transaktionsvolym och visar därmed fortsatt styrka. Logistiksektorn utmärker sig dessutom med en ökad andel utländska investerare, 27 procent under året, upp med 19 procent året före. Segmentet rör sig från att vara ett säkert val i tider av osäkerhet till att också vara en av de mest attraktiva investeringsmöjligheterna i återhämtningsfasen. Avkastningsnivåerna för primeobjekt under 2025 sjönk till under 5 procent, en tydlig signal om marknadens fortsatta tilltro till logistiksegmentet.

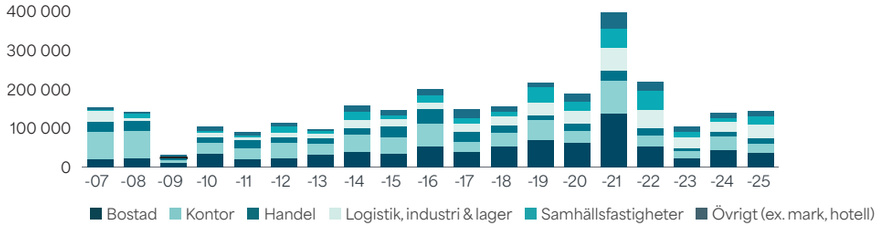
Den svenska fastighetsmarknaden uppvisar en återhämtning under 2025 i princip i samtliga segment. Lager och logistik är ett av de starkaste segmenten, med stabila eller svagt

Transaktionsvolym Sverige
Transaktioner >= 40MSEK



Källa: Newsec.

Transaktionsvolym Sverige: segmentsfördelning
Transaktioner >=40 MSEK



Källa: Newsec.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

stigande hyror i de mest attraktiva lägena och ett tydligt återvänt intresse från utländska aktörer som ser Sverige som en strategiskt viktig logistiknod. Utvecklingen stöttas av strukturella drivkrafter såsom förändrade försörjningskedjor och Sveriges geografiskt fördelaktiga position i norra Europa.

Den danska transaktionsvolymen nådde cirka 55 miljarder DKK under året, vilket motsvarar en ökning om 18 procent jämfört med föregående år. Geografiskt sett dominerade Köpenhamn och ”Greater Copenhagen” transaktionsmarknaden, med andelar om 43 procent och 15 procent. Andra större städer som Aarhus, Odense, Aalborg och trekantsområdet stod sammanlagt för 12 procent av volymen och övriga Danmark för 30 procent. Utländska investerare bidrog med 33 procent av den totala investeringsvolymen i Danmark, vilket är något lägre än föregående års andel.

Logistikmarknaden

I Sverige uppgick transaktionsvolymen inom lager och logistik till 36,5 miljarder kronor, en ökning från 25,4 miljarder kronor året innan. Ökningen förklaras delvis av att utländska investerare är tillbaka, andelen utländskt kapital ökade från 19 procent 2024 till 27 procent 2025. Geografiskt dominerade regionstäderna logistikmarknaden, med 44 procent av transaktionerna, Göteborg stor för 23 procent, Stockholm för 11 procent och Malmö för 6 procent. Yielden för ”prime logistik” sjönk till cirka 4,80 procent under året, vilket visar på fortsatt starkt intresse för segmentet. Däremot är yielden fortsatt högre än de rekordlåga nivåer om cirka 3,5 procent som noterades 2021.

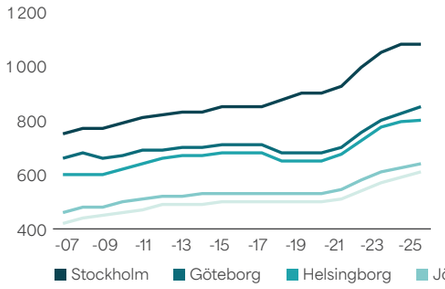
Under 2024 och framförallt 2025 har den svenska logistikfastighetsmarknaden återhämtat sig. Trots att segmentet som helhet upplevt högre vakanser jämfört med tidigare år har transaktionsvolymen tydligt ökat och investerare riktar sitt fokus mot moderna, energieffektiva anläggningar med stabila hyresgäster och långa avtal. Tidigare års omfattande spekulationsbyggen har bidragit till en tillfällig vakansökning, däremot bedöms även dessa vakanser kunna absorberas successivt av marknaden i takt med en förbättrad konjunktur. Hållbarhetscertifierade byggnader fortsätter driva hyresnivåer i premiumlägen, och hyrorna är överlag stabila eller svagt stigande i landets mest attraktiva logistikområden. Totalt färdigställdes omkring 570 000 kvadratmeter ny logistikyta under 2025 vilket tyder på en fortsatt tilltro för segmentet. Efterfrågan på strategiskt placerade fastigheter väntas stiga. Bland annat skapar ökade försvarssatsningar i Sverige en stark tillväxtpotential för lager och logistikfastigheter. Aktörer som kan möta kraven på säkerhet och flexibilitet har goda möjligheter att växa inom segment nära kopplat till totalförsvarets utveckling.

I Danmark uppgick den totala transaktionsvolymen för logistiksegmentet till 5,7 miljarder DKK – en minskning jämfört med föregående år. Inom segmentet genomfördes sammanlagt 38 transaktioner och segmentet utgjorde 10 procent av den totala transaktionsvolymen. Prime yield för logistik i Köpenhamn sjönk under året till cirka 5,00 procent, vilket börjar närma sig nivåer som rådde under rekordåren 2021-2022, motsvarande som lägst cirka 4,25 procent. Trots stigande vakanser i den breda marknaden, till följd av lägre efterfrågan och omfattande nyproduktion, är utbudet av moderna logistikfastigheter i strategiska lägen begränsat. Detta medförde att hyrorna för dansk prime-logistik fortsatte stiga under 2025. Den långvarigt positiva utvecklingen inom BNP, produktion, handel och transport har historiskt stärkt efterfrågan på industrilokaler. Den starka utsikten för dansk produktion och ekonomi, tillsammans med stabila finansiella förhållanden, ger en gynnsam prognos för logistiksegmentet framåt. Danmarks framtida position som logistiknation stärks dessutom av utvecklingen kring STRING-korridoren och Fehmarnbältförbindelsen. När den nya tunneln mellan Danmark och Tyskland öppnar 2029 skapas en snabbare länk mellan Skandinavien och Centraleuropa, vilket gör Danmark till en ännu viktigare transitpunkt för godsflöden i norra Europa. Den förbättrade tillgängligheten väntas driva en ökad efterfrågan på moderna logistik- och industrifastigheter, särskilt längs E47 och i regionerna nära Fehmarnbält och Öresund. De nya transportmöjligheterna kan även omforma logistikstrukturen i hela regionen, med växande behov av strategiskt belägna distributionscentraler och lagerlösningar.

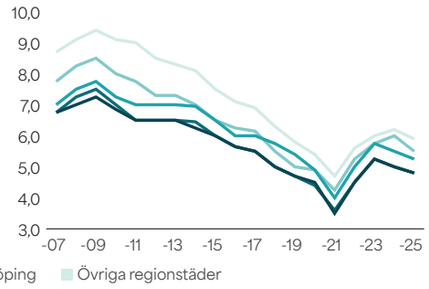
Catenas position

Under året har Catena stärkt sin position, främst genom strategiska förvärv men också via de utvecklingsprojekt som resulterat i att helt nya logistiknav etableras, exempelvis Logistikposition Ramlösa och Logistikposition Landvetter. Som tidigare nämnts har vakanserna som helhet inom segmentet stigit till följd av tidigare omfattande spekulationsbyggen, både i svagare och i några traditionellt starkare lägen. Denna överetablering har skapat tydligare skillnader mellan aktörer och Catena utmärker sig som en välpositionerad, drivande aktör inom hållbar och framtidsorienterad logistikutveckling.

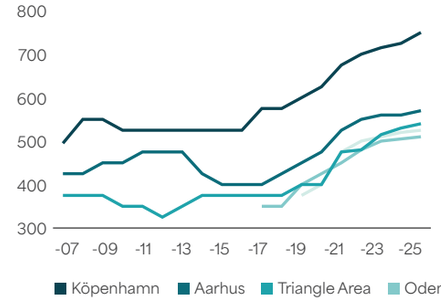
Hyresutveckling Sverige, kr



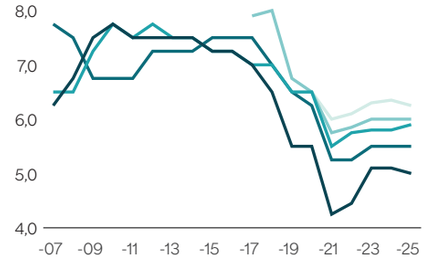
Yieldutveckling Sverige, %



Hyresutveckling Danmark, kr



Yieldutveckling Danmark, %



Källa: Newsec.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Risker och riskhantering

Risker som hanteras väl kan skapa värde, medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Ansvarsfull och kontrollerad riskhantering är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas verksamhet.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker 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 och i den mån det är möjligt tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.

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

🟢 Låg 🟡 Medel 🔴 Hög

Kategori	Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Omvärld	Makroekonomi och konjunktur	○○●	○●○	Bevaka
	Kriser	○●○	○●○	Bevaka
Ansvarsfullt företagande	Medmänniska	○○●	○●○	Bevaka
	Medarbetare	○○●	●○○	Bevaka
	Mutor, korruption och brott mot uppförandekoden	○●○	●○○	Fokus
Operationella risker	Fastighetsvärden	○○●	○●○	Fokus
	Uthyrningsgrad	○○●	●○○	Fokus
	Fastighetskostnader	○●○	○●○	Bevaka
	Projekt	○●○	○●○	Fokus
	Hyresintäkter	○●○	●○○	Bevaka
	Motpartsrisk	○●○	●○○	Bevaka
	Förvärv	○●○	●○○	Fokus
Legala och efterlevanderisker	Skattelagstiftning	○○●	●○○	Bevaka
	Miljölagstiftning	○●○	○●○	Fokus
Hållbara fastigheter	Climate action failure	○○●	○○●	Fokus
	Operativa miljörisker	○○●	○●○	Bevaka
	Energi	○●○	○○●	Fokus
	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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering Påverkan	Exponering Sannolikhet
Omvärld				
Makroekonomi och konjunktur	Globala handelskonflikter eller politiska spänningar är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på varuflöden och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Catena.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen.	○○●	○●○
Kriser	Omfattar kriser som uppstår i omvärlden och som Catena inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel kan vara terrorist-attacker, cyberangrepp eller pandemi.	Även om Catena inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner.	○●○	○●○
Ansvarsfullt företagande				
Medmänniska	Risk för att medarbetare, extern personal eller andra ska åsamkas skada, fysiskt eller psykiskt, i anslutning till Catenas fastigheter eller projekt.	Catena arbetar aktivt för att minimera risken. Arbetsmiljöpolicy och leverantörsuppförandekod är viktiga verktyg och vi använder oss av bygg- och ansvarsförsäkringar. Miljöcertifieringar hjälper oss att sätta människa och miljö i fokus och säkerställa en god miljö. Tät dialog med hyresgäster bidrar också till säkerheten i fastigheterna.	○○●	○●○
Medarbetare	Vår framtida utveckling är i stor utsträckning beroende av vår förmåga att kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare.	Catena värnar om ett öppet och transparent arbetsklimat och arbetar aktivt med att kompetensutveckla medarbetare. Vi följer upp medarbetare och hur de trivs i samband med medarbetarsamtal och medarbetarundersökning och vi arbetar aktivt med successionsmöjligheter för nyckelpersoner. Den koncerngemensamma värdegrunden bidrar till vår förmåga att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare.	○○●	●○○
Mutor, korruption och brott mot uppförandekoden	Risker kan finnas internt eller hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Catenas varumärke och affär kan skadas av ansvarslöst eller kriminellt beteende.	Catena arbetar aktivt för en företagskultur som bygger på god affärsetik, utgångspunkten är vår värdegrund och uppförandekod. Obligatorisk intern utbildning i antikorruption sker för samtliga medarbetare. Det finns även en visselblåsarfunktion.	○●○	●○○

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering Påverkan	Exponering Sannolikhet
Operationella risker				
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 långsiktigt arbete med förvaltning och utveckling i attraktiva områden skapar vi möjligheter för ett stabilare driftnetto. Marknadens avkastningskrav är en faktor som Catena inte direkt kan påverka.	○○●	○●○
Uthyrningsgrad	Negativ förändring av uthyrningsgraden påverkar intäkterna.	Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade längs större transportleder och befolkningscentra, vilket gör Catena mindre känsligt för makro- och mikroekonomisk påverkan. Lokal förvaltning med nära relationer till befintliga och potentiella hyresgäster gör att vi kan bemöta hyresgästernas behov och minska risk för vakanser.	○○●	●○○
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader påverkar driftnetto samt marknadsvärde på vår fastighetsportfölj. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning.	Delar av fastighetskostnaderna vidarefaktureras till hyresgäster vilket innebär att besparingar eller effektivitetsprojekt påverkar Catenas resultaträkning i begränsad omfattning.	○●○	○●○
Projekt	I projektverksamheten utvecklar och uppför Catena egna fastigheter. Risk finns att projekt 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 andra risker beaktas. Uppföljning av projekten sker kontinuerligt.	○●○	○●○
Hyresintäkter	Hyresintäkter påverkas av hur väl Catena lyckas utveckla och förvalta fastigheter. Hyresintäkterna påverkas även av den generella ekonomiska utvecklingen.	Catenas kontraktsportfölj är långfristig, vilket begränsar både risk och möjlighet.	○●○	●○○
Motpartsrisk	Risk för att motparten i en finansiell transaktion inte kan fullfölja sina betalnings- eller leveransåtaganden.	För att begränsa motpartsrisken ställer Catena krav på hög kreditvärdighet.	○●○	●○○
Förvärv	Risk att bedömningar som görs gällande den förvärvade fastigheten inte stämmer vilket kan leda till sämre resultat- och värdeutveckling än förväntat.	I samband med samtliga förvärv genomförs grundlig due-diligence-process.	○●○	●○○

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering Påverkan	Exponering Sannolikhet
Legala och efterlevanderisker				
Skattelagstiftning	Risk att Catena inte följer gällande regelverk.	Catena har ett ramverk för intern kontroll och en koncernövergripande skattepolicy. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig bevakning och utbildning.	○○●	●○○
Miljölagstiftning	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. Läs mer i vår hållbarhetsrapport på sidorna 37-94.	○●○	○●○
Hållbara fastigheter				
Climate action failure	Risk att regeringar och näringsliv inte lyckas genomdriva, förverkliga och investera i effektiv klimatbegränsande och klimatanpassade åtgärder, bevara ekosystem och skydda människor i omställningen mot ett koldioxidsnålt samhälle.	Catena eftersträvar nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope. Att skala upp återbruk, fortsätta energieffektivisera vårt bestånd för att minska energianvändningen per kvm samt att bygga ut bland annat solcellsanläggningar är några strategier för att nå målet.	○○●	○○●
Operativa miljörisker	Direkta miljörelaterade risker för Catena handlar dels om hur den fysiska miljön påverkar människor och fastigheter, dels om att priser för material och energi kan komma att förändras.	Catena miljöcertifierar all nybyggnation och arbetar aktivt med att miljöcertifiera även befintliga fastigheter. Systematiskt arbete med fysiska klimatrisker integreras i certifieringsprocessen och vidare in i fastighetsplaner för att säkerställa en god arbetsmiljö och motståndskraftiga fastigheter.	○○●	○●○
Biodiversitet	Risk att ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhälle samt en permanent förstörelse av naturkapital ger konsekvensen att arter utrotas.	I Catenas samtliga projekt sker en naturvärdesinventering med handlingsplan för att minska negativ påverkan på biodiversitet. Mål att till 2030 vara nettopositiva över hela vårt bestånd gällande biodiversitet.	○●○	○●○
Energi	Risk för energibrist, begränsad tillgång till förnyelsebar energi och ökade energikostnader kan leda till missade klimatmål, ökade kostnader, minskade investeringar och minskad kundnöjdhet.	Möjligheten till produktion av förnyelsebar energi på Catenas fastigheter bidrar till utfasning av fossil energi, nya intäktsströmmar, ökad flexibilitet för fastigheten samt möjlighet till flexibilitet i elnätet.	○●○	○○●

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering Påverkan	Exponering Sannolikhet
Hållbara fastigheter – forts.				
Extremt väder	Risk hänförlig till global uppvärmning, en markant ökning av extrema väderhändelser och förhöjda vattennivåer är negativa effekter av den globala uppvärmningen. På sikt kan klimatförändringar leda till skador på vårt fastighetsbestånd.	Catena följer noggrant utvecklingen och de forskningsresultat som presenteras gällande klimatförändringar. Vi har under 2025 byggt vidare på redan genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med EU:s taxonomiförordning. Läs mer på sidorna 64-66.	○●○	○●○
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.	Vid förvärv och nya projekt har Catena en rutin för att identifiera eventuella miljörisker. Rutinen identifierar hur fastigheten står sig mot förändringar i klimat och fysiska klimatrisker, hur fastigheten förhåller sig till EU:s taxonomimål samt om det finns miljörelaterade risker förknippade med fastigheten.	○●○	●○○
Finansiella risker				
Finansieringsrisk	Risk att Catena inte kan fullgöra betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknas eller endast kan ske till oförmånliga villkor vid viss tidpunkt.	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. Genom att använda flera olika kreditvärdiga finansieringskällor och en förfallostruktur fördelad över olika löptider begränsas finansieringsrisken. Utöver det startas eventuella omförhandlingar i tidigt skede.	○○●	○●○
Ränterisk	Risk 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 val av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital.	Styrelsen antar årligen en finanspolicy som styr Catenas hantering av ränterisk. Genom en kombination av fasträntelån och räntederivat för att justera räntebindningen i låneportföljen begränsas effekten av förändrade marknadsräntor. Val av kapitalbindning har betydelse för när kreditmarginaler ska omförhandlas. Val av belåningsgrad förändrar inte ränterisken i absoluta termer, däremot påverkar den storlekens relativa betydelse av ränterisken.	○●○	○●○

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Så skapar vi värde
Nära förvaltning
Effektiv fastighetsutveckling
Attraktiv markbank

Verksamheten 2025
2025 – ett stabilt år
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering
Finansiering och kapitalstruktur

Intjäningsförmåga
Aktuell intjäningsförmåga

Aktien och ägare
Catena-aktiens utveckling

Marknadsutsikter
Logistik- och fastighetsmarknaden – en översikt

Riskhantering
Risker och riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering Påverkan	Exponering Sannolikhet
Finansiella Risker – forts.				
Valutarisk	Tillgångar och skulder i danska kronor skapar risk för att förändringar i valuta påverkar kassaflöde, resultat och balansräkning negativt i koncernen. Catenas rapporteringsvaluta är svenska kronor, omräkningsdifferenser kan ge 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 reduceras genom användning av valutaderivat alternativt genom att ta upp finansiering i danska kronor för finansiering av svenska tillgångar. Transaktionsexponering hanteras normalt genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.	🟢 ○ ○	○ 🟡 ○
Kreditrisk/ Risk för kundförluster	Risk att Catenas hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive region utvärderar kontinuerligt nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala hyra enligt avtal.	🟢 ○ ○	🟢 ○ ○
Cyberrisker				
IT-attack	Risk att angrepp, av en extern aktör, på centrala IT-system innebär att Catenas IT-tjänster blir otillgängliga.	Hanteras genom antivirustjänster, spam- och webbfilter samt brandväggar. Utbildning i informationssäkerhet sker kontinuerligt för samtliga medarbetare för att minimera riskerna.	○ ○ 🔴	○ 🟡 ○
Driftstörning	Risk att IT-tjänster blir otillgängliga genom felaktigheter i hanteringen av hård- och mjukvara. IT-tjänster på Catena levereras av externa IT-partners, vilket innebär ett beroende av externa parters säkerhetsarbete.	Riskanalyser och utvärderingar av riskerna sker kontinuerligt. Innan förändringar görs av vår IT-miljö sker en konsekvensanalys. Externa leverantörer av IT-tjänster måste kontinuerligt avrapportera hur de arbetar med att minimera riskerna.	○ 🟡 ○	🟢 ○ ○
Informationsläckage	Risken för att en extern part får åtkomst till känslig information.	Catena har accesskontroller för kontobehörigheter och IT-utrustning som kombineras med flerfaktorautentisering. Arbete med att utbilda samtliga medarbetare i informationssäkerhet för att minimera risk sker kontinuerligt.	○ 🟡 ○	🟢 ○ ○

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport 38
Hållbarhetsstyrning 39-40
Strategi, affärsmodell och värdekedja 41
Intressenternas perspektiv och synpunkter 43
Dubbel väsentlighetsbedömning 44-45
Grön finansiering 46

Miljöansvar
Klimatförändringar 47-54
Biologisk mångfald 55-58
Resursanvändning och cirkulär ekonomi 59-61
EU:s Taxonomi 62-66

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften 67-71
Arbetare i värdekedjan 72-73
Berörda samhällen 74-75

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande 76-77
Ekonomisk utveckling och skatt 78

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten 79-80
EPRA-noter 81-84
EPRA sBPR: Performance Measures 85
GRI-index 86-93

Revisors rapport 94

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Allmänna upplysningar

Catena strävar alltid efter en öppen och transparent rapportering av våra väsentliga hållbarhetsfrågor. Vi ser en transparent rapportering som ett verktyg för att visa våra åtaganden och skapa förutsättningar för dialog med våra intressenter. Det bidrar till att bygga förtroende och tydliggör vårt ansvar i vår hantering av hållbarhetsfrågor och de åtgärder vi vidtar för att hantera dem.

Upprättande av hållbarhetsrapport

Allmän grund för utarbetandet av hållbarhetsrapporten

Catenas hållbarhetsrapport för 2025 omfattar perioden 1 januari till 31 december 2025. Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag och har samma omfattning som den finansiella årsredovisningen. Rapporten publiceras årligen och är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och the European Real Estate Association (EPRA) Sustainability Best Practice Recommendations från 2024. Hållbarhetsupplysningar lämnas för samtliga EPRA sBPR Performance Measures. I hållbarhetsredovisningen rapporteras även information om klimatrelaterade risker i linje med rekommendationer från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Hållbarhetsrapporten är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000.

Catena tillämpar för räkenskapsåret 2025 ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Under året har Catena analyserat effekten av EU-kommissionens Omnibusförslag på bolagets hållbarhetsrapportering. För en enhetlig och transparent rapportering har vissa förändringar avseende såväl metod för väsentlighetsbedömning som rapportens struktur och innehåll implementerats.

Under genomförandet av den dubbla väsentlighetsanalysen har Catenas värdekedja uppströms och nedströms tagits i beaktande. Den genomförda analysen utgör grunder för de hållbarhetsrelaterade upplysningar som redovisas i hållbarhetsrapporten. För varje väsentlig hållbarhetsaspekt redogör Catena för påverkan, risker och möjligheter samt vidtagna åtgärder och uppnådda resultat. För mer information om Catenas dubbla väsentlighetsanalys, se sidan 44-45.

Rapporten är strukturerad i följande avsnitt: allmänna upplysningar, miljöupplysningar, sociala upplysningar, styrningsrelaterade upplysningar samt avslutande noter.

Upplysningar med avseende på särskilda omständigheter

Catena tillämpar tidshorisonterna kort, medellång eller lång sikt i hållbarhetsrapporteringen. Kort sikt avser rapporteringsperioden, medellång sikt avser rapporteringsperioden upp till fem år och lång sikt avser mer än fem år. Tidsperspektivet är bakåtblickande, om inget annat anges.

Hållbarhetsrapporten omfattar hela Catenas värdekedja inklusive tidigare och senare led. Klimatrapportering inkluderar således övriga indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3). Catena redovisar både absolut förbrukningsdata för hela fastighetsbeståndet och upplysningar i jämförbart bestånd (like-for-like). Enligt EPRA:s definition inkluderas de fastigheter som ingått i portföljen i minst 24 månader i like-for-like-portföljen. Samtliga av Catenas fastigheter inkluderas i redovisningen. Vid utgången av 2025 ägde Catena 137 fastigheter (137) .

Catena äger främst fastigheter i Sverige och till mindre del i Danmark. I dagsläget är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad.

Viktiga övergripande antaganden och begränsningar avseende värdekedjan redovisas på sidan 44. All data och alla upplysningar som redovisas är uppmätt och säkerställd, om inte annat anges. Antaganden och begränsningar gällande enskilda mått anges i avsnittet Hållbarhetsnoter, sidan 79.

För frågor gällande innehåll och uppgifter i hållbarhetsrapporten kontaktas Jörgen Eriksson, VD, jorgen.eriksson@catena.se.

Externa lagar, regelverk och initiativ för hållbarhetsarbetet

Hållbarhetsrapporten 2025 utgår från externa lagar, riktlinjer och initiativ som styr hållbarhetsarbetet- och rapporteringen;

Externa lagar och regelverk
- Årsredovisningslagen
- Aktiebolagslagen
- Visselblåsarlagen
- Arbetsmiljölagen
- EU:s taxonomiförordning
- Miljöbalken
- Boverkets byggregler
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- GDPR

Externa initiativ
- Science Based Targets (SBTi)
- TCFD
- EPRA sBPR
- Agenda 2030
- FN:s Global Compact
- ISO 14001
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- Lokala klimatanpassningsplaner
- Parisavtalet
- Hållbarhetscertiferingar:
  - BREEAM
  - NollCO_2
  - WELL

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Hållbarhetsstyrning

Förvaltnings-, lednings- och tillsynsorganens roll

Catenas hållbarhetsstyrning säkerställer att hållbarhetsarbetet är effektivt och att bolaget levererar på strategin för att möjliggöra måluppfyllelse av hållbarhetsmålen. Styrningen har utformats utifrån gällande lagstiftning, regelverk och frivilliga ramverk för att bidra till hållbar utveckling. Utgångspunkter i styrningen är förutom Catenas egen hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Styrelsen

Styrelsen är ytterst ansvarig för Catenas hållbarhetsmål och -strategi och ansvarar för att anta hållbarhetspolicyn och uppförandekoden. Styrelsen övervakar årligen måluppfyllnad av hållbarhetsmålen, samt godkänner hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen i samband med årsredovisningen. Hållbarhetsrelaterade frågor hanteras av styrelsen genom det gemensamma hållbarhets- och revisionsutskottet.

Styrelsens ansvar för hållbarhetsfrågor är fastställt i Catenas hållbarhetspolicy och uppförandekod. Rapportering av hållbarhetsrelaterade frågor kopplat till påverkan, risker och möjligheter sker årligen till styrelsen eller oftare vid behov.

Styrelsen hålls löpande informerad om relevanta hållbarhetsfrågor för att säkerställa ändamålsenlig kompetens inom området. Inför 2026 antog styrelsen uppdaterade hållbarhetsmål: nettonoll koldioxidutsläpp till 2040 och reducering med 50 procent av utsläppen i samtliga Scope till 2030. Styrelsen förlitar sig även på de ämnesexperter som finns inom organisationen för tillgång till fördjupad kunskap och rådgivning i hållbarhetsrelaterade frågor. Kompetensen är direkt kopplad till Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor, som klimatpåverkan, biologisk mångfald, sociala villkor och affärsetik.

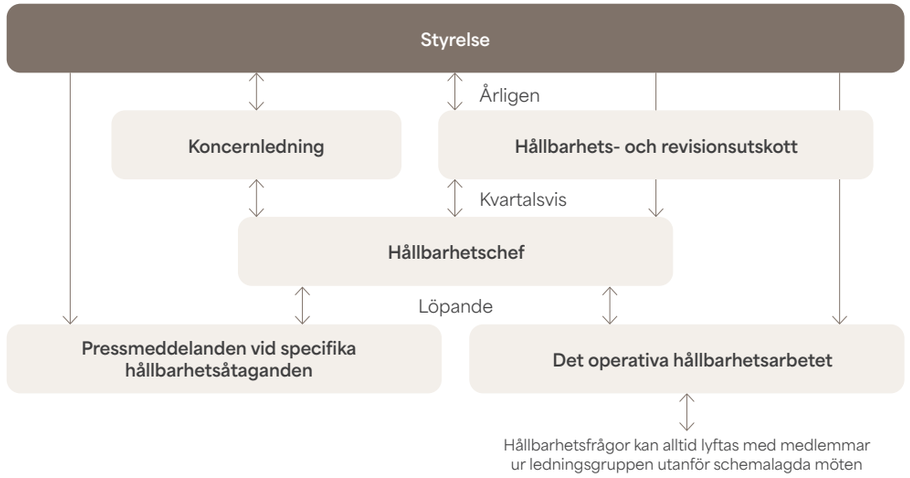
Styrelsens och ledningens sammansättning, kompetens, erfarenhet, oberoende och mångfald framgår i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 140-141.

Koncernledningen

Catenas VD har det strategiska ansvaret för bolagets hållbarhetsarbete. Ansvaret omfattar identifiering och hantering av väsentliga frågor, påverkan, risker och möjligheter. I koncernledningen är det operativa hållbarhetsarbetet delegerat till hållbarhetschefen, som ansvarar för samordning, uppföljning och rapportering till ledningsgrupp och styrelse. Rapportering till koncernledning om resultatet av hållbarhetsarbetet sker löpande, och vidare till styrelsen enligt fastställd process.

Ledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen vid uppdatering. I dagsläget finns inget behov av en klimatkommitté på ledningsnivå. Hållbarhetsstyrningen är integrerad i verksamheten via Catenas miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Systemet innehåller rutiner, mål, handlingsplaner och revisioner som säkerställer att hållbarhetsrelaterad påverkan, risker och möjligheter beaktas i samspel med övriga interna funktioner i bolaget.

Ansvaret för hållbarhetsfrågor är fördelat mellan samtliga chefer inom organisationen. Hållbarhetschefen ansvarar, tillsammans med övriga medarbetare inom hållbarhetsfunktionen, för att driva det operativa arbetet kopplat till hållbarhetsrelaterade möjligheter och risker, säkerställa efterlevnad av Catenas hållbarhetspolicy samt verka för att hållbarhetsmålen uppnås. Hållbarhetsmålen är integrerade i affärsplanen och utgör en del av bolagets övergripande verksamhetsmål. Arbetet bedrivs i nära samverkan med hållbarhetssamordnare inom förvaltningen och hållbarhetsspecialister kopplade till nybyggnadsprojekten.



Information och hållbarhetsfrågor som behandlas av företagets förvaltnings-, lednings- och tillsynsorgan

Styrelsen informeras kontinuerligt om de hållbarhetsfrågor som är relevanta för Catena. Styrelsen tar årligen del av Catenas riskanalys, där risker kring klimat och mänskliga rättigheter samt åtgärder identifieras och hanteras. Därutöver tar styrelsen del av information om riskhantering och intern kontroll från revisorerna genom hållbarhets- och revisionsutskottet. I samband med den årliga översynen av bolagets strategi beaktar styrelsen de väsentliga hållbarhetsaspekternas påverkan, samt vilka risker och möjligheter som dessa medför.

Under 2025 har styrelse och koncernledning hanterat hållbarhetsfrågor med fokus på påverkan, risker och möjligheter: klimatförändringar, biologisk mångfald, cirkulär ekonomi, den egna arbetskraften, arbetare i värdekedjan, påverkade samhällen och ansvarsfullt företagande.

Hållbarhetsarbetet

Det operativa hållbarhetsarbetet styrs av Catenas interna miljöledningssystem, baserat på gemensamma rutiner, riktlinjer, policyer, mätbara mål och handlingsplaner som säkerställer lagefterlevnad. Arbetet är certifierat enligt ISO 14001 som utgör grunden för hållbarhetsstyrningen och bidrar till att uppfylla sociala och miljömässiga krav. Miljöledningsarbetet utvärderas årligen genom interna och externa revisioner samt en mer omfattande extern revision vart tredje år. Revisionerna möjliggör identifiering av brister och förbättringsområden vilka bidrar till kontinuerliga förbättringar av processer och riskhantering. Utgångspunkten är alltid att agera, följa upp, utvärdera och förbättra.

Catenas hållbarhetsarbete vilar på medarbetarnas kompetens, engagemang och förståelse för sitt ansvar i att driva hållbarhetsarbetet utifrån sin roll. Alla medarbetare genomgår en obligatorisk grundutbildning i hållbarhet som del av introduktionen, och kompletterande

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

utbildningar erbjuds löpande utifrån roll och behov. Riktade utbildningar till olika funktioner inom bolaget genomförs kontinuerligt. Vanliga teman inkluderar miljöcertifiering, energiuppföljning, biologisk mångfald och hållbarhetsredovisning. Medarbetare engageras även i hållbarhetsfrågor genom personalmöten och erbjuds möjlighet till vidareutbildning inom relevanta områden riktade mot sin roll.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela Catenas verksamhet – från förvaltning och fastighetsutveckling till relationer med leverantörer, hyresgäster, medarbetare och finansiärer. Genom en tydlig hållbarhetsstyrning säkerställs ett effektivt arbete som stödjer uppfyllandet av bolagets övergripande hållbarhetsmål.

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystemet

Catena tillämpar rörlig ersättning till ledande befattningshavare och övriga medarbetare. Den rörliga ersättningen baseras på fördefinierade och mätbara mål kopplade till ekonomiska och hållbarhetsrelaterade nyckeltal. Syftet med den rörliga ersättningen kopplad till hållbarhetsrelaterade nyckeltal är att främja långsiktigt och effektivt hållbarhetsarbete. Bonusen utgörs till 100 procent av koncernövergripande mål och för 2025 är 20 procent av de bonusrelaterade målen kopplade till Catenas hållbarhetsmål om att miljöcertifiera samtliga byggnader i portföljen.

Ersättningsnivåer och villkor för incitamentsprogram bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. De rörliga ersättningarna ska vara kopplade till bestämda och mätbara kriterier. Slutligt godkännande sker av årsstämman.

Förklaring om tillbörlig aktsamhet

Bolaget bedriver arbete med tillbörlig aktsamhet i enlighet med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Arbetet syftar till att identifiera, förebygga, begränsa och hantera faktiska och potentiella negativa konsekvenser kopplade till miljö, sociala förhållanden och affärsetik.

Tillbörlig aktsamhet genomförs löpande genom systematiska riskanalyser av den egna verksamheten, nybyggnadsprojekt och leverantörsledet. Risker bedöms utifrån sannolikhet och konsekvens och prioriteras utifrån allvarlighetsgrad och påverkan.

Bolaget har även etablerade rutiner för avvikelserapportering genom ledningssystemet och använder sig av ett uppföljningssystem för att rapportera in avvikelser, olyckor, riskobservationer och förbättringsförslag. Företaget har också en extern visselblåsarfunktion som finns tillgänglig på Catenas webbplats.

Riskhantering och intern kontroll över hållbarhetsrapporteringen

Catenas process för hållbarhetsrapportering utvärderas regelbundet. Processen är utformad i linje med bolagets finansiella rapporteringsstruktur och etablerade kontrollprinciper. Arbetet omfattar manuella kontroller och systematiska rutiner som följs upp genom granskning av bolagets hållbarhetsfunktion. Bolaget använder även tredjepartsgranskning för att öka transparens och trovärdighet samt för att förbättra datakvalitet och redovisningsrutiner.

Riskbedömning sker löpande och omfattar både operativa och rapporteringsrelaterade risker. Risker identifieras, värderas och prioriteras baserat på dess sannolikhet, konsekvens och påverkan på rapportering. Risker som identifieras diskuteras i hållbarhets- och revisionsutskottet och förankras i bolagsledningen.

Risker avser bland annat ofullständig eller inkonsekvent hållbarhetsrapportering samt manuella fel i datainsamling och rapporteringsprocessen. Strategier för att hantera och begränsa risker inkluderar manuell kontroll, stickprovskontroller, utveckling av rutiner samt utbildning inom hållbarhetsrapportering.

Resultaten från riskbedömningen integreras löpande i bolagets interna processer, vilket gör att processer kopplat till hållbarhetsrapportering kontinuerligt utvecklas. Hållbarhetsfunktionen ansvarar för att följa upp efterlevnad av rutiner och kan samordna förbättringsinsatser tillsammans med andra interna funktioner.

Väsentliga iakttagelser från interna kontroller och externa granskningsinsatser rapporteras regelbundet till bolagsledning och styrelse. Utfallet blir underlag i beslut om vidareutveckling av hållbarhetsrapportering och datakvalitet.

Stigamo 1:49 i Jönköping certifierad enligt BREEAM-SE Outstanding

Under året blev Stigamo 1:49 i Jönköping certifierad enligt BREEAM-SE Outstanding, och därmed Catenas första egenutvecklade fastighet att nå detta betyg. Projektet nådde hela 88 procent – högst poäng hittills i den nya manualen v6.0. Ett fantastiskt kvitto på vårt arbete för att bygga robust och långsiktigt. Fastigheten, som omfattar 33 000 kvm, är byggd med trästomme och är hem för Nowaste Logistics och Mestergruppen Sverige. Den certifieras även enligt NollCO_2 och uppfyller kraven för energiklass A.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Strategi, affärsmodell och värdekedja

Catena är en ledande aktör inom logistikfastigheter i Norden och utvecklar, äger och förvaltar strategiskt belägna fastigheter som möjliggör en effektiv försörjningskedja. Verksamheten drivs genom en långsiktig och kundnära förvaltningsmodell med stark lokal närvaro. Den svenska marknaden följd av Danmark utgör basen i Catenas fastighetsportfölj, med fokus på logistiknav och regioner med hög tillväxt. Catena strävar efter att vara förstahandsvalet för företag med behov av större ytor i moderna, miljöcertifierade och framtidssäkrade fastigheter. Egen projektutveckling och förvärv av mark och fastigheter är viktiga delar av tillväxtstrategin. Genom fler robusta och effektiva logistikanläggningar ska bolaget vara ett bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare.

Catenas hyresgäster representerar ett brett spektrum av branscher, vilket ger en god diversifiering och stabilitet i portföljen. Som arbetsgivare vill Catena erbjuda en utvecklande och inkluderande arbetsmiljö där kompetens och engagemang står i centrum. Bolaget arbetar aktivt med lång- och kortsiktiga hållbarhetsmål för att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

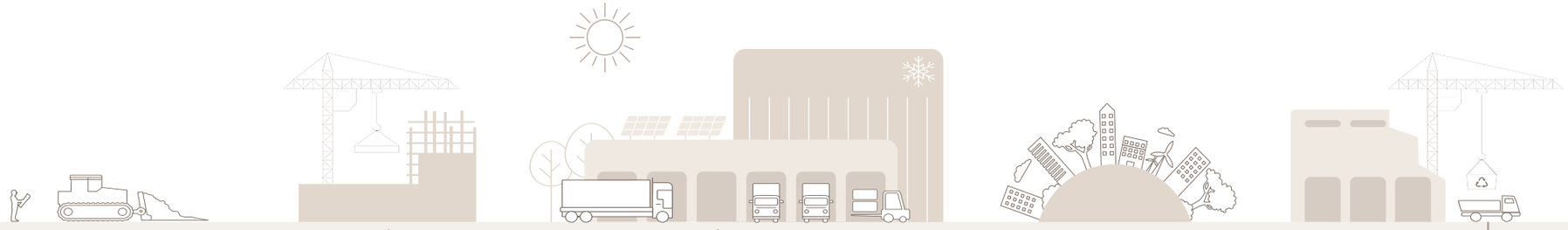
Catenas hållbarhetsmål

Inför 2026 justerades ett antal av bolagets mål i affärsplanen. Hållbarhetsmålet om nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2030 flyttas till 2040 med ett delmål om minst 50 procent minskning till 2030. Justeringen motiveras av att bolaget idag har mer tillförlitlig och heltäckande data för såväl befintliga fastigheter som nyproduktion jämfört med 2021, då de ursprungliga målen fastställdes. Vidare ser flera bolag i branschen över sina klimatmål för att bättre linjera med Sveriges övergripande klimatmål om nettonollutsläpp till 2045. Den nya tidplanen bedöms vara mer realistisk samtidigt som den linjerar med bolagets höga ambitionsnivå, där tidigare mål har bidragit till att bolaget kommit långt i omställningsarbetet.

Målet om nettopositivitet kopplat till biodiversitet är oförändrat medan certifieringsmålet och befintlig målsättning om att utöva ett positivt inflytande på intressenter och miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen inte längre anges som egna mål i affärsplanen. Ambitionerna består men betraktas i stället som delmål och aktiviteter kopplade till de övergripande målen.

Efter justeringen i affärsplan är nu Catenas övergripande hållbarhetsmål:

- Nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2040 med ett delmål om minst 50 procent till 2030.
- Säkerställa ett nettopositivt bestånd gällande biodiversitet 2030.
- Bibehålla certifiering som Great Place to Work med ett Trustindex om minst 85 för 2026 och minst 90 för 2030.



Anskaffning av mark

- Nya byggnader tar stora ytor i anspråk och påverkar biologisk mångfald och ekosystem negativt.
- Naturvärdesinventering enligt svensk standard genomförs av ekologer för målet om nettopositiv biodiversitet.
- Löpande arbete för att öka ekoeffektiv grönyta i nybyggnationer och befintligt bestånd.

→ Läs mer på sidorna 55-58.

Byggande

- Den största klimatpåverkan kommer från tillverkning och transport av byggmaterial.
- Cirkulära materialflöden och material med lägre CO_2-utsläpp minskar både direkt och indirekt klimatpåverkan.
- Koldioxidbudgetar och livscykelanalyser används i alla nybyggnadsprojekt.

→ Läs mer på sidorna 59-61.

Användning

- I användningsskedet har driftenergin den största påverkan på klimatet.
- Vi minskar energianvändningen genom energieffektivisering, batterilösningar och lokal produktion av förnyelsebar energi.

→ Läs mer på sidorna 51-53.

Samhällsutveckling

- Våra fastigheter är en central del av det logistiska nätverket och påverkar stadens fysiska och sociala miljö.
- Genom samarbete med elhandelsleverantörer och kunder bidrar vi till ett robust energisystem som möjliggör grön omställning i transportsektorn.
- Genom vårt engagemang i lokalsamhällen, energisystem, miljö och kunder är vi med och påverkar samhällsutvecklingen.

→ Läs mer på sidorna 74-75.

Slutskede och återbruk

- I byggnadens slutskede står rivning och hantering av byggnadsdelar för den största klimatpåverkan.
- Med medveten rivning och god sortering ökar vi möjligheten till återbruk av material.
- Detta underlättar återvinning och minskar mängden avfall som går till deponi.

→ Läs mer på sidorna 59-61.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

FN:s globala mål

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

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

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

Catenas prioriterade globala mål

5 Jämställdhet
5.5 - Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.
Catena rankas som ett av börsens mest jämställda bolag enligt Allbrightrapporten 2025.

7 Hållbar energi för alla
7.2 - Öka andelen förnybar energi i världen.
7.3 - Fördubbla ökningen av energieffektivitet.
2025 driftsattes högeffektsladdstationen för tung trafik på Catenas fastighet Plantehuset 2 i Helsingborg.

8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
8.8 - Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.
90 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal. Övriga 10 procent har avtal likställda med kollektivavtal.

9 Hållbar industri, innovation och infrastruktur
9.4 - Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.
Under året har 950 000 kvm miljöcertifierats. 73 procent av beståndet är nu certifierat.

11 Hållbara städer och samhällen
11.6 - Minska städers miljöpåverkan.
77 procent av Catenas omsättning är förenlig med EU-taxonomin.

13 Bekämpa klimatförändringarna
13.1 - Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.
100 procent av fastighetsbeståndet är analyserat utifrån en klimatriskbedömning i enlighet med EU:s taxonomi.

15 Ekosystem och biologisk mångfald
15.5 - Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.
2025 har naturvärdesinventeringar enligt svensk standard genomförts på ytor om knappt 700 000 kvm.

16 Fredliga och inkluderande samhällen
16.5 - Bekämpa korruption och mutor.
Samtliga medarbetare har skrivit under vår Uppförandekod.

17 Genomförande och globalt partnerskap
17.17 - Uppmuntra effektiva partnerskap.
Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt som LFM30, CCBuild, Business and Biodiversity.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Intressenternas perspektiv och synpunkter

Intressenters intressen och synpunkter
Att förstå, bemöta och balansera olika åsikter, intressen och prioriteringar som Catenas olika intressentgrupper har är en utgångspunkt för Catenas hållbarhetsarbete. Dialogen med intressenter ligger till grund för den dagliga verksamheten och är samtidigt ett viktigt verktyg för både affärsmöjligheter och den långsiktiga strategin. För att Catena ska kunna skapa värde både för bolaget och för intressenterna är ett meningsfullt och inkluderande samarbete en förutsättning.

Intressentengagemanget utformas på flera olika sätt för att anpassas till respektive intressent, lokala förhållanden, gällande regler och aktuellt affärssammanhang. Se tabell för detaljerad information om Catenas viktigaste intressenter och typer av genomförda aktiviteter.

Intressentgrupp	Exempel på samverkan	Exempel på resultat från dialoger
Ägare och investerare	Årsstämma Kvartalsvisa rapporter Aktie- och analytikerträffar Kapitalmarknadsdag i Båstad Vårt eget event Logistiktrender	Svar på frågor från investerare Omvärldsbevakning
Medarbetare	Medarbetarsamtal Enkäter Arbetstagarråd Utbildning och utveckling Årlig personalkonferens	Kommunikation med ledning Policyuppdateringar Verksamhetsförbättringar
Lokalsamhälle	Samrådsmöten Samverkan och sponsring av lokala initiativ och föreningar Rundabordssamtal	Stöd till lokala projekt
Leverantörer	Leverantörsdialoger- och träffar Platsbesök	Värdering av hållbarhetsaspekter i upphandling
Kunder och hyresgäster	Aktiv förvaltningsorganisation Årlig kundundersökning Evenemang för kunder	Samarbete inom hållbarhetsfrågor Energieffektiviseringsprojekt Serviceförbättringar
Forskning och akademi	Arbetsmarknadsmässor Forskningssamarbeten Studenter	Deltagande i forskningssamarbeten Examensarbeten
Icke-statliga och internationella organisationer	Dialoger och möten	Samordning i hållbarhetsfrågor
Andra bolag i branschen	Branschsamarbeten och partnerskap Medlemskap i organisationer	Samarbete inom hållbarhetsfrågor
Naturen	Miljökonsekvensbedömningar Naturvärdesinventering enligt svensk standard (SS 199000)	

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Dubbel väsentlighets-bedömning

Arbetsgången för att fastställa och bedöma väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Under hösten 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys i linje med Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Den dubbla väsentlighetsanalysen slutfördes 2024 och ligger till grund för 2025 års hållbarhetsrapportering.

Analysen genomfördes av ett projektteam på koncernnivå med representanter från bolagets affärsområden. Teamet bestod av ämnesexperter inom miljö, regelefterlevnad och etik, ekonomi, personalfrågor, mänskliga rättigheter, marknad, riskhantering och strategi, vilket säkerställt en bred kompetensbas och tvärfunktionellt angreppssätt.

Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Kartläggning och analys av värdekedja och intressenter
2. Identifiering av väsentliga frågor
3. Bedömning av påverkan, risker och möjligheter
4. Översyn, prioritering och justering
5. Validering och fastställande av hållbarhetsfrågor

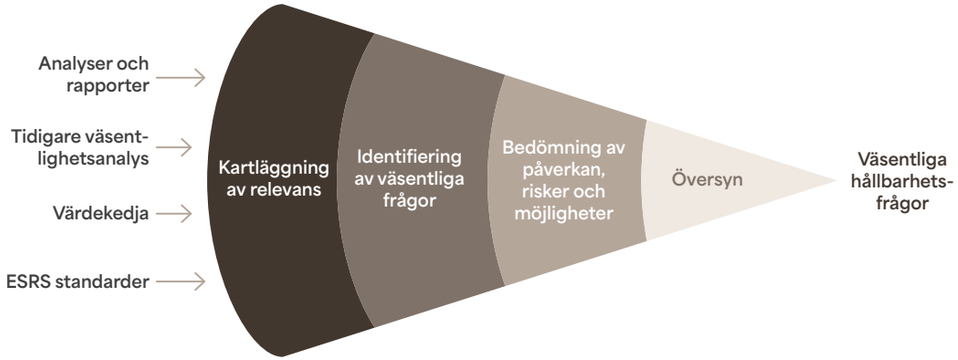
Kartläggning och analys av värdekedja och intressenter
För en fullständig och ingående väsentlighetsbedömning analyserades Catenas värdekedja och intressenters perspektiv, vilka ligger till grund för den dubbla väsentlighetsanalysen. Analysen omfattar hela Catenas värdekedja för att säkerställa att relevanta hållbarhetsfrågor identifieras och bedöms utifrån ett fullständigt verksamhetsperspektiv. Inom ramen för den dubbla väsentlighetsanalysen har inga separata dialoger med externa intressenter genomförts. Externa intressenters perspektiv och synpunkter har beaktats indirekt genom deltagande av interna nyckelpersoner med regelbunden kontakt med externa aktörer.

Identifiering av väsentliga frågor
För att identifiera väsentliga hållbarhetsfrågor har tidigare väsentlighetsanalyser, värdekedja, omvärldsanalyser och de hållbarhetsfrågor med tillhörande underämnen som inkluderas i ESRS legat som utgångspunkt. Hänsyn togs även till kort-, medellång- och långsiktiga perspektiv. Initialt genomfördes en första kartläggning av samtliga hållbarhetsfrågor med underämnen. Alla frågor stämdes av med deltagarna i projektteamet och de frågor och ämnen som potentiellt kunde betraktas som väsentliga hållbarhetsfrågor inkluderades i den fortsatta analysen.

Bedömning av påverkan, risker och möjligheter
Efter den initiala kartläggningen specificerades hållbarhetsfrågorna i detalj genom arbetsmöten med Catenas hållbarhetsteam. Metoden för att fastställa påverkan, risker och möjligheter baserades på faktisk/potentiell och positiv/negativ påverkan.

En hållbarhetsfråga är väsentlig ur ett påverkansperspektiv när den hänför sig till företagets väsentliga, faktiska eller potentiella, positiva eller negativa påverkan för människor eller miljön på kort, medel- och lång sikt. Faktisk positiv påverkan bedöms utifrån skala och omfattning. Faktisk negativ påverkan bedöms utifrån skala, omfattning och återställbarhet, samt allvarlighetsgrad. Potentiell positiv påverkan bedöms utifrån skala, omfattning och sannolikhet. Potentiell negativ påverkan bedöms utifrån sannolikhet och allvarlighetsgrad. Bedömningskriterierna har upprättats baserat på kraven i ESRS 1.

- Skala utvärderas från 1-5 baserat på hur svår/fördelaktig påverkan är eller kan vara för människa, samhälle och/eller miljö (1 = minimal påverkan och 5 = signifikant och långsiktig påverkan).



- Omfattning utvärderas från 1-5 beroende på hur utbredd påverkan är eller kan vara (1 = minimal utbreddhet som påverkar ett specifikt område eller fåtal individer/fastigheter och 5 = global utbreddhet som påverkar ett mycket stort antal individer, intressentgrupper och/eller väsentlig del av fastighetsbeståndet).
- Återställbarhet utvärderas från 1-5 beroende på möjligheten att återställa effekten till sitt tidigare tillstånd (1 = lätt att återställa på kort tid med få resurser och 5 = ej återställningsbart).
- Allvarlighetsgraden har beräknats som ett genomsnitt av skala, omfattning och återställbarhet för negativ påverkan och genomsnitt av skala och omfattning för positiv påverkan.

Sammanställningen av konsekventiell väsentlighet beräknas genom det geometriska medelvärdet av allvarlighetsgrad och sannolikhet.

I det finansiella perspektivet är en hållbarhetsfråga väsentlig om den utlöser eller rimligen kan förväntas utlösa väsentliga finansiella effekter för företaget. Finansiella risker och möjligheter har bedömts utifrån parametrarna sannolikhet och omfattning.

- Sannolikhet utvärderas från 1-5 beroende på sannolikheten att risken/möjligheten inträffar (1 = inte troligt och 5 = mycket hög sannolikhet, förväntas inträffa frekvent/har inträffat).
- Omfattning utvärderas från den potentiella omfattningen av riskerna/möjligheternas finansiella effekter.

Sammanställning av finansiell väsentlighet beräknas genom det geometriska medelvärdet av omfattning och sannolikhet.

Utifrån beräkningarna sattes tröskelvärdet för konsekventiell påverkan till 3,5 och tröskelvärdet för finansiell påverkan till 3. Alla ämnen över tröskelvärdena anses vara väsentliga och utgör Catenas väsentliga hållbarhetsämnen.

Översyn, prioritering och justering
Processen med att förankra och validera resultaten av analysen var iterativ där hållbarhetsfunktionen tillsammans med medlemmar ur projektteamet linjerat den dubbla väsentlighetsanalysen med bolagets övergripande riskkartläggning. Resultatet analyserats sedan per hållbarhetsfråga för eventuella justeringar. Det slutliga utfallet av Catenas dubbla väsentlighetsanalys redovisas på sidan 45.

Den dubbla väsentlighetsanalysen godkändes av styrelsen och koncernledningen under 2024 i samband med det årliga strategiarbetet.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Väsentlig fråga	Typ	Beskrivning	Potentiell/ faktisk	Kort/medel/ lång sikt	Tidigare led	Egen verksamhet	Senare led
Klimat-förändringar	+	**Klimatanpassning av fastigheter och hållbar förvaltning:** Klimatanpassning av fastigheter kan begränsa effekter av klimatförändringar, som extremväder och översvämningar.	Potentiell	Alla		X	X
	−	**Direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser i värdekedjan:** Förvaltning och byggnation orsakar stora växthusgasutsläpp och hög energianvändning, i synnerhet i Scope 3.	Faktisk	Alla	X	X	X
	↓	**Klimatrelaterade fysiska- och omställningsrisker:** Fysiska klimateffekter som skador på fastigheter, störda leverantörskedjor och ökade byggkostnader, och omställningsrisker där oförmåga att nå Catenas klimatmål kan skada varumärke, attraktionskraft och kapitaltillgång.	Potentiell	Alla	X	X	X
	↓	**Energianvändning:** Risk för energibrist, begränsad tillgång till förnyelsebart och ökade energikostnader vilket kan leda till missade klimatmål, ökade kostnader, minskade investeringar och minskad kundnöjdhet.	Potentiell	Alla	X	X	X
	↑	**Energieffektivitet och produktion av förnybar energi:** Effektivisering av energiförbrukning leder till minskad energikonsumtion och minskade kostnader. Produktion av förnybar energi kan leda till ökade intäkter, minskad klimatpåverkan, samt minskade driftskostnader.	Potentiell	Medel, lång	X	X	X
Biologisk mångfald	−	**Förlust av biologisk mångfald vid förvaltning och byggnation:** Fastighetsförvaltning och produktion av byggmaterial medför negativ påverkan genom hårdgörande av ytor, försämrade livsmiljöer och reducering av arter.	Faktisk	Medel, lång	X	X	
	↓	**Förlust av biologisk mångfald vid materialproduktion:** Utvinning av material till byggprojekt har en negativ påverkan på biologisk mångfald genom reducering och försämring av livsmiljöer vid bland annat skövling av skog och brytning av metaller.	Potentiell	Lång	X	X	
	↓	**Risker i projektgenomförande:** Negativa effekter på biologisk mångfald kan medföra förseningar i tillståndsprocessen som kan leda till att projekt fördröjs eller avbryts. Följden kan bli begränsad intäktstillväxt, ökade kostnader eller reducering av värdering av aktuellt projekt.	Potentiell	Alla		X	
Resursanvänd-ning, cirkulär ekonomi	−	**Materialanvändning vid ny-, om- och tillbyggnation:** Materialanvändning vid ny-, om- och tillbyggnation kräver naturresurser och medför utsläpp vid materialproduktion.	Faktisk	Alla	X		
	−	**Avfall från egen och kunders verksamhet:** Catena genererar avfall från både egen och kunders verksamhet där återbruk fortfarande är begränsat.	Faktisk	Alla	X	X	X
	↓	**Materialpriser:** Risk för ökade och/eller volatila priser på hållbara och icke-hållbara material och begränsad tillgång till material kan leda till ökade kostnader, förseningar och försämrad kvalitet vid ny-, om- och tillbyggnation.	Potentiell	Medel, lång	X	X	
Egen arbetskraft	−	**Bristande arbetsvillkor:** bristande villkor gällande trygg anställning, arbetsmiljöfrågor, hälsa och säkerhet samt konkurrenskraftig lönesättning.	Potentiell	Alla		X	
	−	**Likabehandling och lika möjligheter:** Bristande jämlikhet avseende lika lön för likvärdigt arbete, kompetensutveckling och utbildning, diskriminering och trakasserier, samt brister i rekryteringsprocesser.	Potentiell	Alla		X	
Arbetskraft i värdekedjan	−	**Bristande arbetsvillkor i värdekedjan:** bristande arbetsvillkor för arbetskraft i värdekedjan vid ny-, om- och tillbyggnation samt vid produktion av material, avseende bland annat hälsa och säkerhet, anställnings- och arbetsvillkor, föreningsfrihet, möjlighet till kollektivavtal och facklig representation.	Potentiell	Alla	X		X
	−	**Likabehandling och mångfald i värdekedjan:** bristande likabehandling av och mångfald bland arbetskraften i värdekedjan vid ny-, om- och tillbyggnation, avseende bland annat rättvis kompensation, lika lön för likvärdigt arbete, våld, diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen.	Potentiell	Alla	X		X
	−	**Bristande mänskliga rättigheter i värdekedjan:** Potentiell negativ påverkan genom barnarbete, tvångsarbete eller andra olagliga arbetsformer i värdekedjan, primärt avseende underentreprenörer eller vid produktion av byggnadsmaterial.	Potentiell	Alla	X		X
Påverkade samhällen	+	**Rättigheter i samhället:** Positiv påverkan på samhälle genom skapande av arbetstillfällen, tillgång till varor, och genom Catenas samhällsengagemang	Faktisk	Alla		X	X
Ansvarsfullt företagande	+	**God företagskultur:** En god företagskultur leder till främjande av ansvarsfullt företagande, engagerade medarbetare och positiva kontakter med samhälle och intressenter.	Potentiell	Alla	X	X	X
	−	**Skydd för visselblåsare:** Om visselblåsares anonymitet och integritet inte säkerställs och skyddas vid incidenter har det en negativ påverkan på bolaget.	Potentiell	Alla	X	X	X
	−	**Korruption och mutor:** Oegentligheter, korruption, utpressning, mutor eller bestickning, samt insiderhandel kan påverka Catena negativt vid inblandning.	Potentiell	Alla	X	X	X
Skatt	↓	**Skattefrågor:** Bristande hantering av skattefrågor kan leda till negativ påverkan på människor och samhälle.	Potentiell	Alla		X	

+ Positiv påverkan − Negativ påverkan ↑ (Finansiell) Möjlighet ↓ (Finansiell) Risk

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Grön finansiering

Ett ambitiöst och strukturerat arbete med hållbarhetsfrågor har lagt grunden för Catenas gröna ramverk för finansiering. Ramverket uppdaterades under 2024 med en tydligare linjering mot EU:s taxonomiförordning och de kriterier som beskriver verksamheterna 7.1 Uppförande av nya byggnader och 7.7 Förvärv och ägande.

Vårt ansvar

Catenas finansiering utgörs idag av både gröna och icke-gröna banklån, gröna obligationer samt gröna och icke-gröna företagscertifikat. Catena upprätthåller löpande dialoger med investerare, lämnar regelbunden rapportering och deltar i diskussioner kopplat till utveckling av gröna låneprodukter. Utöver Catenas ramverk for grön finansiering ligger även hållbarhetspolicy, finanspolicy och skattepolicy till grund för Catenas arbete.

Catenas gröna ramverk

Catenas gröna ramverk för hållbar finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål Catena sätter. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet S&P för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. Ramverket har tilldelats betyget ”Medium Green” för de gröna villkoren.

> För fördjupande information om vårt gröna ramverk, läs gärna vår investerarrapport som publiceras i samband med bokslutskommunikén.
>
> → Ladda ner här!

Under våren 2024 uppdaterade Catena kriterierna i ramverket för att tydligare linjera och över tid förenkla rapportering av verksamheten med taxonomiförordningens krav för nybyggnation (7.1) och förvärv och ägande (7.7). Att notera är att Catenas investerarrapport och nyckeltalen som redovisas under taxonomirapporteringen inte går att jämföra då investerarrapportens kategori 1 baseras på tillgångarnas värde.

Uppdateringen av ramverket baseras på "the Green Bond Principles" (ICMA) med anpassning till EU-taxonomin och till ramverket hör Catenas strategi om att miljöcertifiera alla fastigheter.

Under 2025 har ramverket för företagscertifikat uppdaterats vilket gör att Catena nu kan emittera gröna företagscertifikat avsedda för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket.

Catena etablerade 2021 ett eget MTN-program (Medium Term Notes) för att möjliggöra emission av gröna obligationer. MTN-programmet uppdaterades under 2025. Utöver det egna programmet har Catena även ett MTN-program genom Svensk Fastighets-Finansiering (SFF) som etablerades 2015 och uppdaterades under 2020.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

De ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin är enligt vår analys våra nybyggnadsprojekt och fastigheter i vår förvaltning. Eftersom vi bedriver både nybyggnation och förvaltning av byggnader omfattas hela vår verksamhet av taxonomin. Catena äger 45 procent av bolaget Origon Park AB som inte omfattas av EU:taxonomins sektorstandard för bygg och fastighet.

Vårt arbete med grön finansiering

En grön finansiering skapar bättre villkor och därigenom även lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden, samtidigt som den ger tillgång till ett bredare utbud av finansieringsalternativ.

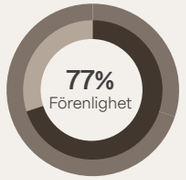
Under 2025 uppgår andelen grön finansiering till 77 procent. Catenas mål är att 100 procent av Catenas finansiering ska vara grön senast år 2030.

Catenas arbete kopplat till EU-taxonomin

Under 2025 har klimatriskanalyser fortsatt varit ett kontinuerligt tema, ett arbete som vi påbörjade 2021 i samband med vår första klimatriskscreening. Genom detta arbete bedöms framtida fysiska klimatrisker och klimatanpassningar som bör göras för att minska långsiktiga risker identifieras. En viktig punkt inom taxonomin är energieffektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och generellt ser goda resultat. Hela 76 procent av den totalt uthyrningsbara ytan i Catenas fastighetsbestånd ligger inom de nationella gränsvärdena i Fastighetsägarnas topp 15 (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom lagerlokaler för övrig handel motsvarar byggnader med ett primärenergital under 67 kWh/kvm Atemp och lagerlokaler för livsmedel 75 kWh/kvm Atemp).

För mer information, se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 62–66.

Omsättning

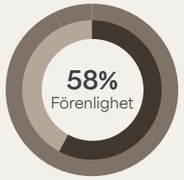


2 651 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 77%

Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

Kapitalutgifter

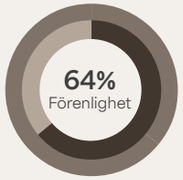


2 987 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 58%

Kapitalutgifter avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

Driftsutgifter



120 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 64%

Driftsutgifter avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Klimatförändringar

Catena har genom sitt fastighetsbestånd och projektportfölj negativ påverkan på klimatet. För att minska sin negativa påverkan på klimatförändringarna och minska koldioxidutsläpp fokuserar Catena på att bygga mer resurseffektivt vid ny- och till-byggnationer och jobbar strukturerat med energianvändningen i driftskedet.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Klimatanpassning av fastigheter och hållbar förvaltning	Påverkan (+)
Direkta och indirekta växthusgasutsläpp	Påverkan (-)
Klimatrelaterade fysiska- och omställningsrisker	Risk
Energianvändning	Risk
Energieffektivitet och produktion av förnybar energi	Möjlighet

Integration av hållbarhetsrelaterade resultat i incitamentssystem
Catena tillämpar rörlig ersättning till ledning och övriga anställda. För information om hur klimatrelaterade mål är kopplade till bolagets rörliga ersättningar, se sidan 40.

Omställningsplan för begränsning av klimatförändringarna
Catenas klimatstrategi och omställningsplan är integrerade i bolagets övergripande affärsstrategi. 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. Under 2025 inleddes arbetet med att uppdatera Catenas klimatmål, inklusive ansökan om att omfatta utsläpp i Scope 3, i linje med Science Based Targets initiative (SBTi) uppdaterade standarder för byggnader. Arbetet syftar till att stärka bolagets klimatambition och säkerställa att målen är förenliga med vetenskapligt baserade utsläppsminskningar i hela värdekedjan. Arbetet med målsättning enligt SBTi fortsätter 2026.

Under hösten 2025 beslutade bolaget att justera ett antal mål i affärsplanen inför 2026. Målet om nettonollutsläpp av växthusgaser till 2030 justerades till att omfatta nettonollutsläpp av växthusgaser i samtliga scope till 2040, med ett delmål om minst 50 procents utsläppsminskning till 2030. Justeringen motiveras av att flera bolag inom branschen ser över sina klimatmål för att bättre linjera med Sveriges övergripande klimatmål om nettonollutsläpp till 2045.

Catena arbetar med att ta fram en klimatfärdplan som syftar till att formalisera och vidareutveckla bolagets tidigare klimat- och energieffektiviseringsarbete. Omställningsplanen tydliggör mål, prioriteringar och ansvar samt konkretiserar åtgärder och uppföljning för att säkerställa en strukturerad och mätbar framdrift mot målet om nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast år 2040.

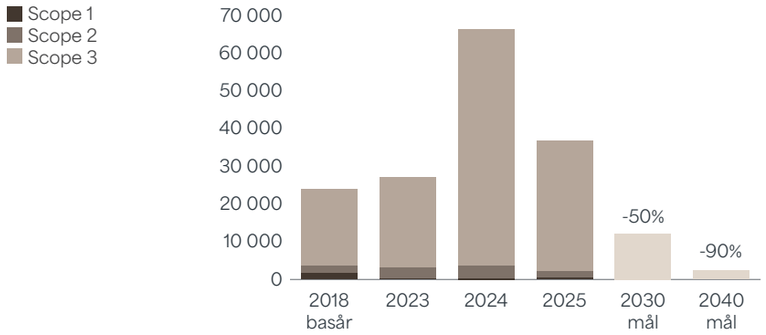
Klimatfärdplanen ska omfatta samtliga utsläppskällor inom Catenas verksamhet och värdekedja, med särskilt fokus på de mest väsentliga utsläppen kopplade till nybyggnation och fastighetsdrift. Planen ska även täcka övriga utsläppskällor för att säkerställa ett heltäckande och sammanhållet klimatarbete. Klimatfärdplanen ska utformas för att säkerställa linjering med Parisavtalet.

I förvaltningen handlar det om att minska direkta och indirekta utsläpp i fastigheternas driftskede, framför allt i Scope 1 och 2. Fastighetsplaner specifika för varje fastighet tas fram i syfte att skapa direkta handlingsplaner för förvaltningen att arbeta efter.

I projektorganisationen sätts mål för att minska indirekta utsläpp, fokuserat på Scope 3. Livscykelanalyser genomförs i tidigt skede i samtliga nybyggnationsprojekt och utsläppsmål spetsas ytterligare. Läs mer om Catenas utsläppsmål på sidan 59.

Catenas koncernledning och VD har det övergripande ansvaret för att säkerställa en strategi och styrning som möjliggör att klimatfärdplanen kan genomföras och klimatmålen uppnås. Operativt ansvar är delegerat till chefsledet, där regionchefer, projektchef och teknisk chef driver frågorna tillsammans med förvaltningen. Hållbarhetschefen samverkar i stor utsträckning med fastighetschefen som

Scope 1-3 utsläpp (location based)
Ton CO_2e



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

driver frågorna gemensamt och rapporterar löpande till koncernledning och styrelse om resultatet av hållbarhetsarbetet.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter

Catenas klimatriskanalyser är en del av bolagets TCFD-rapportering. Klimatrapporteringen utgår från två scenarioanalyser för hur världen ser ut 2050, vilka har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC). Catena använder dessa klimatscenarier för att identifiera och operativa och finansiella risker och möjligheter som påverkar bolaget på kort och lång sikt. De två klimatscenarier som använts är att vi uppnår Parisavtalet och det andra spåret är att vi fortsätter i gamla fotspår.

Att vi uppnår Parisavtalet innebär ett scenario där ökning i temperaturen begränsas till 2 °C. För att nå Parisavtalets mål om att hålla den globala temperaturökningen till under 2 °C krävs att världens utsläpp av växthusgaser minskar snabbt. Det betyder att företag måste göra de förändringar som krävs för att kraftigt reducera sina utsläpp och aktivt bidra till målet. Att vi fortsätter i gamla fotspår innebär ett ”business as usual”-scenario där utsläppen av växthusgaser fortsätter öka i nuvarande takt och där världen inte lyckas ställa om. Båda scenarier innefattar risker, men också möjligheter för Catena. Överlag strävar bolaget framför allt efter att vara resilient och motståndskraftigt och anpassa verksamheten utifrån ändrade klimatförhållanden i de områden vi verkar.

Initialt inleddes arbetet med klimatrisker under 2021 vilket lagt grunden för olika aktiviteter och åtgärder kopplade till bolagets hållbarhetsarbete. Exempel på åtgärder som implementerats och som vi kontinuerligt arbetar vidare med är:

- Hållbarhetsprogram (för projekt >10 miljoner, innehåller krav om koldioxidbudget och säkerställer hänsyn till material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten). Uppdateras årligen.
- Alltid krav på miljöcertifiering vid nybyggnation (BREEAM-SE minimum Very Good).
- Analys av både fysiska och omställningsrisker för portfölj, vilken uppdateras årligen.
- Integrering av klimatrisker i underhållsplaner, med hjälp av systemstödet Planima.
- Justering av tillväxt- och hållbarhetsmål i affärsplanen inför 2026 i syfte att tydliggöra och effektivisera miljöarbetet.

Styrning

Uppföljning kring Catenas hållbarhetsmål sker löpande till ledning och styrelse samt genom kvartal- och årsrapportering. Catena tar årligen fram en affärsplan som sedan fastställs av styrelsen. I planen ingår också hållbarhets strategin nedbruten till både kort- och långsiktiga mål. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och styrelse. Förvaltningsorganisationen ansvarar för det dagliga arbetet kopplat till klimatrelaterade frågor för befintliga fastigheter, medan projektorganisationen ansvarar för klimatrelaterade frågor för projekt.

Strategi

Som långsiktig ägare av logistikfastigheter är det självklart för Catena att klimatfrågan är en del av affärsplanen och en integrerad fråga i alla delar av organisationen. Bolaget ska drivas på ett effektivt sätt och hållbarhet ska påverka samtliga beslut som fattas. Sveriges klimatarbete regleras i Klimatlagen (2018) och senast 2045 ska Sverige nå nettonoll gällande växthusgasutsläpp. Inför 2026 uppdaterade bolaget sin affärsplan och tillhörande målsättningar, där bolaget ska ha nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2040.

En viktig del i arbetet mot klimatneutralitet i värdekedjan är våra utsläpp kopplade till nybyggnation. Här är vårt arbete med materialval, återbruk och koldioxidbudgetar väldigt viktiga styrmedel. Hösten 2020 godkände Science Based Target initiative (SBTi) Catenas mål att minska växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2 med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Under 2025 har ansökan om att även godkänna minskning av växthusgasutsläpp i Scope 3 enligt SBTi skickats in, ett arbete som fortsätter in i 2026. Catena arbetar kontinuerligt för att optimera och effektivisera energianvändning i det befintliga beståndet genom energieffektiviseringsprojekt och förnybar energi.

Fysiska klimatrisker

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

Omställningsrisker

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

Klimatrelaterade möjligheter

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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Riskhantering

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

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

Catena arbetar löpande med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter på samtliga fastigheter. I processen för miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd enligt BREEAM In-Use inkluderas indikator RSL 01 (indikator för översvämning) och RSL 03 (indikator för naturkatastrofer). Dessa indikatorer tas också vid nybyggnation vid certifiering, enligt BREEAM-SE (indikator Wst 05). Därigenom samlas underlag in för att framåtriktat kunna bedöma dess påverkan på bolaget. De fastigheter som förvärvats och färdigställts under året ingår också i den övergripande kartläggningen som uppdateras årligen.

Enligt TCFD:s riktlinjer ska bolag lämna upplysningar utifrån styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Se sammanfattande tabell på sidan 50 med hänvisningar till bolagets klimatrelaterade rapportering.

Indikatorer och mål

Dagens klimatförändringar leder till att extremväder fortsätter öka i intensitet och frekvens. Hela Catenas fastighetsbestånd har bedömts utifrån dess exponering för klimatrelaterade risker, där åtta risker bedöms vara relevanta för både de svenska och danska fastigheterna. Båda länder bedöms ha snarlikt klimat och snarlika väderförhållanden, och fastigheterna bedöms vara utsatta för likartade risker. Riskerna inkluderar bland annat skyfall, skogsbrand, översvämning och skred. Genom denna kunskap kan Catena arbeta långsiktigt och förebyggande för att undvika klimatrelaterade skador på byggnaderna. Generellt sett är skyfall och värmeböljor de vanligaste riskerna i Catenas bestånd.

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

Scenario 1

Vi når Parisavtalet

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

Risker

Fastigheter som ej klassas som hållbara tappar i värde

Stora investeringar för att ställa om fastigheter att bli mer miljövänliga

Begränsad exploateringsgrad av mark

Höga investeringskostnader för ny otestad teknik med osäkert resultat

Fel strategi kan leda till begränsade finansieringsmöjligheter

Möjligheter

Genom att omvandla logistikanläggningar till energieffektiva och miljövänliga höjs fastigheternas ekonomiska värde

Nya innovationer och teknologi ökar effektivitet, t. ex. inom energi, förvaltning, byggprocess osv.

Bättre planering i byggprocessen kan leda till mer effektiv byggprocess med stora möjligheter att nyttja återbruk och minskat spill

Scenario 2

Vi fortsätter i gamla fotspår

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

Risker

Ökade drifts- och underhållskostnader samt reparationer, ex varmare klimat ger ökat kylbehov i byggnader

Ökade krav vid byggprojekt för att byggnader ska klara ett tuffare klimat, t. ex. dyrare byggmaterial

Ökat regn och behov av större dagvattendammar, risk för vattenskador

Vissa kundsegment kan drabbas särskilt hårt av ökade väderorsakade störningar i logistikflöden

Dyrare försäkringar i samband med osäkerhet och påverkan från klimatet

Möjligheter

Ökade krav i byggprocessen leder till bättre och mer hållbara byggnader

Catena hittar nya byggsätt t. ex. bygga på höjden, bygga anpassat till kringliggande natur och kommande fysiska klimatrisker

Stora 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

Potentiell påverkan på Catenas finansiella resultat:

Vi når Parisavtalet

Ökade investeringar för att mitigera fysiska och omställningsrisker

Ökade driftskostnader

Ökat värde på klimatanpassade fastigheter

Minskat värde på fastigheter som inte är klimatanpassade (fysisk eller omställningsrisk)

Vi fortsätter i gamla fotspår

Kraftigt ökade kostnader för nybyggnationsprojekt på grund av hantering av klimatförändringar

Kraftigt ökade kostnader för klimatanpassningar av både befintliga byggnader och nyproduktion

Volatila eller minskade hyresintäkter

Kraftig höjning av driftskostnader

Minskat eller förlorat värde på fastigheter med hög risk (fysisk eller omställningsrisk)

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Samtidigt innebär bedömd utsatthet inte att fastigheten de facto är exponerad för en risk. Resultatet från klimatriskanalysen visar att vi generellt har en låg exponering för exempelvis översvämning från hav eftersom majoriteten av fastigheterna inte är havsnära. Fastigheten klassas dock fortfarande som utsatt för risk, om än exponeringen anses vara låg. Detsamma gäller bland annat utsatthet för skogsbrand, där fastigheter i anslutning till skog har en högre exponering. Övriga fastigheter klassas också vara utsatta, om än i låg utsträckning. Det är därför viktigt att ta lokala aspekter i beaktning när åtgärdsplaner för ökad resiliens ska upprättas. Likväl är det viktigt att beakta vilken klassificering som risken har.

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

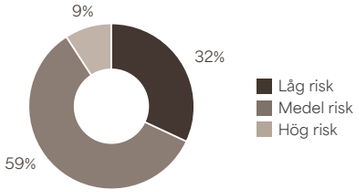
Catena arbetar strategiskt och operativt för att nå sina hållbarhetsmål. Omställningen till att bli mer resurseffektiva och minska klimatpåverkan sker i alla delar av vår värdekedja. I nybyggnationsprojekt är koldioxidbudgetar och en ökad andel återbrukat material viktiga verktyg. I det befintliga beståndet är smarta, energieffektiva lösningar och egen produktion av förnyelsebar energi särskilt viktiga hörnstenar.

Arbete under 2025

Förvaltningsorganisationen arbetar löpande med att identifiera och åtgärda klimatrisker i beståndet. Under året har ett omfattande arbete pågått med digitalisering av fastighetsbeståndet i systemstödet Planima. Samtliga fastigheter har lyfts in i syfte att skapa en tydligare överblick över det befintliga fastighetsbeståndet och möjliggöra en mer effektiv förvaltning där planering och kontroll är viktiga fokusområden. Identifierade klimatrisker från klimatriskanalysen har lyfts in i systemet för att linjera med övriga åtgärder i beståndet.

Vid certifiering av befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use inkluderas indikatorer som rör klimatrisker (RSL 01, RSL 03).

Fördelning portföljens utsatthet för klimatrisker



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

TCFD - sammanfattning och sidhänvisningar till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 33-36, 39.	a) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 33-36.	a) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 48-50.	a) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 48-50.
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 33-36, 39.	b) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 33-36.	b) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 33-36, 48-50.	b) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 54.
	c) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 33-36, 48-50.	c) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 33-36, 39-40.	c) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 41.

→ Läs mer om hållbarhetsrelaterade risker i vårt riskavsnitt på sidorna 33-36.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Policyer för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

I Catenas hållbarhetspolicy anges att Catena ska arbeta för att minska miljöpåverkan genom att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar utsläpp och resursanvändande samt ökar energieffektiviteten. Policyn fastställer följande punkter med avseende på klimatarbetet:

- Integrerat miljöarbete i hela verksamheten.
- Minimera utsläpp av växthusgaser.
- Uppfylla tillämpliga lagar och regler.
- Ökad energieffektivitet och andel förnybar energi.
- Samarbete och dialog med kunder och andra intressenter.

Catenas hållbarhetspolicy kommer uppdateras under 2026 för att linjera med de nya antagna hållbarhetsmålen.

Catenas riktlinjer för resor ger tydlig vägledning till alla medarbetare om hur och när resor ska ske. Resor ska ske hållbart ur alla aspekter både miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Riktlinjerna vägleder medarbetarna att välja hållbara transportalternativ och när det är möjligt att prioritera digitala möten. Tåg ska vara förstahandsval tillsammans med elbil och flygresa ska användas i sista hand för att bidra till vårt mål om att minska bolagets växthusgaser. Affärsresor kan ibland påverka de anställdas privatliv och riktlinjerna tar hänsyn till detta genom att väga in sociala hållbarhetsaspekter.

Åtgärder och resurser med avseende på klimatförändringspolicyer

Catena kartlägger och rapporterar bolagets utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan i enlighet med GHG-protokollet. Sedan 2022 följer bolaget Fastighetsägarnas vägledning för rapportering av utsläpp i Scope 3. Under 2025 publicerade Fastighetsägarna en utökad vägledning för rapportering av växthusgasutsläpp i Scope 1-3, vilken ligger till grund för Catenas fortsatta rapportering och bidrar till ökad tydlighet, jämförbarhet och datakvalitet.

Catenas huvudsakliga växthusgasutsläpp härrör främst från indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3). Dessa utgörs dels av utsläpp kopplade till hyresgästernas energianvändning i fastigheterna, dels av utsläpp från bygg- och utvecklingsprojekt, bland annat relaterade till materialval, transporter och avfallshantering. Dessa utsläppskällor är prioriterade inom bolagets klimatarbete.

Mål för begränsning av och anpassning till klimatförändringarna

Redan 2020 satte Catena utsläppsmål enligt Science Based Targets initiative i syfte att minska växthusgasutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030, med basåret 2018. Under 2021 uppdaterades och spetsades Catenas egna hållbarhetsmål där bolaget ska uppnå nettonoll koldioxidutsläpp till 2030.

Hösten 2025 justerades ett antal av bolagets mål, där målet om nettonoll växthusgasutsläpp i samtliga scope till 2030 flyttas till 2040. Den nya målsättningen motiveras med att flera bolag justerar sina klimatmål för att linjera med Sveriges övergripande mål och strategi.

För kalenderåret 2025 rapporterar Catena mot de hållbarhetsmål som sattes 2022.

En del i att minska Catenas miljöpåverkan är arbetet med miljöcertifieringar. För befintliga byggnader arbetar vi med det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM In-Use, som är det mest spridda certifieringssystemet i Europa. För större nybyggnationsprojekt använder vi alltid BREEAM-SE samt NollCO_2-certifiering där Catenas interna krav är att minst nivån Very Good uppnås. För oss innebär miljöcertifieringen en kvalitetssäkring av tredje part, som säkerställer en hög hållbarhetsprestanda som är transparent och etablerad. Under året har vi tagit stora kliv framåt och certifierat 950 000 kvm, vilket innebär att 73 procent av den totalt uthyrningsbara ytan nu är certifierad.

Mål och ambitioner

Nettonoll	Nettonoll	50%/100%	100%
Koldioxidutsläpp Scope 1 och 2 år 2025	Koldioxidutsläpp Scope 3 år 2030	Uthyrningsbar yta ska vara miljöcertifierad till 2025/2030	Fossilfri energianvändning 2028

Utfall

2 181	34 526	73%	99%
Ton CO_2e Scope 1 och 2 (location based)	Ton CO_2e Scope 3 (location based)	Miljöcertifierad yta	Fossilfri energianvändning i Scope 1 och 2

Drivkrafter framåt för att minska klimatpåverkan och kopplade nyckelåtgärder

Scope 1: Utfasning av fossila bränslen

- Minska användning av naturgas genom att byta till utsläppssnåla alternativ.
- Minska utsläpp från servicebilar genom att byta till utsläppsfria/elektriska alternativ.

Scope 2: Energieffektivitet och användning av förnybar energi

- Öka andelen förnybar energi genom utbyggnad av solceller och batterier.
- Minska energianvändning genom att energieffektivisera befintligt bestånd.

Scope 3, kapitalvaror: Minska klimatpåverkan vid nybyggnationsprojekt

- Hållbarhetsprogram för projekt >10 miljoner, bland annat med krav om koldioxidbudget.
- Klimatberäkning genomförs i tidigt skede för att säkerställa smarta och effektiva materialval.
- Öka andelen återbrukat material vid ny- och ombyggnationer.

Scope 3, nedströms hyrda tillgångar: Energieffektivitet och användning av förnybar energi

- Energieffektiva byggnader där energianvändning fortsätter minska.
- Utbyggnad av solceller genom dialog med hyresgäster.
- Dialog och samarbete med hyresgäster för smartare energianvändning.

Scope 3, affärsresor: Riktlinjer för resor

- Minska klimatpåverkan från affärsresor genom vägledning mot mer utsläppssnåla resealternativ.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Energianvändning och energimix
Under rapporteringsåret uppdaterades emissionsfaktorerna för nordisk elmix, vilka används vid beräkning av bolagets klimatpåverkan i Scope 2 och 3. De utsläpp som påverkas är utsläppen från elanvändningen i Scope 2 samt hyresgästers elförbrukning i Scope 3 kategori 13. Uppdateringen innebär att emissionsfaktorer kopplade till elanvändning avviker väsentligt från de faktorer som användes föregående år, vilket påverkar de redovisade utsläppsnivåerna.

Uppdateringen innebär en justering av genomsnittlig klimatpåverkan för nordisk elmix som justerats från 90 g CO_2e/kWh till 59 g CO_2e/kWh. För Scope 2 innebär uppdateringen en justering av emissionsfaktorn till 46 g CO_2e/kWh och Scope 3 justeras till 13 g CO_2e/kWh.

Förändringar i redovisad klimatpåverkan förklaras därför i huvudsak av metod- och datamässiga uppdateringar snarare än av faktiska förändringar i verksamhetens utsläpp. Uppdateringen har genomförts i syfte att säkerställa högre datakvalitet och bättre överensstämmelse med aktuella emissionsfaktorer och vedertagen branschpraxis.

Förändringen bedöms vara väsentlig i enlighet med tillämpliga rapporteringsprinciper. Historiska jämförelsetal mellan år har därför inte räknats om, om inget annat anges.

Växthusgasutsläpp inom Scope 1, 2 och 3 och totala växthusgasutsläpp
Catenas totala växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet redovisas på sidan 54.

Under året har vi implementerat ny beräkningsmetod för klimatpåverkan i nybyggnationsprojekt. Koldioxidutsläpp redovisas i förhållande till projektbudget och preliminär LCA istället för övergripande projektschablon. Metoden ger en jämnare CO_2e-rapportering över tid och skapar en mer transparent rapportering. För att läsa mer om hur bolaget redovisar klimatpåverkan från nybyggnationsprojekt, se sidorna 59-61.

Under 2025 har byte av resebyrå genomförts i bolaget vilket medför en förändring i datainsamlingen för beräkning av växthusgasutsläpp från tågresor inom kategori 6. Affärsresor. I nuvarande rapporteringsprocess inkluderas enbart tågresor bokade via tågoperatören SJ. Mindre, regionala tågoperatörer ingår därmed inte i underlaget. Då omfattningen av sådana resor är begränsad bedöms avvikelsen i de redovisade utsläppsnivåerna vara marginell och utan väsentlig påverkan på totalresultatet.

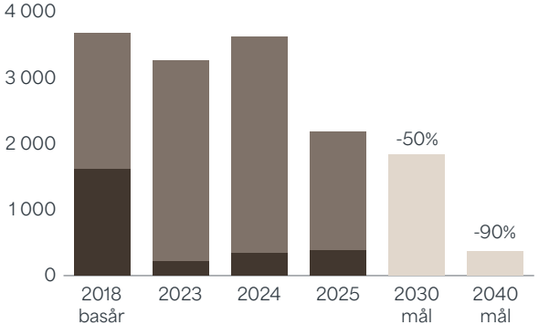
Utfall och framsteg 2025
Under året har energieffektivisering och energiprojekt varit viktiga fokusområden, vilket blir tydligt vid årets utfall i klimatbokslutet. Energiintensiteten minskar med cirka 9 kWh/kvm samtidigt som den uthyrningsbara ytan ökar med drygt 200 000 kvm. Energianvändningen i kWh har legat på liknande nivåer under både 2025 och 2024 vilket är en indikation på att vi gör tydliga framsteg i att energieffektivisera våra byggnader kopplat till både verksamhet- och fastighetsenergi. För detaljerad information om Catenas energianvändning, se sidorna 81-82 för rapportering i enlighet med EPRA:s rekommendationer.

Sedan basåret 2018 har Catena minskat sin energianvändning för klimatkorrigerad värme med 45 procent (kWh/kvm) och elanvändning med 16 procent (kWh/kvm). Under samma period har den totala normalårskorrigerade energiintensiteten minskat med 55 procent.

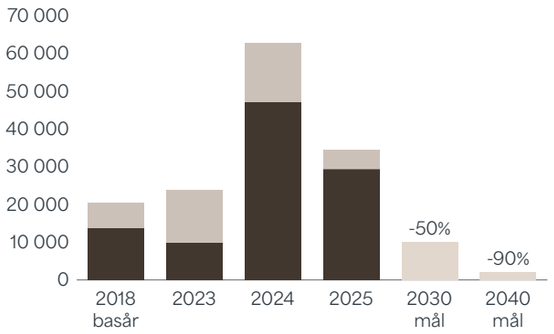
Bolaget ser också stora förflyttningar i andelen producerad och nyttjad solenergi där självförsörjningsgraden ökat från 4 procent under 2024 till 18 procent under 2025. Förflyttningen kan framför allt härledas förvärvet av Mossvej 27-29 i Horsens, Danmark, med en installerad effekt på 35 MWp, men också av att vi fortsätter installera solceller på våra fastigheter. Under året har drygt 4 MWp installerats på Catenas fastigheter.

För året 2025 har Catenas klimatpåverkan i Scope 2 och 3 sjunkit med omkring 45 procent vardera jämfört med föregående år. Det är viktigt att notera att årets utfall framför allt påverkas av de uppdaterade emissionsfaktorerna gällande den nordiska elmixen.

Scope 1 & 2 utsläpp
Ton CO_2e



Scope 3 utsläpp, per kategori
Ton CO_2e



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Nyckelåtgärder

Under 2025 har ett antal nyckelåtgärder genomförts för att minska bolagets klimatpåverkan i såväl byggnation som fastighetsdrift:

- Ytterligare knappt 950 000 kvm har miljöcertifierats under året. Arbetet med miljöcertifieringar är ett viktigt verktyg för att ta ett helhetsgrepp om klimatpåverkan och bidra till minskade utsläpp i både byggprocessen och den löpande driften. Beslut kring certifiering tas alltid i samråd med hållbarhetsspecialist eller -samordnare, regionchef och interna projektledare i ett tidigt skede.
- Energikartläggningar har genomförts på 30 stycken fastigheter i syfte att identifiera energieffektiviseringsåtgärder och möjliggöra en förflyttning mot bättre energiklasser. Underlaget ligger till grund både för de åtgärder som genomförts under 2025 och de som planeras genomföras under 2026, vilka bland annat innebär byte till LED-belysning, driftoptimering, ventilationsåtgärder och konvertering från fossila uppvärmningssystem till förnybara.
- Energieffektiviseringsåtgärder har genomförts på flera fastigheter, bland annat genom optimering av tekniska system och förbättrad uppföljning av energianvändning. Arbetet med att mäta och följa upp energieffektivitet i Planima har vidareutvecklats för att stärka styrning och uppföljning.
- Kravställning för återbruk i nybyggnation och förvaltning har tagits fram och tillämpats under året. Kraven har bland annat använts i projekten på fastigheterna Mappen 4 i Norrköping och Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm och syftar till att minska klimatpåverkan genom ökad cirkularitet och resurseffektivitet.
- Beräkningsanvisningar för klimatpåverkan har vidareutvecklats och publicerats på Catenas webbplats. Dels för att säkerställa en enhetlig och kvalitetssäkrad beräkning av utsläpp i projekt och förvaltning, dels för att bidra till ökad transparens i byggbranschen.

Sammantaget bidrar dessa åtgärder till att stärka Catenas systematiska klimatarbete och skapa förutsättningar för minskade utsläpp i linje med bolagets långsiktiga klimatmål.

Energirelaterade nyckeltal

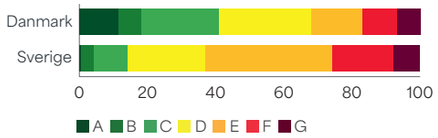
	2025	2024	2023
Energiintensitet, kWh/kvm (normalårskorrigerad)	78	87	96
Fastigheter inkl kylda ytor, kWh/kvm	130	149	144
Fastigheter exkl kylda ytor, kWh/kvm	54	60	77
Energiintensitet, kWh/kvm (faktisk)	76	87	96
Egenproducerad solenergi totalt, MWh[1,2]	42 195	9 810	7 934
– varav Catena	13 929	9 425	7 501
– varav hyresgäster	28 266	385	433
Solcellsanläggningar, antal[3]	53	42	34
– varav Catena	47	36	31
– varav hyresgäster	6	6	3
Totalt installerad effekt, kWp	75 031	68 533	12 863
– varav Catena	25 026	18 273	12 103
– varav hyresgäster	50 005	50 260	760
Andel fossilfri energi, scope 1-2, %	99	99	95
Fossilfria fordon, %	69	46	32
Laddpunkter för elbilar, antal	1 078	409	-

[1] Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av abonnemangsinnehav.
[2] Ökning beror på ny datatäckning för Mossvej 27-29, som producerat 27 MWh under året.
[3] Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av investering.

Energiklasser i fastighetsbeståndet

Kvm LOA	Sverige	Danmark
Energiklass A	1 210 148	422 173
Energiklass B	537 956	
Energiklass C	322 320	73 840
Energiklass D	323 687	
Energiklass E	117 886	
Energiklass F	36 104	
Energiklass G	54 446	
Saknas	26 839	25 404
Summa	**2 629 386**	**521 417**

I jämförelse med andra EU-medlemsstater har Sverige relativt höga krav på energiklass A, B och C. Se bild nedan. Sveriges gränsvärden för energiklasser ger en högre andel byggnader i energiklasserna D, E och F samtidigt som Danmarks gränsvärden innebär att de har en större andel av byggnaderna i klass B, C och D.



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Totala växthusgasutsläpp enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla/systemstöd	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO_2e 2025	Ton CO_2e 2024[2]	Ton CO_2e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av nettonoll mål
Scope 1								
Naturgas	Mestro	Naturvårdsverket Sverige, Energistyrelsen Danmark	0,205 kg CO_2e/kWh	80	85	1 195	0	Ja
Sprinkleranläggningar	Rillion	Ecopar A	0,275 kg CO_2e/kWh	38	29	-	0	Ja
Köldmedialäckage	Köldmediarapporter med ett års eftersläpning	Köldmediarapporter		242	176	257	1	Ja
Servicebilar	Autoplan	Transportstyrelsen	0,137 kg CO_2e/km (bensinbil) 0,162 kg CO_2e/km (dieselbil) 0,0 kg CO_2e/km (elbil)	16	44	165	0	Ja
Totalt				**376**	**334**	**1 617**		
Scope 2								
Fjärrvärme (faktisk förbrukning)	Mestro	Miljövärden från fjv.-leverantör (ett års släp)		217	199	1 163	1	Ja
El (location based) El (market based)	Mestro Mestro	IVL, nordisk elmix Vattenfalls emissionsfaktor för grönt elavtal	0,046 kg CO_2e/kWh 0,00002 kg CO_2e/kWh	1 588[1] 0	3 083 0	895 0	 4	Ja
Totalt	**(location based)**			**1 805**	**3 282**	**2 058**		
Scope 3								
1 Köpta gods och tjänster	Saknar data							Ja
2 Kapitalvaror	Extern export inom klimatberäkning Internt projektuppföljningssystem	Klimatberäkning enligt Level(s) (från 2025) Catenas schablon för nybyggnation (före 2025)	Se tabell på sidan 61 311 kg CO_2e/BTA	29 252	47 050	13 661	80	Ja
3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Rillion	Drivkraft Sverige Energimyndigheten	0,273 kg CO_2e/kWh (diesel) 0,233 kg CO_2e/kWh (propan) 0,058 kg CO_2e/kWh (HVO100)	97	57	-	0	Ja
4 Uppströms transport och distribution	Transporter vid byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror		ingår i kapitalvaror				0	Ja
5 Avfall genererat från verksamheter	Avfall vid byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror Collecct, för avfall i förvaltade fastigheter	UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting	ingår i kapitalvaror	1	2	-	0	Ja
6 Affärsresor	Fakturor, kontoplan, mm Egencia för affärsresor Respartner	Transportstyrelsen - bensinbil Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA) SJ	 0,137 kg CO_2e/km Schablon från Egencia 0,00027 kg CO_2e/km	13	22	46	0	Ja
7 Anställdas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen NTM - moped/MC - buss - tåg	0,137 kg CO_2e/km (bensinbil) 0,162 kg CO_2e/km (dieselbil) 0,0 kg CO_2e/km (elbil) 0,092 kg CO_2e/km 0,085 kg CO_2e/km 0,004 kg CO_2e/km	49	40	42	0	Ja
13 Nedströms hyrda tillgångar	Mestro	IVL, nordisk elmix Miljövärden från fjv.-leverantör (ett års släp)	0,013 kg CO_2e/kWh	5 114[1]	15 508	6 601	14	Ja
15 Investeringar	Ej relevant för Catenas verksamhet							n/a
Totalt	**(location based)**			**34 526**	**62 679**	**20 350**		
TOTAL	**(location based)**			**36 707**	**66 295**	**24 025**	**100**	

[1] Minskning beror på uppdatering av emissionsfaktorer för nordisk elmix. För mer information, se sidan 52.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Biologisk mångfald

Catena är ett bolag med både fastighetsförvaltning och projektutveckling. Det innebär att Catena har en negativ påverkan vid framför allt omvandling av naturmark och nyttjande av naturresurser vid nyproduktion och lokalanpassningar.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Biologisk mångfald vid fastighetsförvaltning och byggnation	Påverkan (-)
Förlust av biologisk mångfald vid materialproduktion	Risk
Risker i projektgenomförande	Risk

Omställningsplan och biologisk mångfald och ekosystem i strategi och affärsmodell
Biologisk mångfald är en förutsättning för allt liv på jorden och tillhandahåller viktiga tjänster och funktioner för människan. Samtidigt är förlusten av biologisk mångfald ett växande hot mot mänskligheten och fler arter än någonsin är på väg att försvinna. Både globalt och nationellt är läget för den biologiska mångfalden allvarligt. Som ett bolag som både förvaltar och bygger nytt har Catena en negativ påverkan på biologisk mångfald i hela värdekedjan. Catenas verksamhet är relevant för två av de främsta drivkrafterna till förlusten av biologisk mångfald, förändrad mark- och vattenanvändning samt överutnyttjande av resurser.

Vid byggnation och uppförande av nya byggnader tar Catena stora markarealer i anspråk, vilket innebär negativ påverkan på olika ekosystem och att många organismers naturliga livsmiljöer krymper. Utveckling av samhällen och infrastruktur skapar en fragmentering av landskapet som både försämrar livsmiljöer och begränsar arters möjligheter att sprida sig i naturen. Dessa faktorer innebär fysiska risker som försämrad dagvattenhantering, översvämningar, värmeöar samt förlust av naturliga buffertfunktioner och andra ekosystemtjänster.

Det innebär också omställningsrisker på grund av förändrad lagstiftning och andra regleringar. EU:s förordning av restaurering av natur (EU) 2024/1991 kräver att fastighetsägare bevarar, restaurerar och ökar förutsättningarna för biologisk mångfald för målsättningen om restaurerade ekosystem till 2050. Systemrisker kopplat till förlust av biologisk mångfald på nationell och global nivå påverkar därutöver tillgången på råmaterial, förmågan till klimatanpassning och långsiktiga funktioner i samhället.

Att säkerställa att naturvärden identifieras, bevaras och utvecklas innan markexploatering sker eller under fastigheternas livstid ökar motståndskraften för biologisk mångfald. Vi vill stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald och vår målsättning är att hela fastighetsbeståndet ska vara nettopositivt kopplat till biologisk mångfald år 2030. Genom strategiska verktyg som naturvärdesinventeringar enligt svensk standard, skadelindringshierarkin och grönytefaktorsberäkningar (GYF) ser vi stora möjligheter att minska bolagets påverkan på biologisk mångfald både idag och över tid.

Strategin går i linje med globala och nationella målsättningar och är en långsiktig plan för att skydda och restaurera naturen på Catenas fastigheter. Målet om nettopositivitet kopplat till biologisk mångfald gör att Catenas fastigheter kan spela en viktig roll både kopplat till arters livsmiljöer och ekosystemtjänster.

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Bland de största drivkrafterna bakom förlust av biologisk mångfald är förändrat markutnyttjande, något fastighetsbranschen är starkt bidragande till vid framför allt ny- och tillbyggnationer. Expansion av tätorter och utveckling av infrastruktur bryter upp och styckar landskapet och försämrar ekosystem och livsmiljöer. Fastighetsutveckling är en viktig del av Catenas affärsmodell där fastighetsportföljen ska expandera på strategiska lägen i närhet till viktig infrastruktur. Byggnation sker ofta på jordbruks- eller råmark vilket får en direkt negativ påverkan på biologisk mångfald i området.

Fastighetsutveckling innebär också tillgång till och produktion av råmaterial som trä, sten och betong, som alla kommer från naturen. Catena har ett direkt beroende av en trygg och långsiktig tillgång till olika material som används vid utveckling av nya logistikbyggnader. Utvinning av material har en direkt negativ påverkan på biologisk mångfald högre upp i värdekedjan genom att arters livsmiljöer reduceras eller försämras genom bland annat utvinning av stenmaterial, skövling av skog eller vid

Drivkrafter bakom förlusten av biologisk mångfald
Figuren till höger visar IPBES definierade drivkrafter för förlust av biologisk mångfald och en indikation på fördelningen mellan dem. IPBES är FN:s forskarpanel för biologisk mångfald och ekosystemtjänster med syfte att förse beslutsfattare, företag och civilsamhälle med vetenskapligt grundad information.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

brytning av metaller. Materialutvinning bidrar till stora ingrepp i mark och natur och skapar homogena, livsfattiga miljöer där få arter kan leva.

Catena har en potentiell markbank om cirka 4,5 miljoner kvm, se sidan 12. Det är i dessa områden den största påverkan på biologisk mångfald sker i form av förändrat markutnyttjande vid utveckling av nya logistiknav.

Det befintliga fastighetsbeståndet har likväl identifierats ha en negativ påverkan på naturvärden och ekosystem. En logistikfastighet består generellt av en eller flera stora byggnader som omgärdas av asfalt eller annan hårdgjord yta. Gröna områden och annan natur prioriteras i många fall bort för att ge plats åt tung trafik som kräver stora ytor för navigation. Att gröna platser minskar i antal innebär svårigheter för arter att sprida sig mellan olika livsmiljöer vilket i förlängningen gör att fler arter påverkas negativt.

Nationell hantering av påverkan på biologisk mångfald är ofta en del av olika typer av miljötillståndsprocesser. Det kan därför uppstå risker för Catena kopplat till nya projekt med potentiella konsekvenser som förseningar, stoppade projekt eller förändringar i driftsförutsättningar för befintliga fastigheter. Sammantaget kan detta leda till förlorade möjligheter och ökade kostnader om bygglov inte godkänns och byggnationer skjuts upp eller stoppas helt.

Policyer för biologisk mångfald

Arbetet med biologisk mångfald på och kring våra fastigheter styrs av Catenas hållbarhetspolicy, interna hållbarhetsprogram samt vår handbok för biodiversitet. Därutöver regleras Catenas verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Innan detaljplan antas och bygglov tilldelas måste området vara kartlagt ur miljösynpunkt. Artskyddet är införlivat i svensk lag och i kombination med Catenas interna krav och arbetsverktyg jobbar vi hårt för att minska vår verksamhets negativa påverkan på miljön. Byggnation sker inte på mark som är livsmiljö för hotade arter som listats på den europeiska röda listan.

Catenas målsättning om nettopositivitet kopplat till biologisk mångfald 2030 innebär ett strukturerat och långsiktigt arbete i hela verksamheten. Målet utgör en central del av hållbarhetsstrategin och linjerar med ambitionerna i Kunming-Montreal Global Biodiversity Framework genom att prioritera restaurering, förbättring av livsmiljöer och stärka ekologiska funktioner i fastighetsbeståndet. Arbetet med och målsättningen om biologisk mångfald följer EU:s förordning av restaurering av natur (EU) 2024/1991 som trädde i kraft 2024. Särskilt vägledande är artikel 8 om restaurering av urbana ekosystem, som betonar de urbana grönområdenas betydelse av livsmiljöer för växter och djur.

Catenas hållbarhetspolicy klargör åtagandet om att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar utsläpp och resursanvändande. Policyn betonar vikten av miljöhänsyn utifrån en cirkulär affärsmodell och från livscykelperspektiv samt genom att ta aktiv del av samhällsutvecklingen.

Åtgärder och resurser för biologisk mångfald

I samtliga nybyggnationsprojekt sker miljökartläggningar och naturvärdesinventeringar enligt svensk standard (SS 199000) för att identifiera miljövärden och planera för bevarande av träd, naturmiljöer och vattenytor. Inventeringarna utförs alltid av externa ekologer.

Vårt biodiversitetsarbete följer principen om skadelindringshierarkin – vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera. Genom naturvärdesinventeringarna identifieras, klassificeras och dokumenteras naturvärden inom fastigheten. Resultatet blir underlag för vilka åtgärder som sedan genomförs på platsen. Vid nybyggnationer kan vissa områden förbli orörda om de har klassats med högre naturvärden. Samtidigt får byggnation inte ske på mark som är livsmiljö för hotade arter eller som klassificerats med de högsta naturvärdesbedömningarna. Då beviljas inte bygglov.

I de flesta fall förstärks befintliga naturmiljöer på fastigheten för att utveckla och fortsätta skapa förutsättningar för ett varierat djur- och växtliv. Detta gäller både nybyggnationsprojekt och för det befintliga fastighetsbeståndet. När beställning av naturvärdesinventering görs inkluderas alltid platsspecifika åtgärdsförslag samt skötselplaner för att få information om vad som bör göras och prioriteras på fastigheten. Insatser görs aldrig utan att dessa först rekommenderats av ekolog eller annan sakkunnig. Kompensation används inte av bolaget i dagsläget men möjligheten undersöks framåtriktat.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

I samtliga fastigheter strävar Catena efter att minska hårdgjorda ytor där det är möjligt. Alternativa lösningar kan vara gröna tak, gröna ytor och gräsarmerad betong - naturbaserade lösningar som dessutom stärker fastigheternas förmåga att hantera dagvatten på ett effektivt sätt. Catena för också dialoger med hyresgäster om samverkan kring biodiversitetsprojekt på fastigheten. En mångfald av arter skapar inte bara ekologisk nytta, utan skänker också trevnad och andra estetiska värden till platsen. En uteplats eller gångstråk för utevistelse och återhämtning kan vara attraktiva attribut för en arbetsplats och genom att lyfta frågan skapas möjligheter att tillsammans skapa gröna kvaliteter på fastigheten.

I bygg- och förvaltningsfasen strävar bolaget efter att minimera hårdgjorda ytor och skapa fler ekologiska element och gröna korridorer som ängsytor, diken eller dammar. Vanliga åtgärder är plantering av blommande växter och buskar för pollinatörer och andra arter, eller anläggning av dammar och våtmarker för groddjur, insekter och dagvattenhantering.

Catena arbetar med externa ekologer för att säkerställa att rätt åtgärder görs på våra fastigheter och använder grönytefaktorsberäkningar som planering- och uppföljningsmetodik. Uppföljning görs löpande under året och redovisning sker årligen.

Under 2025 har ytterligare knappt 700 000 kvm kartlagts med ekologirapport. Underlaget i rapporterna kommer ligga till grund för de biodiversitetshöjande åtgärder som planeras under 2026.

Under året har vi undersökt möjligheten att beräkna byggmaterials påverkan på biodiversitet utifrån en klimatberäkning. Arbetet fortsätter under 2026.

Mål för biologisk mångfald

Catenas fastigheter i Sverige och Danmark omfattar en total yta om drygt 10,6 miljoner kvm. Både i nybyggnadsprojekt och i befintliga fastigheter strävar vi efter att kontinuerligt identifiera, bevara och skapa värdefulla naturmiljöer genom att minska hårdgjorda ytor och ersätta dem med ytor som är mer gynnsamma för biologisk mångfald.

Redan år 2021 antog Catena målet om ett nettopositivt fastighetsbestånd gällande biodiversitet till 2030 i affärsplanen. Målet innebär utmaningar men har samtidigt hjälpt oss skapa en systematik och transparens i sättet vi arbetar med biologisk mångfald på våra fastigheter.

Delmålet om 100 procent yta kartlagd av ekolog medför dels kartläggning över naturvärden på en fastighet, dels förslag på åtgärder och insatser för att höja och bevara dessa. Ekologirapporten som beställs enligt svensk standard säkerställer att de åtgärder som genomförs är effektiva och platsspecifika.

Målsättningen om antal biodiversitetsprojekt ska resultera i att andelen ekoeffektiva ytor på en fastighet ökar och därmed ger positiv förflyttning på Catenas GYF-värden.

Mått på påverkan relaterade till biologisk mångfald

Catena använder grönytefaktorsberäkningar (GYF) för att mäta och säkerställa att gröna och blå kvaliteter uppnås och/eller bevaras vid byggnation och i befintligt fastighetsbestånd. GYF är ett vanligt verktyg inom stadsplanering och används bland annat av Sveriges kommuner. För beräkning har Catena hämtat inspiration från Stockholms stad arbete med GYF och deras modell gällande beskrivning och viktning av faktorer.

GYF-modellen är uppbyggd av ett poängsystem där olika typer av ytor ges olika många poäng beroende på nytta. Gröna ytor (vegetationsyta), blåa ytor (vatten) och hårdgjord yta (asfalt, takyta, betong) kategoriseras som delfaktorer och utgör grunden i modellen. Deras totala yta ska överensstämma med den totala fastighetsarean.

Enskilda element eller viktiga funktioner kategoriseras som tilläggsfaktorer och tilldelas också olika mycket poäng beroende på nytta.

Mål och ambitioner

Nettopositiva, befintligt/projekt Nettopositiva gällande biodiversitet med GYF-beräkningar	100% Yta kartlagd av ekolog enligt svensk standard för NVI	10 Biodiversitetsprojekt i befintlig bestånd/år

Utfall

Nettopositiva, 0,36/2,21 Nettopositiva gällande biodiversitet med GYF-beräkningar	44% Yta kartlagd av ekolog enligt svensk standard för NVI	6 Biodiversitetsprojekt i befintligt bestånd/år

Det kan handla om olika typer av grönska, dagvattenhantering eller ytor för social aktivitet som uteplatser eller odlingsytor. I en GYF-beräkning ges högre poäng ju fler nyttor en grön- eller blåyta kan ge. Om grönskan fyller flera olika funktioner och ger flera positiva effekter - till exempel både bidrar till pollinering, skänker skugga, skapar gröna rum för vistelse, fördröjer dagvatten och har vackra blommande växter - tilldelas den högre poäng.

Poängviktningen görs efter olika principer. Hårdgjorda ytor som asfalt och takytor värderas lågt eftersom de saknar ekologisk nytta och bidrar med få eller inga tjänster. Växtbäddar med djup, träd och tillgängligt vatten ökar chansen för en motståndskraftig biologisk mångfald och värderas med högre poäng De ytor som bedömts ha positiva effekter för områdets ekosystem räknas som ekoeffektiva.

Grönytefaktorn mäts som en poängkvot mellan mängden ekoeffektiv yta och den totala ytan på en fastighet. Beräkningen av GYF sker genom att alla grön- och blåytor summeras och divideras med fastighetens totala yta och resultatet blir en poängkvot som innebär det slutliga GYF-värdet.

Biodiversitet på Catena

I slutet av året släppte vi en uppdaterad version av vår handbok för biologisk mångfald. Den innehåller bland annat information om varför gröna ytor är viktiga på en logistikfastighet, vad man bör tänka på när man beställer en naturvärdesinventering och konkreta förslag på enkla åtgärder som gör stor nytta för omgivande natur.

Vill du veta mer? Ta del av vår handbok som finns tillgänglig på vår webbplats. Där berättar vi mer om hur vi arbetar med biodiversitet på Catena, vi djupdyker i metodiken Grönytefaktor och ger andra tips kring rapportering, planering, utförande och uppföljning.

→ Ladda ner här!

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GYF-värdet kan ses som en sammanvägning av ett områdes gröna och blåa ytors kvalitet och kvantitet.

Utfall 2025

Under året fortsätter samverkan kring biologisk mångfald vara en viktig punkt. Catena är medlem i flera nätverk som fokuserar på biologisk mångfald eftersom vi ser att vi kan göra mest påverkan tillsammans med andra samhällsaktörer och branschkollegor. Kunskapsdelning kring beräkningmetodik, åtgärder och omvärldsbevakning bidrar till att Catenas arbete kopplat till biodiversitet fortsätter att utvecklas.

Vi ser också att vi gör en positiv förflyttning kopplat till GYF-beräkningar i befintligt fastighetsbestånd, en indikation på att de insatser vi gör skapar resultat. Biodiversitetsprojekt som genomförts under året har bland annat handlat om att omvandla gräsmattor till ängsmark, plantering av träd och annan växtlighet samt utveckling av nya och befintliga livsmiljöer för olika arter.

I projektområden är förflyttningen negativ, ett resultat av att vi tar naturmark i anspråk. Vi fortsätter utvärdera de insatser som redan görs samtidigt som vi under året undersökt möjligheten att räkna med CLIMB i en av våra större markfastigheter. Arbetet fortsätter in i 2026 och redovisas vid projektavslut.

Under året har historisk data kopplat till GYF räknats om på grund av den förändrade regionsindelning som genomfördes den 1 januari 2024. Tidigare redovisad data är uppdaterad enligt den nya regionsindelningen vilket får en påverkan på tidigare redovisat utfall.

Utveckling grönytefaktor

	2025	2024	2023	2022	2021 (basår)
Befintliga fastigheter	0,36	0,35	0,39	0,39	**0,43**
Projektområden	2,21	2,25	2,39	2,47	**1,48**

Biodiversitet i befintliga fastigheter exkl. projektområden

	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2025					
GYF-faktor per kvm, befintliga fastigheter	0,27	0,40	0,52	0,15	**0,36**
Markarea kvm, befintliga fastigheter	2 020 093	1 871 456	2 552 393	1 292 968	**7 736 910**
2024					
GYF-faktor per kvm, befintliga fastigheter	0,24	0,39	0,52	0,15	**0,35**
Markarea kvm, befintliga fastigheter	2 033 092	1 647 087	2 552 393	1 239 818	**7 472 390**
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, befintliga fastigheter jämförbart bestånd 2025	0,28	0,44	0,52	0,16	**0,38**
GYF-faktor, befintliga fastigheter jämförbart bestånd 2024	0,26	0,39	0,52	0,15	**0,36**
Markarea kvm, befintliga fastigheter jämförbart bestånd	1 830 898	1 639 055	2 552 393	1 239 818	**7 262 164**
GYF-faktor jämförbart bestånd befintliga fastigheter, %	10,76	12,76	0,87	0,22	**5,48**

Biodiversitet i projektområden

	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2025					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,57	2,08	4,65	0,00	**2,21**
Markarea kvm, projektområden	1 804 859	568 904	501 797	0	**2 875 560**
2024					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,61	2,16	4,65	0,00	**2,25**
Markarea kvm, projektområden	1 804 859	568 904	501 797	0	**2 875 560**
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2025	1,57	2,08	4,65	0,00	**2,21**
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2024	1,61	2,16	4,65	0,00	**2,25**
Markarea kvm, projektområden jämförbart bestånd	1 804 859	568 904	501 797	0	**2 875 560**
GYF-faktor jämförbart bestånd projektområden, %	-2,77	-3,69	0,00	-	**-1,95**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Materialanvändning och avfall ger upphov till betydande miljöpåverkan vilket ställer höga krav på ett cirkulärt och resurseffektivt byggande. Genom smarta materialval, cirkulära byggprocesser och minskade avfallsmängder strävar Catena efter effektiv resurshantering och minskad negativ miljöpåverkan.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Materialanvändning vid ny- och tillbyggnation	Påverkan (-)
Avfall från egen och kunders verksamhet	Påverkan (-)
Materialpriser	Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Catena nyttjar stora mängder material vid ny- och ombyggnationer vilket medför en betydande miljöpåverkan då produktion av traditionella byggmaterial genererar stora växthusgasutsläpp. Bolaget är till stor del beroende av tillgången till och produktion av nödvändiga råmaterial, vilket innebär såväl klimatrelaterade som resursmässiga risker. En ökad efterfrågan på material med låga utsläpp kan samtidigt leda till påverkan på både tillgång till nyckelmaterial och prisökningar på dessa. I längden kan detta leda till direkt påverkan på Catenas projektplanering och riskera att Catenas förmåga att nå sina klimatmål minskar. Materialanvändning vid ny- och tillbyggnation utgör därför en väsentlig risk för bolaget.

Hållbarhetsprogram
I alla nybyggnationsprojekt arbetar vi med specificerade hållbarhetskrav som säkerställer att vårt arbete linjerar med både våra egna mål och externa krav och regelverk.

Catenas interna gränsvärden (A1-A5)

Byggår (inskickat bygglov)	Standardhall (kg CO_2e/kvm, BTA)	Kyl- och/eller fryshall (kg CO_2e/kvm, BTA)
2022 (basår)	285	300
2023	240	255
2024	204	217
2025	**173**	**184**

Väsentlig påverkan uppstår även genom de stora avfallsmängder som genereras i ny- och tillbyggnadsprojekt. Att minska påverkan från avfall är en viktig fråga och avfallshantering följs löpande upp i nybyggnationsprojekt. För att säkerställa en långsiktigt hållbar verksamhet krävs en omfattande omställning där resurseffektiva materialval, cirkulära principer och minimerat avfall blir en naturlig och integrerad del av hela byggprocessen.

Att förlänga produkters livslängd och öka användningen av återbrukade material är exempel på åtgärder som minimerar miljöavtrycket. Catena strävar efter att välja material med låg klimatpåverkan i samtliga projekt och undvika de materialen med negativ påverkan på miljön. Arbetet med optimerad resursanvändning och cirkulära byggprocesser blir en allt tydligare del av Catenas strategi. Genom att utveckla metoder för ökat återbruk, utvärdera alternativa materialval och fortsätta minimera klimatpåverkan i varje projektskede skapas möjligheter att hantera väsentliga risker kopplat till resurser och avfall samtidigt som Catena fortsätter att utveckla resilienta och framtidssäkra fastigheter.

Policyer för resursanvändning och cirkulär ekonomi
Catenas hållbarhetspolicy anger att Catena alltid ska arbeta för att minska miljöpåverkan genom att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar resursanvändandet. Det inkluderar bland annat livscykelbaserade materialval, effektiv resurshantering och minskning av avfall. Byggnader ska vara anpassningsbara och långsiktigt hållbara även vid förändrade omgivningsvillkor.

I alla byggprojekt ställs krav på entreprenörer att följa Catenas hållbarhetsprogram, som linjerar med Catenas interna krav, miljöcertifieringskrav och krav från EU-taxonomin. Programmet följs för Catenas ny- och tillbyggnadsprojekt med investering över 10 Mkr. Hållbarhetsprogrammet styr materialval mot låga utsläpp, prioriterar återvunna och återbrukade material, fokuserar på hållbar anskaffning och en effektiv avfallshantering. I alla nybyggnadsprojekt upprättas en avfallsplan som omfattar både specifika mål för mängden avfall som genereras samt rutiner för att säkerställa korrekt hantering och sortering.

Ett utdrag ur hållbarhetsprogrammet:
- Klimatberäkningar genomförs i alla projekt. Beräkning görs dels i förstudieskede för att säkerställa linjering med Catenas gränsvärden, dels i samband med slutbesiktning vid färdig byggnad.
- Vid val av byggvaror bör produkter med tredjepartscertifiering för ansvarsfull anskaffning eftersträvas. Träbaserade produkter som används i projekt kommer från FSC/PEFC/Svanen-certifierade skogsbruk.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

- Byggvaror som ingår i entreprenaden ska dels ha en godkänd bedömning i Byggvarubedömningen, dels dokumenteras i Byggvarubedömningens Loggbok med placering och mängd samt eventuell avvikelsemotivering.
- Mängd, typ av avfall och behandlingsmetod i byggfasen ska dokumenteras och rapporteras.
- Minst 80 procent av icke-farligt bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för bygg- och rivningsavfall.

Åtgärder och resurser för resursanvändning och cirkulär ekonomi

Livscykelanalyser genomförs i alla ny- och tillbyggnationer med investering över 10 Mkr, både i tidigt skede och vid färdigställande av byggnaden. Den tidiga livscykelanalysen fungerar som grund för eventuella materialutbyten som ger koldioxidbesparingar, medan den slutgiltiga livscykelanalysen ger en överblick av hela byggnadens livslängd och utgör värdefull information för framtida nybyggnadsprojekt. Därutöver är de viktiga verktyg för att minska utsläppen i byggfasen och för att skapa transparens i byggbranschen.

Materialval- och användning är viktiga frågor vid Catenas ny- och tillbyggnationsprojekt. I samtliga projekt kontrolleras alla material genom noggrant definierade processer innan de används. Alla material dokumenteras via loggboksverktyget Byggvarubedömningen, där eventuella avvikelser mot Catenas miljökrav motiveras. Endast material som är godkända och fria från farliga ämnen används, vilket säkerställer att inga skadliga ämnen sprids varken inomhus i byggnader eller i omgivande natur. Därigenom linjerar arbetet med Miljöbalkens försiktighetsprincip och säkerställer ansvarsfull materialanvändning.

Genom att prioritera cirkulära lösningar och integrera återvunnet eller återbrukat byggmaterial där det är möjligt kan resursnyttjandet avsevärt minskas. Genom att utveckla byggnader för att vara anpassningsbara och demonterbara, möjliggör vi framtida utbyten av byggkomponenter utan att skada materialet och skapar samtidigt förutsättningar för framtida återbruk.

Catena arbetar aktivt för att minska byggavfall i byggprojekt och säkerställa en hållbar avfallshantering. Avfallsstatistik loggas och rapporteras löpande under byggtiden för att säkerställa att både interna och externa hållbarhetsmål efterlevs. Denna statistik används som ett verktyg för att kontinuerligt förbättra avfallshanteringen och öka materialåtervinningsgraden. Byggavfall sorteras direkt på byggarbetsplatsen, vilket minskar behovet av deponi och brännbart avfall. Felbeställningar och överblivet material identifieras och skickas i möjligaste mån tillbaka till leverantör alternativt används i andra projekt. Vid rivningar genomförs en rivningsinventering för att identifiera material och byggdelar som kan demonteras och återbrukas i andra projekt i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för hantering av bygg- och rivningsavfall. Detta bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad avfallsmängd.

Resursutflöden

Catena redovisar andel återvunnet byggavfall per slutfört byggprojekt för första gången år 2025 för att bidra till ökad transparens inom byggbranschen, se sidan 61. Vidare undersöker vi möjligheten till en intern målsättning kopplat till mängd avfall per kg/BTA i våra byggprojekt.

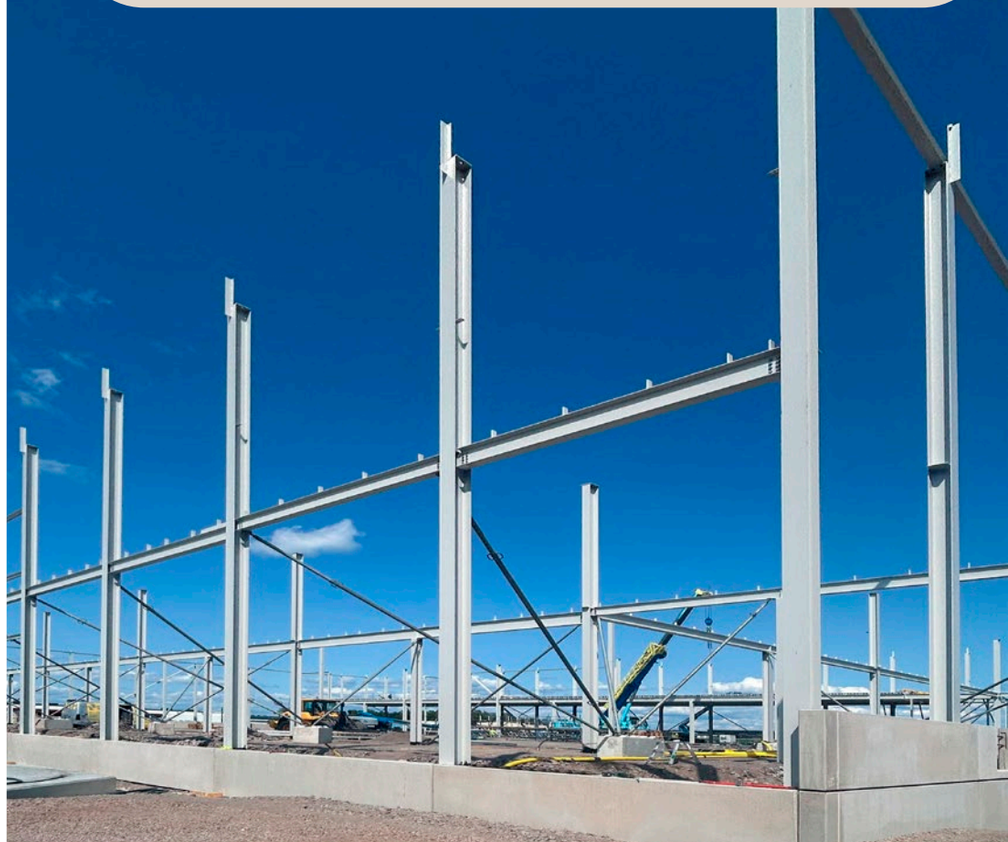
I merparten av våra befintliga fastigheter tar våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfall. Tillgängliga data för den mängd avfall som Catena har hanterat i förvaltade fastigheter under 2025 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 84.

Materialval ger stor effekt på klimatpåverkan

Genom tidiga livscykelanalyser och medvetna val i projekteringsfasen kan klimatpåverkan minskas väsentligt utan att kompromissa med funktion eller kvalitet. I nybyggnadsprojektet på Mappen 4 i Linköping har vi för första gången inkluderat en kravställning att samtliga entreprenörer ska inkludera minst ett återbrukat material i projektet. Detta krav har bidragit till flera konkreta åtgärder som minskat byggnadens klimatpåverkan, exempelvis:

- Fem återbrukade stålpelare, en total besparing om cirka 26 000 kg CO_2e vid jämförelse med generiska data på konstruktionsstål från Boverket.
- Återbrukat pentry, en besparing om cirka 1 200 kg CO_2e.
- Återbrukade textilmattor i kontorsdelen, bidrar till en besparing om cirka 2 000 kg CO_2e.

Smarta materialval i projektet bidrar till ytterligare minskad klimatpåverkan. Exempelvis användes återvunnet stål till takplåt, ytterväggar, pelare, balkar i stommen samt fackverk, vilket gav en samlad besparing om cirka 797 000 kg CO_2e. För betong och grundplatta nyttjades klimatförbättrad betong nivå 3, det har resulterat i en besparing om cirka 279 000 kg CO_2e. Totalt utfall redovisas vid projektavslut.



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Mål för resursanvändning och cirkulär ekonomi
I alla större ny- och tillbyggnationer arbetar Catena med livscykelanalyser och gränsvärden för att begränsa och minska påverkan på klimatet. Catenas interna gränsvärden vid uppförande av nya byggnader linjerar med bolagets långsiktiga hållbarhetsmål. Gränsvärden ska förbättras med 15 procent årligen, där datum på inskickat bygglov ligger som utgångspunkt. I dagsläget är gränsvärdena begränsade till byggskedet, A1-A5. Det innebär att det finns en naturlig fördröjning från målsatta värden till färdigställda byggnaders klimatpåverkan kg CO_2e/kWh.

I och med uppdateringen av de hållbarhetsrelaterade målen i affärsplanen inför 2026 ska också Catenas övergripande gränsvärde kopplat till nyproduktion uppdateras. Det nya gränsvärdet ska linjera med SBTI-ansökans godkännande för utsläpp i Scope 3 och presenteras vid godkänd ansökan.

Catenas målsättning är att i alla nyproduktionsprojekt ska minst 80 procent av allt bygg- och rivningsavfall materialåtervinnas. Detta följs upp genom avfallsplaner i alla nybyggnationsprojekt.

Utfall 2025
Catena har under 2025 tagit fram anvisningar för klimatberäkningar för att säkerställa att all nyproduktion klimatberäknas på ett standardiserat, systematiskt och enhetligt sätt. Olika system har olika riktlinjer för klimatberäkning och Catenas anvisningar syftar till att hantera variationer mellan olika system för att säkerställa ett enhetligt arbetssätt. Klimatberäkningarna finns tillgängliga på Catenas webbplats.

Catenas anvisningar för klimatberäkningar utgår från redovisningskrav för klimatberäkningar enligt Level(s), vilket är EU:s ramverk för beräkning av klimatpåverkan från nybyggnation. Redovisning enligt Level(s) används för att fastställa bevisning för att visa att kraven i EU-taxonomin avseende väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar uppfylls. Anvisningarna är i stor del också anpassade till IVL:s anvisningar för LCA-beräkningar i byggprojekt, vilka linjerar Level(s) beräknings- och rapporteringskrav till svenska marknadsförhållanden.

Avfallshantering och cirkulära processer är ett fortsatt fokus i verksamheten, bland annat genom samarbeten och systemstöd. Samarbetet med CC-build, ett branschöverskridande nätverk för att dela kunskap och öka förutsättningar för återbruk som inleddes 2023 fortlöpte också under 2025. Inventering av material på våra fastigheter pågår kontinuerligt och laddas upp i portalen i syfte att säljas antingen internt eller externt.

Under året har marknaden för livscykelberäkningsverktyg fortsatt utvärderats för att hitta det lämpligaste verktyget för Catenas behov. Utvärderingar omfattar både verktyg för beräkningar i tidiga skeden och fullständiga LCA-beräkningar.

Livscykelanalyser

			Gränsvärde vid bygglov	Utfall kg CO_2e/kvm BTA	
Beräkning	Fastighetsbeteckning	Beräkningsmetodik	Skede A1-A5	Skede A1-A5	Skede A-C
2025	Vipparmen 1, hus A	BREEAM-SE Mat01 v6.0	240	210	234
2025*	Vipparmen 1, hus B	BREEAM-SE Mat01 v6.0	184	184	-
2025	Vevaxeln 1, hus C	BREEAM-SE Mat01 v6.0	240	250	269
2025	Sockret 4, hus 2	BREEAM-SE Mat01 v6.0	204	230	368
2025	Dansered 1:69, hus A (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 2017	255	193	243
2024*	Mappen 4, byggnad 3	BREEAM-SE Mat01 v6.0	204	204	-
2024*	Norra Varalöv 31:11, tillbyggnad	BREEAM-SE Mat01 v6.0	204	204	-
2024	Hyltena 1:102	BREEAM-SE Mat01 2017	240	253	316
2024	Klökan 1:25 (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 v6.0	255	214	329
2024	Sockret 4, hus 1	Klimatdeklaration	240	188	-
2024	Stigamo 1:49	BREEAM-SE Mat01 v6.0	240	212	264
2024	Dansered 1:70, hus B	BREEAM-SE Mat01 2017	240	155	233
2023	Norra Varalöv 31:11, hus D	BREEAM-SE Mat01 2017	285	225	491
2021	Broby 57:5 (kyl/frys)	Klimatdeklaration	-	311	-
2021	Lagret 4	Klimatdeklaration	-	224	-

* Preliminär.

Mål och ambitioner

173 kg CO_2e/kvm	15%	80%
Koldioxidbudget per kvm	Förbättring årligen	Bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas

Utfall

219 kg CO_2e/kvm[1]	89%
Utsläpp per kvm	Bygg- och rivningsavfall som återvunnits

[1] Beräkning genom att räkna klimatpåverkan/BTA för sex senast slutförda projekt och dividera med sammanlagd BTA.

Bygg- och rivningsavfall från byggprojekt

Togs i drift	Fastighetsbeteckning	Andel återvunnet byggavfall, %	Mängd avfall per BTA, kg/kvm
2025	Vevaxeln 1, hus C	90,2	4,0
2025	Sockret 4 , hus 2	93,6	10,9
2025	Dansered 1:69, hus A (kyl/frys)	84,2	10,1
2024	Hyltena 1:102	83,4	5,4
2024	Vipparmen 1, hus A	90,2	4,4
2024	Klökan 1:24 (kyl/frys)	97,0	20,7
2024	Stigamo 1:49	90,8	8,2
2024	Dansered 1:70, hus B	91,7	6,5

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

EU:s Taxonomi

EU:s taxonomiförordning bidrar till att styra kapital och investeringar för att främja en hållbar samhällsutveckling. Catena rapporterar frivilligt enligt EU:s taxonomiförordning (EU) 2026/73.

Catena redovisar taxonomilinjering mot miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, vilket också är grunden i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljömål 1 är tydligt definierat per verksamhet, (7.1 och 7.7), för bygg- och fastighetsbranschen. Catenas kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Catena på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion.

För varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda för att verksamheten ska anses vara hållbar. Verksamheten får heller inte ha en negativ påverkan (eng. Do no significant harm, DNSH) för något av de övriga miljömålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.7 bedömer vi att DNSH kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllda genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter. Bolaget bedömer även att övriga kriterier för 7.7 är uppfyllda, bland annat genom verifiering av energiprestanda genom energideklarationer samt efterlevnad av tillämplig miljö- och bygglagstiftning. För 7.1 bedömer vi att kraven uppfylls genom vårt interna hållbarhetsprogram och genom certiferingen BREEAM-SE som linjerar med kraven i EU-taxonomin.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Catenas hela verksamhet:

- Uppförande av nya byggnader (CCM 7.1)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7)

Catenas bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 64-66. Där framkommer också hur bolaget efterlever de tekniska granskningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Catenas hantering av minimiskyddsåtgärder beskrivs på sidan 63.

Redovisningsprinciper

Catenas tolkning av EU:s taxonomiförordning gäller den sjunde aktiviteten som avser byggnation och fastigheter. Catena redovisar på aktivitet 7.1, uppförande av nya byggnader, vid initierande av nybyggnationer för egen förvaltning, med andra ord nybyggnation i egen regi och/eller i nybyggnation i joint ventures där bolaget har operationell kontroll.

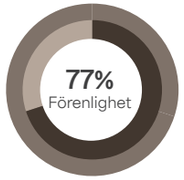
Vi gör detta för att vi ser en stor samhällsnytta i att kravställa de specifika kraven som avser 7.1 för att ställa om byggsektorn. Catena ser det som omöjligt för byggherrar att exempelvis möta krav som 7.1 på eget bevåg. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare av tjänsten och betalare ställa kraven - annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske.

Vid förvärv av nybyggnation tolkar Catena att fastigheten är förenlig med taxonomiförordningen om den uppfyller kriterier för 7.7. Sammantaget, vid förvärv av nyproduktion ser vi inte att vi själva har rådighet att möta kriterierna för 7.1, vi ser samtidigt att praxis börjar utvecklas mot att följa den här typen av uppdelning.

Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljplaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.

Taxonomirapporteringen har kontrollerats för att undvika dubbelräkning.

Omsättning

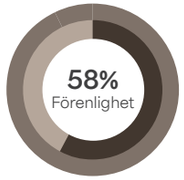


2 651 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 77%

Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

Kapitalutgifter

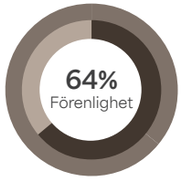


2 987 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 58%

Kapitalutgifter avser aktiverade utgifter som höjer värdet på våra fastigheter, inklusive om-/tillbyggnader, förvärv och nybyggnation.

Driftsutgifter



120 Mkr

- Tillämplighet, 100%
- Förenlighet, 64%

Driftsutgifter avser direkta utgifter för skötsel, reparation och underhåll av fastigheter.

Nationella gränsvärden: Fastighetsägarnas topp 15 respektive topp 30*

Byggnadskategori	Primärenergital topp 15 2025	Primärenergital topp 30 2025
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85

* Topp 15 och 30 procent (fastighetsagarna.se). Catenas danska fastigheter har också inkluderats i denna klassificering eftersom det saknas danska gränsvärden. Fastigheter inom topp 15 ligger till grund för bolagets taxonomilinjering.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

DNSH (do not significant harm)
DNSH-kriteriet innebär att verksamheten klassas som grön om aktiviteten gör ett väsentligt bidrag till ett eller flera miljömål samtidigt som ingen väsentlig skada påförs de övriga miljömålen och minimiskyddsåtgärder upprätthålls. Catena arbetar systematiskt för att säkerställa att DNSH-kriteriet upprätthålls.

Mänskliga rättigheter, inkluderat arbetstagares rättigheter
Catena arbetar för att skapa ett arbetsklimat där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av verksamheten. Under 2023 togs en intern handlingsplan för mångfald och inkludering fram som riktar sig till alla som arbetar på Catena. Handlingsplanen utgår från diskrimineringslagen (2008:567), arbetsmiljölagen (1977:1160) samt Arbetsmiljöverkets föreskrifter om organisatorisk och social arbetsmiljö, arbetsmiljöpolicy, riktlinjer för likabehandling samt rutiner för hantering av kränkningar och trakasserier.

Handlingsplanen är framtagen av HR tillsammans med företagsledningen. Företagsledningen ansvarar för att följa upp och säkerställa att de aktiviteter som finns beskrivna i likabehandlingsplanen genomförs. Ledningen ska också agera som föredöme i frågor som rör likabehandling. HR ansvarar för att inkludera likabehandlingsperspektivet i processer, verktyg och strategier samt för att följa upp likabehandlingsplanens mål och vid behov vidta åtgärder för uppfyllelse.

Catenas uppförandekod är ett centralt dokument i organisationen. Under 2025 har vi tagit kliv framåt i riskhanteringsprocessen i vår projektverksamhet. Under året har vi initierat uppföljning och kontroller på plats i form av arbetsplatskontroller som ett steg i att kunna säkerställa att mänskliga rättigheter inte riskeras i våra projekt. En ledande princip har varit att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut), ett arbete som fortsätter in i 2026. Tillsammans med kraven i vår ISO-certifiering (14001) och kommande lagkrav krävs ännu bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av leverantörskedjan. Utöver vår visselblåsarfunktion undersöks hantering och framtagande av en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. Under året har Catena också varit aktiva i Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och arbetsgruppen Hållbarhet i värdekedjan där vi i samverkan med andra fastighetsägare syftar till att ta fram vägledning i frågan.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området mänskliga rättigheter eller brott mot arbetstagares rättigheter.

Antikorruption och mutor
Catena är skyldiga att förhålla sig till de lagar och regler som handlar om givande och tagande av muta. I vår uppförandekod ”Vårt Ansvar” ges tydliga exempel på hur mutor kan se ut i vår verksamhet. Vi har policyer och riktlinjer som behandlar etiska frågor och förhållningssätt som beaktar Näringslivskoden. Som ett led i att underlätta för alla i bolaget att följa dessa styrande dokument och för det fall att möjlighet inte funnits att rådgöra med närmsta chef, finns vår visselblåsarkommitté som hanterar alla inkomna ärenden från visselblåsarfunktionen.

Catena eller dess högsta ledning har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området mutbrott.

Skatt
Catena ska sträva efter att skatter och avgifter betalas i tid och med rätt belopp. Bolaget bevakar och följer löpande upp nya förändringar i lagar och praxis för att säkra att skatt hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Bolaget har en publik skattepolicy som ett led i att vara affärsmässig i sin skattehantering och inte föra en aggressiv skatteplanering.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området skatt.

Rättvis konkurrens
Catena är ett publikt bolag och ska vara resurshållande vid upphandling av leverantörer. Catena har rutiner och processer för att säkerställa konkurrensutsättning vid till exempel upphandling av projekt eller längre uppdrag. Catena ska beakta miljöhänsyn och sociala och arbetsrättsliga hänsyn i upphandlingar. Vi har högt ställda ambitioner i att minska vår klimatpåverkan och öka graden av återbrukade produkter och material i vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att uppnå klimatneutralitet i förvaltnings- och projektverksamheten. Vid inköp och upphandling ska möjligheten till minskad klimatpåverkan och resurseffektivitet aktivt undersökas och i möjligaste mån prägla val av leverantör.

Catena har inte några fällande domstolsbeslut mot sig i inom området konkurrenslagstiftningen.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Överblick taxonomins miljömål

Räkenskapsår (2025)

KPI	Totalt (2)	Andel av verksamhet som omfattas av taxonomin (3)	Taxonomiförenlig verksamhet (4)	Andel taxonomiförenlig verksamhet (5)	Uppdelning efter miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Andel möjliggörande verksamhet (12)	Andel omställningsverksamhet (13)	Ej utvärderad verksamhet som bedöms som ej väsentlig (14)	Taxonomiförenlig verksamhet under föregående räkenskapsår (2024) (15)	Andel taxonomiförenlig verksamhet under föregående räkenskapsår (2024) (16)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)					
	Mkr	*%*	*Mkr*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*Mkr*	*%*
Omsättning	2 651	100	2 029	77	77	0	0	0	0	0	-	-	-	2 197	71
Kapitalutgifter	2 987	100	1 746	58	58	0	0	0	0	0	-	-	-	11 079	93
Driftsutgifter	120	100	77	64	64	0	0	0	0	0	-	-	-	105	61

Definitioner av nyckeltal

Omsättning
Omfattar samtliga intäkter från ekonomiska aktiviteter som är kopplade till de fastigheter som Catena äger. Nyckeltal för omsättning totalt har definierats som intäkter från fastighetsförvaltningen i koncernens rapport över totalresultat. Övriga koncernintäkter som ej är relaterade till de fastigheter som bolaget äger omfattas inte.

Kapitalutgifter
Omfattar samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter, även investeringar som enskilt är definierade i taxonomin. Omfattar ej investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis inventarier och programvaror. Se not 12 på sidan 108.

Driftsutgifter
Omfattar enligt EU-taxonomins regler endast de fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter; forskning och utveckling, byggnadsrenovering, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparation, samt 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. Omfattar ej utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bio-olja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt. Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej. Se not 5 på sidan 104.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Omsättning

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Omsättning som omfattas av taxonomikraven (3)	Taxonomiförenlig omsättning (4)	Andel taxonomiförenlig omsättning(5)	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställningsverksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	2 029	77	77%	%	%	%	%	%	-	-	%
Summan av förenlighet per mål					%	%	%	%	%	%			
Total omsättning		100	2 651	77	77%	%	%	%	%	%	-	-	77%

Kapitalutgifter

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Kapitalutgifter som omfattas av taxonomikraven (3)	Taxonomiförenliga kapitalutgifter (4)	Andel taxonomiförenliga kapitalutgifter (5)	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställningsverksamhet (13)	Andel taxonomiförenlig av den andel som omfattas av taxonomikraven (14)
					Begränsning av klimatförändringar (6)	Anpassning till klimatförändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	100	539	18	18%	%	%	%	%	%	-	-	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	1 207	40	40%	%	%	%	%	%	-	-	%
Summan av förenlighet per mål					%	%	%	%	%	%			
Totala kapitalutgifter		100	2 987	58	58%	%	%	%	%	%	-	-	58%

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Driftsutgifter

Räkenskapsår (2025)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod (2)	Driftsutgifter som omfattas av taxonomikraven (3)	Taxonomiförenliga driftsutgifter (4)	Andel taxonomi-förenliga driftsutgifter (5)	Miljömål för taxonomiförenlig verksamhet						Möjliggörande verksamhet (12)	Omställnings-verksamhet (13)	Andel taxonomi-förenlig av den andel som omfattas av taxo-nomikraven (14)
					Begränsning av klimatför-ändringar (6)	Anpassning till klimatför-ändringar (7)	Vatten (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Föroreningar (10)	Biologisk mångfald och ekosystem (11)			
		%	Mkr	%	%	%	%	%	%	%	(E i tillämpliga fall)	(T i tillämpliga fall)	%
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	100	77	64	64%	%	%	%	%	%	-	-	%
Summan av förenlighet per mål					%	%	%	%	%	%			
Totala driftsutgifter		100	120	64	64%	%	%	%	%	%	-	-	64%

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Den egna arbetskraften

Catenas medarbetare är kärnan i organisationen och avgörande för den fortsatta utvecklingen. Catena ska vara ett bolag med en trygg, inkluderande och utvecklande arbetsmiljö där medarbetarna är bolagets viktigaste resurs.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Bristande arbetsvillkor	Påverkan (-), Risk
Likabehandling och lika möjligheter	Påverkan (-), Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Catena har ett ansvar att tillhandahålla en säker och inkluderande arbetsmiljö för sina medarbetare. Catena är beroende av hälsosamma, kompetenta och motiverade medarbetare för att kunna leverera kvalitet och effektivitet i alla delar av verksamheten. Ambitionen är alltid en hälsosam och säker arbetsplats med god arbetsmiljö utan olyckor. Catena svarar för att ingen medarbetare ska drabbas av ohälsa eller skada på grund av sitt arbete, varken fysiskt eller psykosocialt.

En hållbar och trygg arbetsmiljö och arbetsplatskultur där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av Catenas verksamhet. Att sträva efter en bred sammansättning av medarbetare där alla ges samma möjlighet till utveckling bidrar till att olika perspektiv och synsätt tas till vara och hjälper Catena att utvecklas och växa.

Catenas bedömning är att väsentlig påverkan på den egna arbetskraften i första hand rör bolagets egna medarbetare. Egen arbetskraft och egna medarbetare definieras i detta sammanhang vara samma sak. Bolaget har inga större inslag av inhyrd personal eller beroenden av egenföretagare som utför arbetsuppgifter inom kärnverksamheten.

I projektverksamheten ansvarar enligt avtal totalentreprenören för arbetsmiljö, vilket innebär att arbetsrelaterade risker huvudsakligen är kopplade till externa entreprenörer snarare än Catenas egen personal.

Arbetsvillkor är det område där Catena bedöms ha störst påverkan kopplat till den egna arbetskraften. Det gäller framför allt faktisk negativ påverkan om Catena inte kan säkerställa säkra arbetsvillkor för egna medarbetare och icke-anställda medarbetare avseende bland annat hälsa och säkerhet, trygg anställning, geografisk spridning, arbetsmiljöfrågor samt konkurrenskraftig lönesättning.

Catenas verksamhet innefattar vissa arbetsmoment som kräver särskild riskhantering, främst inom förvaltningsorganisationen. Dessa inkluderar ensamarbete, arbete på hög höjd, heta arbete och moment där fall- och/eller klämskador kan uppstå, liksom risker i samband med resor. I kontorsmiljö kan risker främst hänföras till arbetsbelastning, stress och resor till och från arbetet. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete identifieras och förebyggs dessa risker för att säkerställa en trygg och hälsosam arbetsmiljö. Ett fokus på arbetsmiljö bidrar till medarbetarnas välbefinnande, regelefterlevnad och långsiktig kompetensförsörjning vilket stärker bolagets konkurrenskraft.

Likabehandling och lika möjligheter är centrala delar för Catena och utgör en grund för bolagets framgång. Vi har etablerade policyer och rutiner som förebygger diskriminering och trakasserier och säkerställer att alla medarbetare ges samma möjlighet till utveckling. Catena arbetar aktivt för att upprätthålla en inkluderande kultur där mångfald och jämställdhet är självklara delar av verksamheten.

Frågor som rör rättvisa löner, rimliga arbetstider och föreningsrätt är väl förankrade i lokal arbetsrätt och i våra processer. Genom kontinuerlig uppföljning och förebyggande insatser minimerar vi risken för ojämlikhet, brister i rekryteringsprocesser eller avvikelser från principen om lika lön för lika/likvärdigt arbete. Detta stärker både medarbetarnas förtroende och bolagets långsiktiga konkurrenskraft.

Policyer för den egna arbetskraften
Catenas arbetsmiljöarbete utgår från arbetsmiljölagstiftningen och är beskrivet i styrande dokument som arbetsmiljöhandbok, personalhandbok och policy om krishantering. I dessa dokument finns beskrivet hur arbetsmiljöarbetet drivs och hur ansvarsfördelning ser ut. Som stöd i arbetet med mångfald och inkludering har Catena en mångfald- och jämställdhetspolicy, handlingsplan för mångfald och inkludering samt riktlinjer vid rekrytering som innebär att vi tillämpar positiv särbehandling. Vid nyanställning ingår vår arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy som obligatoriska delar för att från början sätta tonen av vikten av god arbetsmiljö.

Catena ska i förebyggande syfte alltid motverka direkt eller indirekt diskriminering och trakasserier. Vi har nolltolerans mot mobbning, utfrysning, oönskade närmanden och alla former av trakasserier. Fall av diskriminering kan fångas upp via medarbetarenkäter, närmaste chef, HR, fackliga parter eller via Catenas visselblåsarfunktion.

Rutiner för kontakter med medarbetare och deras företrädare
Genom att värna om rättigheter, bygga en kultur som möjliggör vidareutveckling och

Pensioner, försäkringar och förmåner för anställda inom Catena

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

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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

säkerställa lika villkor skapas en attraktiv arbetsplats som kan hjälpa bolaget att leverera bättre resultat. Utbildning och möjlighet till utveckling är för Catena en prioriterad fråga. Medarbetare och bolag har ett gemensamt ansvar i att hålla kompetens uppdaterad och säkerställa relevant kompetens inför framtiden. Catenas rutin för hela organisationen är att årliga medarbetarsamtal genomförs med samtliga medarbetare där arbetsmiljö och utveckling följs upp. Vid behov eller önskemål tas utbildningsplaner fram, där viktiga områden är förvaltningsfrågor, hållbarhet, ekonomi och olika områden inom juridik. Detta arbete säkerställer kompetensförsörjning och stärker bolagets förmåga att leverera på strategiska mål.

Genom samtalen lyfts perspektiv från grupper som kan ha särskilda risker, som stress och arbetsbörda hos kontorspersonal eller fysiska risker som ensamarbete, fall- och klämskador eller heta arbeten hos förvaltningen, och beaktas i riskanalyser och utbildningsplaner. För medarbetare på väg in i pension erbjuds extra rådgivning via bolagets pensions- och försäkringsrådgivare, vilket stödjer en trygg övergång.

Catena säkerställer strukturerad dialog och medarbetarinflytande genom lokala fackliga representanter i samtliga regioner i Sverige. Dessa har mandat att förhandla med bolagets centrala ledning och företräder arbetstagare i frågor som löneprocesser, organisationsförändringar och gemensamma policyer. Detta stärker transparens, delaktighet och förtroende i relation mellan bolaget och medarbetarna.

Ansvaret om arbetsmiljö ligger hos VD och fördelas vidare till ledning och chefer med personalansvar, vilka behöver känna till arbetsmiljölagstiftning och de arbetsmiljöregler som gäller för bolaget. Uppföljning och arbete kring arbetsmiljö sker löpande och är alltid en punkt på medarbetarsamtal. Vid fall av, eller risk för, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, HR-chef eller VD.

Catena genomför årligen en medarbetarundersökning via Great Place to Work, i syfte att få en bild över hur medarbetarna upplever Catena som arbetsplats. Frågorna rör dimensionerna likvärdighet, gemenskap, omsorg, tvåvägsdialog, rättvisa och kompetens. Resultatet utvärderas på bolagsnivå och bryts ner och målsätts på respektive avdelning. Undersökningen har genomförts sedan 2021 och ger både en nulägesbild över organisationen samt identifierar utvecklingsområden. Resultatet stödjer kontinuerlig förbättring och bidrar till bolagets förmåga att skapa en attraktiv och hållbar arbetsmiljö.

Mål och ambitioner

85	40/60	75%
Trustindex om 85 till 2025	Fördelning kvinnor/män i organisationen	Nyttjande av friskvård

Utfall

78	42/58	76%
Trustindex om 85 till 2025	Fördelning kvinnor/män i organisationen	Nyttjande av friskvård

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka medarbetare kan uppmärksamma problem

Avvikelser från uppförandekod och andra policyer som rör medarbetarna ska rapporteras till närmsta chef eller HR-avdelning, alternativt till facklig representant eller skyddsombud. Catena har därutöver en visselblåsarfunktion som möjliggör att anonymt anmäla oegentligheter och andra klagomål.

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. I enlighet med Catenas miljöledningssystem ISO 14001 rapporteras avvikelser och eventuella brister i hälsa och säkerhet löpande under året. För att avvikelserapportering ska ske konsekvent krävs engagerat och synligt ledarskap och fullt engagemang av Catenas anställda. Rapporterade avvikelser följs upp i respektive avdelning och vid behov inrättas rutiner för att säkerställa att liknande händelser inte sker igen. Rapportering inkluderar både avvikelser i kontorsmiljö, i befintligt fastighetsbestånd och i projektverksamheten.

Hälso- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Ledningsgruppen ansvarar för årlig uppföljning av arbetsmiljö och samtliga medarbetare har möjlighet att skicka in ärenden eller delta vid specifika punkter under ledningsmöten. Systematiska undersökningar av arbetsmiljön genomförs en gång per år genom skyddsronder på regionkontor och huvudkontoret av chefer med personalansvar. Både fysisk och organisatorisk/social arbetsmiljö undersöks och riskbedöms.

Åtgärder och strategier för egen arbetskraft

Catena arbetar kontinuerligt för att stärka arbetsmiljö, hälsa och kompetensförsörjning. Under året har flera insatser gjorts kopplat till bolagets medarbetare.

För att främja en hållbar arbetsbelastning och egen prioriteringsförmåga har samtliga medarbetare utbildats i stresshantering och självledarskap. Bolaget har även genomfört en kompetenskartläggning med GAP-analys för att identifiera framtida kompetensbehov och påbörja planering av riktade utvecklingsinsatser. Samtliga chefer har deltagit i utbildning om lönesättning och en lönekartläggning enligt diskrimineringslagen har genomförts.

Därutöver har pulsmätning som komplement till den årliga medarbetarundersökningen genomförts, för att kunna följa upp resultatet mer löpande under årets gång. Som en del av bolagets säkerhetsarbete har också slumpmässiga alkohol- och drogtester implementerats.

För att främja medarbetares hälsa har Catenas medarbetare tillgång till företagshälsovård och kontinuerliga hälsoundersökningar med förebyggande åtgärder. Samtliga medarbetare erbjuds möjlighet till privat sjukvårdsförsäkring som ger tillgång till förebyggande hälsotjänster och sjukvård. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag på 4 500 kr årligen samt massage och träning på arbetstid.

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Catena har mål på både kort och medellång sikt kopplat till de egna medarbetarna.

Målsättningen om Trustindex kopplat till Great Place to Work ska uppgå till 85 under 2025. Catena arbetar vidare med årets resultat som analyseras på bolagsnivå och bryts ner och målsätts på respektive avdelning.

Catena strävar efter jämställdhet i samtliga yrkeskategorier och har målsatt en fördelning om 40/60 kvinnor och män i organisationen.

Målet om nyttjandegrad kopplat till friskvård ses som en indikator för en välmående och hälsosam personalstyrka.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Uppgifter om företagets anställda

All medarbetardata är baserad på faktisk data och sammanställs av Catenas HR-funktion. Bolaget rapporterar antal anställda som antal personer per 31 december. Ingen geografisk uppdelning görs då antalet medarbetare i Danmark understiger 10 procent av bolagets totala antal anställda.

Personalstyrka

	2025		2024		2023	
Total personalstyrka, st	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Antal anställda	73	31	72	30	65	23
Tillsvidareanställda	73	31	70	29	65	23
Varav heltid	*73*	*31*	*70*	*29*	*65*	*23*
Varav deltid	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Visstidsanställda	0	0	2	1	0	0

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

Personer som anställts under året

		2025		2024		2023	
EPRA-code		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal anställda under året	7	10	16	22	14	29
	Antal kvinnor	3	4	8	11	6	9
	Under 30 år	0	0	6	8	3	5
	30-50 år	1	1	2	3	3	5
	Över 50 år	2	3	0	0	0	0
	Antal män	4	5	8	11	8	12
	Under 30 år	2	3	2	3	1	2
	30-50 år	2	3	6	8	7	11
	Över 50 år	0	0	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

		2025		2024		2023	
EPRA-code		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal som slutat	6	8	7	10	5	8
	Antal kvinnor	2	3	1	1	1	2
	Under 30 år	0	0	1	1	0	0
	30-50 år	1	1	0	0	1	2
	Över 50 år	1	1	0	0	0	0
	Antal män	4	5	6	8	4	6
	Under 30 år	0	0	0	0	2	3
	30-50 år	3	4	5	7	0	0
	Över 50 år	1	1	1	1	2	3

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

Icke-anställda i egen arbetskraft

Catena anlitar konsulter vid behov. Den vanligaste formen av icke-anställda är konsulter inom ekonomi, byggprojekt och IT.

Sedan 2024 redovisar Catena även antalet registrerade timmar för entreprenad och projektledare genom ID06.

Inhyrd personal

	2025		2024	
	Antal	Varav kvinnor, %	Antal	Varav kvinnor, %
Totalt antal konsulter	7	43	6	33
Totalt antal inhyrda timmar	4 225	45	2 337	11

Inhyrd personal som arbetar på Catenas kontor där Catena har fullt eller delat arbetsmiljöansvar.

Personal i byggprojekt

	2025	2024
	Antal	Antal
Totalt antal arbetade timmar för entreprenad etc.	132 392	88 653
Totalt antal konsulter	67	45

Antal arbetade timmar är baserat på antalet registrerade ID06-timmar hos Skatteverket. Det innebär samtliga som arbetar på vår byggarbetsplats inklusive interna projektledare. Dessa timmar är dividerade med Catenas schemalagda årsarbetstid om 1 984 för att få ett genomsnitt på antal konsulter.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Mångfaldsindikatorer

Catena redovisar fördelning mellan ålder och kön uppdelat på styrelse, företagsledning och övriga medarbetare. Bolaget redovisar inte på mångfald kopplat till internationell bakgrund.

Personalsammansättning

		2025		2024		2023	
EPRA-code		Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity-Emp	**Styrelse**	7	43	7	43	8	38
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	1	100	1	100	1	100
	Över 50 år	6	33	6	33	7	29
	Ledning	7	43	6	50	7	57
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	5	40	4	50	4	50
	Över 50 år	2	50	2	50	3	67
	Övriga medarbetare	66	42	66	41	58	33
	Under 30 år	12	67	11	82	7	86
	30-50 år	37	43	40	40	37	32
	Över 50 år	17	24	15	13	14	7

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori. All data hämtas ur HRM-systemet, Flex Employee. Inga väsentliga årsvariationer.

Mått för utbildning och kompetensutveckling

Utbildningstimmar

	2025	2024	2023
Genomsnitt samtliga	17	24	14
Kvinnor	19	20	13
Män	15	27	15
Ledning	30	62	24
Övriga medarbetare	15	22	13
Förvaltning	15	18	15
Projekt och affär	8	32	7
Administration	20	23	12

Tabellen visar genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och per kategori anställd.

Socialt skydd

Samtliga av Catenas anställda omfattas av det sociala skydd som erbjuds genom samhället, inklusive sjukpenning, föräldrapenning, allmän pension, arbetslöshetsersättning och arbetsskadeersättning. Catena kompletterar även föräldraledigheten med en löneutfyllnad som resulterar i cirka 90 procent av ordinarie lön.

För mer information om andra förmåner som Catena erbjuder, se sidan 67.

Arbetsmiljö

Samtliga medarbetare omfattas av Catenas systematiska arbetsmiljöarbete och miljöledningssystem. För mer information om arbetsmiljöarbetet, se sidorna 67-68.

Sjukfrånvaro

	2025	2024	2023
Kvinnor, %	5,9	1,8	2,0
Män, %	1,9	1,4	2,5
Total frånvaro	**3,6**	**1,6**	**2,3**

Tabellen visar total sjukfrånvaro av totalt schemalagda arbetstimmar.

Kollektivavtalstäckning och social dialog

90 procent av Catenas medarbetare omfattas av kollektivavtal. Övriga 10 procent har avtal likställda med kollektivavtal.

Catena säkerställer strukturerad dialog och medarbetarinflytande genom lokala fackliga representanter i bolagets svenska regioner, ett arbetssätt som implementerades under 2025.

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, egen arbetskraft

	2025		2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor*	0	0	1	1,8	2	2,0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	0	0	0	0
Antal dagar arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0	0	0

Med egen personal avses egen personal och internt inhyrd personal. Beräkning för 2025 baseras på sammanlagd arbetstid om 116 971 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.
*Skiljer från redovisningen från 2023 då vi från 2024 beräknar faktiskt arbetad tid (2023 beräknades enligt schablon).

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, entreprenör i byggprojekt

	2025		2024	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor	4	6	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	2	4,5

Med byggprojekt avses Catenas nybyggnadsprojekt. Beräkning för 2025 baseras på sammanlagd arbetstid om 132 392 timmar som rapporterats via ID06 i nybyggnadsprojekt. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar. Allvarlig arbetsplatsolycka definieras utifrån Arbetsmiljöverkets beskrivning; fraktur, svår blödning, svår skada på nerver, muskler och senor.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Social hållbarhet på Catenas fastigheter

EPRA-code	Indikator	2025	2024	2023
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	21	34	16
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	100	100	100

Det genomförs minst en rondering per år och fastighet med hänsyn till hälsa och säkerhet. Brister avvikelserapporteras i enlighet med ISO 14001.

Balans mellan arbete och fritid

Föräldraledighet

2025	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigade till föräldraledighet[1]	73	31	42	42	58
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	17	9	53	8	47
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	15	7	47	8	53
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	18	8	44	10	56
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate)[2]	15	7	100	8	100

[1] Med medarbetare berättigade till föräldraledighet avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.
[2] Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Ersättningsmått (löneskillnader och total ersättning)

För mer information om ersättningsmått, se Catenas ersättningsrapport.

Lönerelation män och kvinnor, %

	2025	2024	2023
Styrelse	81	81	87
Koncernledning	56	50	58
Koncernledning exkl. VD	80	80	88
Förvaltning (samtliga regioner)	73	76	71
Region Syd	83	84	-
Region Väst	82	79	-
Region Öst	89	89	-
Region DK	-	-	-
Administration (HR, marknad, ekonomi och hållbarhet)	-	-	57
Projekt och affär	-	-	-

Catena arbetar strategiskt för ökad jämställdhet i samtliga medarbetarkategorier och tillämpar positiv särbehandling vid rekrytering. Sedan 2024 redovisas för första gången förvaltning på respektive regionnivå. Procentuell fördelning redovisas när det finns mer än en man respektive kvinna i gruppen. För administration redovisas ingen lönerelation sedan 2024 då det vid utgången av året inte finns mer än en man på arbetsstället. Tabellen visar löneskillnader för ledningsgrupp, förvaltning, respektive region exkl. personalansvarig chef, projekt och affär samt administration. Arbetslivserfarenhet och anställningstid är en viktig förklaringsfaktor till löneskillnader. VD och styrelseordförande är män.

Incidenter, anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter

Antal incidenter och anmälningar och allvarlig påverkan på mänskliga rättigheter. Kopplat till böter, sanktioner, skadestånd under perioden.
Antal anmälningar diskriminering, inkl trakasserier.

Diskriminering

	2025		2024	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0	0

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

Korruptionsärenden

	2025		2024	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Administration	0	0	0	0
Affärsutveckling	0	0	0	0
Ekonomi	0	0	0	0
Förvaltning	0	0	0	0
Projekt	0	0	0	0
Styrelse	0	0	0	0

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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Arbetare i värdekedjan

Som fastighetsbolag som utför både nyproduktion och långsiktig förvaltning har vi ett ansvar för arbetsvillkor och mänskliga rättigheter i hela värdekedjan. Det omfattar såväl egna medarbetare som de som verkar hos entreprenörer, leverantörer och samarbetspartners i våra bygg- och förvaltningsprojekt.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Bristande arbetsvillkor i värdekedjan	Påverkan (-), Risk
Likabehandling och mångfald i värdekedjan	Påverkan (-), Risk
Bristande mänskliga rättigheter i värdekedjan	Påverkan (-), Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Catena strävar efter att dess verksamhet ska ha en positiv påverkan på arbetare i värdekedjan. Därigenom är hälsa, säkerhet och mänskliga rättigheter för arbetare i värdekedjan viktiga områden. Catena arbetar med många leverantörer i olika storlekar och i olika delar av landet och det är av stor betydelse att dessa relationer hanteras med ansvar. Ouppmärksammade brister hos en leverantör kopplat till arbetsvillkor innebär en risk att Catena indirekt bidrar till negativ påverkan för arbetare i värdekedjan, till exempel genom oskälig ersättning för arbete eller osäkra arbetsförhållanden.

Arbetare i värdekedjan avser arbetare utanför den egna verksamheten, både uppströms och nedströms i värdekedjan. Här inkluderas frågor som rör hälsa och säkerhet, likabehandling, utbildning samt mänskliga rättigheter som barnarbete och tvångsarbete. I bygg- och fastighetsbranschen är brott mot mänskliga rättigheter mer förekommande än i andra branscher i både Sverige och Danmark. Företag spelar en viktig roll i att bidra till ekonomisk, ekologisk och social utveckling, men behöver samtidigt säkerställa att verksamheten inte sker på bekostnad av människors hälsa och säkerhet. Catena kompromissar inte mellan vinst och människors hälsa eller mellan tillverkning och miljömässigt ansvar. För ett bolag som inte bara förvaltar, utan som också bygger nytt, är dessa frågor av största vikt vid val av leverantörer och samarbetspartners. Catena har ett ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter.

Väsentlig påverkan handlar framför allt om aspekter kopplat till hälsa och säkerhet för arbetare i värdekedjan. I pågående nybyggnationsprojekt ligger arbetsmiljöansvaret enligt avtal hos totalentreprenör. I de fall där det råder delad totalentreprenad ligger arbetsmiljöansvar hos Catena. Då utses BAS-P och BAS-U, en arbetsmiljöplan upprättas och samordning av arbetsmiljöarbetet mellan inblandade entreprenörer säkerställs. Som byggherre och beställare har Catena alltid ett ansvar att arbeta proaktivt och riskförebyggande. Genom arbetsplatskontroller och leverantörsgranskning arbetar Catena löpande efter att förebygga risker och motverka eventuella skador för de som vistas på våra byggarbetsplatser.

Policyer för arbetare i värdekedjan
Att våra leverantörer delar Catenas perspektiv och att policyer och rutiner efterlevs är en förutsättning. Utgångspunkten är alltid vår värdegrund och vår uppförandekod – de ger vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Catenas interna hållbarhetsprogram beskriver hur vi arbetar med leverantörsbedömningar i nybyggnadsprojekt.

Catena åtar sig årligen att följa FN Global Compacts tio principer och rapporterar årligen i enlighet med Global Compacts Communication on Progress (COP). Catena stödjer FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Dessa internationella ramverk utgör sammantaget grunden för Catenas uppförandekod.

Rutiner för kontakter med arbetare i värdekedjan angående påverkan
Catena har ingen specifik rutin eller process för kontakt eller dialog med arbetare i värdekedjan. Dock finns det ett flertal processer som inkluderar dialog med arbetare i värdekedjan genom deras ombud eller företrädare. Detta inkluderar visselblåsarfunktionen, kontroller vid platsbesök, insamling av data gällande incidenter och tillbud i våra byggprojekt samt vårt deltagande i flerpartsforum.

Majoriteten av kontakter med arbetare i värdekedjan sker genom bolagets projektfunktion och affärsutvecklingsfunktion, vilka regelbundet besöker nybyggnationsprojekt.

Rutiner för att hantera negativ påverkan och kanaler genom vilka arbetare i värdekedjan kan uppmärksamma problem
En via hemsidan tillgänglig tredjepartsfunktion för visselblåsning möjliggör för Catenas anställda, leverantörer och kunder att anonymt anmäla allvarliga oegentligheter och andra klagomål till Catena. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör som bedömer, utreder och hjälper bolaget att hantera olika typer av oegentligheter. En extern part, som hanterar Catenas externa visselblåsarfunktion, arbetar i samråd med Catenas visselblåsarkommitté som består av tre personer som representerar styrelse, ledning och fastighetsförvaltning. Visselblåsarfunktionen möjliggör för både anställda och samarbetspartners att rapportera missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policyer och samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Repressalier mot den som lyfter avvikelser på arbetsplatsen är förbjudna. Catena redovisar fall som efter utredning bedömts som faktiska visselblåsarärenden.

Catena arbetar löpande med att öka medvetenheten hos våra intressenter gällande visselblåsarfunktionen för att säkerställa att samtliga har kännedom om möjligheten att

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

anmäla oegentligheter anonymt. Information om hur man går till väga för att använda visselblåsarfunktionen finns på Catenas webbplats.

Åtgärder och strategier för arbetare i värdekedjan

Under 2025 etablerades en process för leverantörsgranskning, platskontroller och alkohol- och drogtester i nybyggnadsprojekt. Vidare har Catena implementerat ett systemstöd för leverantörsgranskning i projekt.

Under året har de första platskontrollerna på Catenas nybyggnadsprojekt genomförts. Kontrollerna syftar till att följa upp efterlevnaden av ställda krav avseende arbetsvillkor, arbetsmiljö och affärsetik hos entreprenörer och underentreprenörer. Som en del av platskontrollerna genomfördes även alkohol- och drogtester, i enlighet med gällande rutiner, för att säkerställa en säker och trygg arbetsmiljö. Erfarenheterna från platskontrollerna utgör ett viktigt underlag för fortsatt utveckling av Catenas arbete med tillbörlig aktsamhet i värdekedjan.

Under kommande år kommer den nya processen utvärderas för att säkerställa att vi hittat en tillförlitlig process. Beroende av projektets löptid så planeras kontrollerna in för att kontrollera kritiska moment som till exempel rivning eller slutförande. Även frekvens av arbetsplatskontroller kommer utvärderas under 2026.

Kontinuerlig återrapportering av incidenter och tillbud inom Catenas projektverksamhet inleddes under 2024. Händelser rapporteras i samma rapporteringssystem som används för övriga delar av organisationen och följs upp och hanteras löpande som en stående punkt vid projektgruppens uppföljningsmöten. Arbetssättet har fungerat väl och hittills har identifierade avvikelser kunnat åtgärdas direkt i projekten, utan att personskador har uppkommit. Arbetet kommer att utvärderas mer i detalj under 2026. Uppföljning sker löpande, bland annat genom kvartalsvisa uppföljningar, och resultat från platskontroller redovisas även i kvartalsrapporteringen.

Det systematiska arbetet med uppdaterade AF-delar, leverantörsgranskning och arbetsplatskontroller utgör huvudkomponenterna i Catenas metodik för att säkerställa goda arbetsvillkor för arbetare i värdekedjan. Genom tydlig kravställning i upphandlingsskedet, löpande uppföljning av leverantörer samt kontroller på arbetsplatser skapas förutsättningar för att identifiera, förebygga och hantera risker kopplade till arbetsvillkor, arbetsmiljö och efterlevnad av bolagets uppförandekod. Metodiken är en integrerad del av Catenas arbete med tillbörlig aktsamhet och tillämpas i såväl nybyggnadsprojekt som i förvaltningen.

Därutöver deltar Catena i olika flerpartsinitiativ där vi samarbetar med andra branschföretag, icke-statliga organisationer samt civilsamhället för att samverka med arbetare i olika delar av värdekedjan angående frågor som berör hälsa och säkerhet samt arbetsvillkor.

Mål för hur väsentlig negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras

Catenas mål för arbetare i värdekedjan handlar framför allt om hälsa och säkerhet och att säkerställa att inga brott mot mänskliga rättigheter sker.

Framåtriktat undersöker vi möjligheten att målsätta platskontroller i våra byggprojekt för att fortsätta säkra efterlevnad av Catenas uppförandekod hos entreprenörer och leverantörer.

Mål och ambitioner

0 Allvarliga olyckor/dödsfall	0 Fall av brott mot mänskliga rättigheter

Utfall

0 Allvarliga olyckor/dödsfall	0 Fall av brott mot mänskliga rättigheter

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Berörda samhällen

Catenas verksamhet är sammankopplad med de lokalsamhällen där bolaget utvecklar, äger och förvaltar logistikfastigheter. Genom olika samhällsengagemang och satsningar på hållbar infrastruktur bidrar Catena till lokal utveckling och integrerar samhällsperspektiv i både projekt och långsiktig förvaltning.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Rättigheter i samhället	Påverkan (-), Risk

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Catenas affärsmodell bygger på att utveckla, äga och förvalta logistikfastigheter i strategiska lägen med närhet till städer, infrastruktur och tillväxtregioner. Det innebär att de samhällen som framför allt påverkas av Catenas verksamhet är lokalsamhällen i anslutning till bolagets fastigheter och logistikområden. Catena har identifierat väsentlig påverkan i anslutning till berörda samhällen kopplat till ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Catenas verksamhet bedöms ha en faktisk positiv påverkan på dessa genom skapande av arbetstillfällen, tillgång till varor, förbättrad infrastruktur och olika samhällsengagemang i form av sponsring, ideella samarbeten och miljöinitiativ.

För att hantera dessa intressen är samråd och dialog en integrerad del av affärsmodellen. Som svensk aktör och långsiktig fastighetsägare värdesätter Catena detaljplaneprocessen där ett syfte är att balansera och samordna olika samhällsintressen. Processen omfattar strukturerade samråd där berörda samhällen och deras företrädare ges möjlighet att lämna synpunkter och göra sina röster hörda. Kompletterande insatser som miljökonsekvensbedömningar, sociala analyser och naturvärdesinventeringar säkerställer att potentiella risker hanteras och att kompensationsåtgärder vidtas där så krävs.

Satsningar på hållbar infrastruktur, till exempel elektrifierade transportlösningar och solenergi stärker regioners attraktionskraft och bidrar till kommuners långsiktiga tillväxt. Genom att främja en hållbar stadsutveckling och aktivt delta i forum för samhällsutveckling stärks Catenas relationer till kommuner, kunder och civilsamhälle. Att utöva ett positivt inflytande på affärspartners, miljö och samhällsutveckling är därmed centralt för Catena – en inriktning som bidrar till både social hållbarhet och långsiktigt värdeskapande för bolaget och berörda samhällen.

Policyer för berörda samhällen
Catena har ingen specifik policy som berör området berörda samhällen. Verksamheten regleras av detaljplaner, lagar och regleringar vilket innebär att innan en detaljplan antas och bygglov tilldelas måste området vara kartlagt ur olika perspektiv. Byggnation sker inte på mark som saknar beviljad detaljplan eller bygglov.

I Catenas hållbarhetspolicy klargörs åtagandet att utforma och förvalta fastigheter på ett sätt som minimerar utsläpp och resursanvändande och där betonas även vikten av att vara en aktiv del av samhällsutvecklingen.

Rutiner för kontakter med berörda samhällen angående påverkan
Catena bedriver sin verksamhet i nära samspel med lokalsamhällen, framför allt i samband med etablering av nya logistikfastigheter. Huvudsakligen sker kontakt via detaljplaneprocessen, som involverar kommun, Catena och berörda parter i närområdet. Processen säkerställer att intressen och perspektiv från samhällen och deras företrädare beaktas innan byggnation påbörjas. Berörda samhällen ges möjlighet att ta del av information, lämna synpunkter och påverka utformningen av planförslaget. Kontakter sker främst via kommunernas samråds- och granskningsprocesser.

Genom detaljplaneprocessen genomförs en social påverkansanalys och naturvärdesanalys av markområdet. Resultaten offentliggörs i en samrådshandling i syfte att samla informationen och ge berörda parter möjlighet att lämna synpunkter. Utifrån synpunkterna beslutar kommunen om det finns skäl att ändra planförslaget. Efter denna process ställs planuppdraget ut för granskning, där berörda parter ges ytterligare möjlighet att lämna kommentarer. När granskningstiden löpt ut antas detaljplanen, där möjlighet att överklaga beslutet finns. Görs inte detta vinner detaljplanen laga kraft.

Rutiner för att gottgöra för negativ påverkan och kanaler genom vilka berörda samhällen kan uppmärksamma problem
Catena utgår från principen att eventuell negativ påverkan på berörda samhällen ska hanteras inom ramen för de etablerings- och planprocesser där de uppstår. I det fall verksamheten orsakar eller bidrar till negativ påverkan, exempelvis genom intrång på naturmark eller störningar under byggskedet, ska dessa konsekvenser hanteras genom kompensationsåtgärder eller anpassningar i projektutformningen i samråd med berörda parter.

I samband med miljökonsekvensbedömningar och sociala påverkansanalyser identifieras potentiella negativa effekter, och Catena samarbetar med kommunen och andra berörda aktörer för att säkerställa att lämpliga skydds- och kompensationsåtgärder

Detaljplaneprocessen

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

vidtas. Bolaget utvärderar gottgörelsen genom att följa upp utfallet i samrådsprocesserna och de ändringar som görs i planförslag och projektdesign.

Det huvudsakliga forumet för att lämna kommentarer är detaljplaneprocessens samråds- och granskningsskeden. Här ges samhällen, intresseorganisationer och privatpersoner möjlighet att lämna synpunkter som dokumenteras, utreds och kan leda till ändringar i planförslaget.

81 År 2023 genomfördes för första gången en kundundersökning med hjälp av Fastighetsbarometern. Modellen analyserar tio områden som i hög grad påverkar nöjdhet och kundbeteenden. För 2025 klättrar Catena +5 i NKI-trappan och landar på 81, och får pris för att vara bäst inom lager och industri.

FASTIGHETS BAROMETERN
By CFI Group

Åtgärder och strategier för berörda samhällen
Catena arbetar med en rad åtgärder för att hantera den påverkan som verksamheten har på berörda samhällen. Dialog och samråd genom detaljplaneprocessen är en viktig del vid nybyggnation och markexploatering för att skapa acceptans i lokalsamhällen. Kompensation och gottgörelse som förändringar i projektdesign och återställning av naturmiljöer genomförs i samråd med kommuner och berörda aktörer.

Catena deltar även aktivt i en rad bransch- och samhällsengagemang på de platser vi är verksamma, i syfte att driva hållbar samhällsutveckling. Att vara engagerade lokalt ser vi som en stor fördel då vi skapar möjligheter att utbyta viktiga erfarenheter och lärdomar som sedan kan nyttjas i alla delar av organisationen.

Nedan är ett urval av de olika samhällsengagemang Catena är medlem i:

- Helsingborgs klimatavtal
- LFM30
- CC-build
- ReBygg
- Business & Biodiversity
- Bee-Go: Biodiversity and Ecosystem Services in the Gothemburg Region
- Handslaget för biologisk mångfald

Genom olika samarbeten utvecklas lösningar för klimatanpassning, resurseffektivt byggande och biologisk mångfald som kan bidra till att minska verksamhetens långsiktiga risker på samhälle och miljö. Catena medverkar också i mötesplatser såsom Almedalen, där vi 2025 bjöd in till ett seminarium för att diskutera hur fastighetsbolag kan ta större ansvar för biologisk mångfald i sina bestånd.

Vid vårt årliga event Logistiktrender samlar vi branschens aktörer för diskussion och lärande om logistikens framtid. Årets tema var *Bortom horisonterna*. Eventet är ett mycket uppskattat tillfälle att omvärldsbevaka och djupdyka i relevanta frågeställningar kopplade till logistik. Det skapar också möjligheter till att träffa våra kunder, potentiella kunder och andra intressenter inom logistikbranschen.

Sponsorskap och partnerskap är andra viktiga strategier för att stödja både lokala och nationella samhällsinitiativ. Under 2025 inledde Catena ett partnerskap med barnrättsorganisationen Maskrosbarn, som stöttar barn och unga som lever i svåra hemförhållanden. Organisationen arbetar för att ge barnen trygghet, stöd och verktyg för att hantera sin vardag och skapa en ljusare framtid. Under året har Catena även bidragit med insatser i samband med student- och julfirande som Maskrosbarn arrangerar för ungdomar som av olika skäl inte har möjlighet att fira i sin hemmiljö.

Vi har också valt att ge en gåva till Barncancerfonden för varje svar vi fått i årets kundundersökning, sammantaget resulterade det i att Barncancerfonden blev en av årets största mottagare av sponsormedel från Catena. Samarbeten med föreningslivet, bland annat Rögle BK som är ett av Catenas mer omfattande sponsorsamarbeten, är ett annat exempel på sponsring som stärker social hållbarhet och dessutom bidrar till fysisk hälsa – inte minst bland barn och ungdomar.

Mål och ambitioner

Utöva positivt inflytande genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen

Mål för hur negativ påverkan ska hanteras, positiv påverkan stärkas och väsentliga risker och möjligheter hanteras
I dagsläget har Catena inga specifika målsättningar kopplat till berörda samhällen. Vi ser över möjligheten att målsätta åtgärder och strategier för att löpande kunna följa upp våra insatser relaterade till berörda samhällen.

Våra 10 största sponsorsamarbeten 2025

- Rögle BK
- Maskrosbarn
- Grunden BOIS
- Helsingborgs Citysamverkan
- Team BRA för Cancerfonden
- Barncancerfonden
- Olympic Viking HK
- Engelholm Volley
- Tågarps AIK
- Nyköpings Boll- och Idrottssällskap

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Ansvarsfullt företagande

Ett ansvarsfullt agerande och en stark företagskultur är grundläggande för Catenas långsiktiga affärsmodell och förtroendet hos våra intressenter. Genom tydliga styrdokument och höga etiska krav på medarbetare och leverantörer arbetar Catena systematiskt mot att förebygga oetiska beteenden och säkerställa lagefterlevnad.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
God företagskultur	Påverkan (+)
Skydd för visselblåsare	Påverkan (-)
Korruption och mutor	Påverkan (-)

Väsentlig påverkan, risker och möjligheter
Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses korruption vara både omfattande och utbredd. Som ett ledande logistikfastighetsbolag på den skandinaviska marknaden är det därför viktigt att Catena har en arbetsstruktur som motverkar risken för korruption och andra oetiska förehavanden. Efterlevnad av tillämplig lagstiftning och Catenas policyer och riktlinjer bidrar till att minska risker relaterat till bland annat korruption, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, datasäkerhet och konkurrens.

Catena har identifierat väsentlig påverkan relaterat till ansvarsfullt företagande kopplat till företagskultur som både bedöms ha en potentiell positiv påverkan genom främjande av goda företagsvärderingar och -kultur samtidigt som det är en potentiell risk om inte medarbetare eller partners efterlever de styrdokument som finns. Även skydd för visselblåsare bedöms ha en potentiell negativ påverkan om inte visselblåsarens anonymitet och integritet kan säkerställas och skyddas.

Därutöver har korruption och mutor bedömts ha en potentiell negativ påverkan vid förekomst samt anses vara en risk som kan leda till merkostnader, böter och/eller skadat rykte.

Förvaltnings-, tillsyns- och ledningsorganens ansvar
För mer information om styrelsen och koncernledningens ansvarsområden, se sidan 39.

Policyer för ansvarsfullt företagande
Catenas uppförandekod sätter grunden för hur medarbetarna ska integrera bolagets värderingar med hur de förväntas uppträda och agera i det dagliga arbetet. Uppförandekoden beslutas och antas av styrelsen. Uppförandekoden ska följas i hela organisationen, varhelst den verkar och bedriver verksamhet. Den klargör bland annat Catenas regler och riktlinjer gällande antikorruption, representation och gåvor. För nya medarbetare är utbildning om antikorruption och vår uppförandekod en obligatorisk del av onboardingprocessen. Tillsammans med visselblåspolicy, personal-

Viktigt engagemang för allas rätt till en trygg barndom

Under 2025 initierade Catena ett partnerskap med barnrättsorganisationen Maskrosbarn som arbetar med att förbättra levnadsvillkoren för barn i Sverige med föräldrar som har ett missbruk, en psykisk sjukdom eller som utsätter dem för våld. Maskrosbarn ger dessa barn och ungdomar trygghet, stöd och verktyg för att hantera sin vardag, bland annat genom ungdomsgårdar, digitala stöd, coachprogram och föreläsningar.

Förutom att sponsra verksamheten har Catena även bidragit med konkreta insatser av engagerade medarbetare som bakat till organisationens studentfiranden och ordnat julklappsinslagning till barn och ungdomar som firar julafton på Maskrosbarns ungdomsgårdar i Stockholm, Göteborg och Malmö.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

handbok och arbetsmiljöhandbok beskriver uppförandekoden hur medarbetare ska agera med gott omdöme.

Catena följer ”Kod mot korruption i arbetslivet” som ges ut av Institutet mot mutor (IMM). Uppförandekoden styr arbetet för att motverka korruption med tydliga riktlinjer för hur medarbetare på Catena förväntas agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället och med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkter.

Hantering av förbindelser med leverantörer

Det finns ett starkt engagemang inom Catena för att driva på utvecklingen för ett mer hållbart logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt miljö- och samhällsansvar. Catena har ett ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter.

Att våra leverantörer delar Catenas perspektiv och att policyer och rutiner efterlevs är en förutsättning. Utgångspunkten är alltid vår värdegrund och vår uppförandekod – de ger vägledning kring hur vi ska agera i vardagen och hur vi ska interagera med våra kunder, leverantörer och andra intressenter. Catenas interna hållbarhetsprogram beskriver hur vi arbetar med leverantörsbedömningar i nybyggnadsprojekt.

Catena arbetar med ett stort antal leverantörer och det är viktigt att relationen med dessa hanteras ansvarsfullt. Om Catena samarbetar med leverantörer som inte erbjuder sina anställda schyssta villkor finns det risk att Catenas verksamhet indirekt bidrar till negativ påverkan i värdekedjan. För att stärka insynen hos Catenas leverantörer är leverantörsbedömningar är ett viktigt verktyg för att säkerställa att dessa lever upp till våra krav. Innan leverantörer godkänns ska de skriva under vår Uppförandekod för leverantörer, Hållbarhetspolicy, delar av Catenas uppförandekod samt egendeklaration (för bolag med fler än 20 anställda).

Under 2025 etablerades en process för leverantörsgranskning, inkluderande platskontroller och alkohol- och drogtester, i Catenas nybyggnadsprojekt. Arbetet är dels en viktig del i att säkerställa en säker arbetsmiljö för de som arbetar på platsen, dels är det ett viktigt underlag för Catenas fortsatta arbete med tillbörlig aktsamhet och hanteringen av leverantörsförbindelser.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Under året har samtliga medarbetare signerat bolagets uppförandekod och tagit del av riktlinjer för hur medarbetare på Catena ska agera med gott omdöme i olika situationer.

Fall av korruption eller mutor

Catena har inte haft några fall av korruption eller mutor under 2025.

Mål och ambitioner

Hålla god standard för att förhindra korruption eller snedvriden konkurrens

Utfall

0	0	0
Korruptionsärenden	Anmälningar i visselblåsarfunktionen	Rättsfall eller böter

Insektshotell på Logistikposition Landvetter

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Ekonomisk utveckling och skatt

Hantering av skattefrågor är en viktig del av Catenas samhällsansvar och bidrar till att skapa långsiktigt värde för både samhället och bolagets intressenter. Genom transparent och etisk skattepraxis säkerställer Catena efterlevnad av gällande regelverk.

Väsentlig hållbarhetsfråga	Typ
Skattefrågor	Risk

Väsentliga inverkningar, risker och möjligheter
Catena ser skattefrågor som en väsentlig fråga och central del av vårt samhällsansvar och i vårt åtagande att växa på ett ansvarsfullt, hållbart och socialt inkluderande sätt. Skatter hanteras vid alla tillfällen utifrån gällande lagstiftning och på ett sätt som balanserar aktieägarintresset med samhällsintresset. Catena strävar efter ökad skattetransparens och arbetar kontinuerligt för att bidra till en hållbar ekonomisk utveckling i de regioner där vi är verksamma. En bristande hantering av skattefrågor riskerar att leda till sanktioner i form av böter och skadat rykte.

Policyer för ekonomisk utveckling och skatt
Catena ska alltid verka etiskt, legalt och affärsmässigt i sin skattehantering. Skattepolicyn fastställs årligen av bolagets styrelse och VD är ytterst ansvarig för att skattepolicyn följs. Skattepolicyn finns i sin helhet på Catenas webbplats och innebär bland annat:

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

Mål och mått för ekonomisk utveckling och skatt
Catenas affärsmodell om långsiktiga och hållbara logistiklösningar ska skapa värde för aktieägare och övriga intressenter. Skattepolicyn är kopplad till bolagets övergripande hållbarhetsmål och skattehantering ska bidra positivt till de samhällen där vi verkar. Aggressiv skatteplanering kan skada Catenas varumärke och relationer med våra intressenter och ska inte ligga till grund för vårt agerande.

Väsentliga affärstransaktioner granskas alltid ur ett skatteperspektiv. För en säker hantering finns definierade roller uppsatta i bolaget med ansvar för skattehantering. Catena strävar efter att alltid ha en öppen dialog med skattemyndigheter.

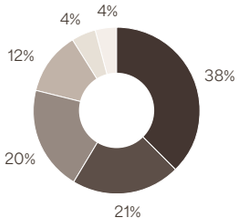
För att kvantifiera bolagets direkta påverkan på våra intressenter utgår vi ifrån hur våra intäkter har fördelats mellan olika intressentgrupper, medarbetare, leverantörer samt samhället, genom skattebetalningar. Catena upprättar också land för land-rapportering för de länder där Catena har verksamhet.

Catenas verksamhet innebär att ett antal olika områden beskattas. Förändringar i lagstiftningen kan innebära att Catenas skattesituation påverkas.

Skatt - uppdelning per land

2025, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda	72	1
Tillgångar exkl. likvida medel	37 736	8 618
Intäkter	2 175	476
Varav intäkter från försäljning till tredje part	2 175	476
Varav intäkter från koncern-interna transaktioner med andra jurisdiktioner	-	-
Resultat före skatt	1 600	467
Betald skatt	-17	-39
Uppskjuten skatt	-299	-68
Årets resultat	**1 284**	**360**

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



- Behållet ekonomiskt värde, 1 011
- Räntekostnader, 563
- Utdelning till aktieägare, 543
- Rörelsekostnader, 330
- Skatter, 129
- Personalkostnader, 107

Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2025 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt distribuerat ekonomiskt värde uppgår till 1 672 Mkr.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr

	2025	2024
Inkomstskatt	56	53
Fastighetsskatt	73	46
Mervärdesskatt	333	-121
Stämpelskatt	0	8
Energiskatt	15	15
Sociala avgifter och löneskatt	23	22
Summa betald skatt	**500**	**7**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med GRI-standard och utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport för kalenderåret 2025. Rapporten omfattar Catena AB och samtliga helägda dotterbolag, har översiktligt granskats av våra revisorer och kompletteras av hållbarhetsnoter. Catena redovisar även enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

Redovisningsprinciper är ett verktyg för Catena att säkerställa kvalitet gällande den information som redovisas. Kvalitativ information tillåter läsaren att dra grundade slutsatser kring bolagets påverkan och dess bidrag till hållbar utveckling. Genom att följa GRI:s riktlinjer och principer för hållbarhetsredovisning försäkrar vi oss om att vår rapportering är trovärdig, transparent, heltäckande och tydlig. Hållbarhetsupplysningar lämnas för Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI-standarderna och EPRA:s sBPR Performance Measures. Läs mer på sidorna 47-78.

För att säkerställa att Catena redovisar med högsta möjliga precision gällande kvantitativ och kvalitativ data redogörs alltid för de antaganden görs, både i text och tabeller. I Catenas redovisning enligt GHG-protokollet inkluderas omräkningsfaktorer och källor till emissionsfaktorer, ett led i att redovisa med transparens.

En stor del av vårt hållbarhetsarbete handlar om att redovisa data i olika processer för att över tid kunna visa på dels en positiv förflyttning, dels att vi minskar vår klimatpåverkan genom våra åtaganden, och att vi därmed stadigt jobbar mot våra hållbarhetsmål. Att redovisa sanningsenligt och balanserat är en förutsättning för att intressenter ska kunna skapa en rättvis bild av Catenas åtaganden och påverkan på klimatet.

Catena redogör för samtliga hållbarhetsaktiviteter som genomförts under året. Klimatpåverkan i byggprojekt följs upp under kapitlet om Miljöansvar.

Catenas hållbarhetsrapport publiceras tillsammans med årsredovisningen under årets första kvartal. Catena rapporterar även hållbarhetsdata löpande under året i bolagets delårsrapporter.

På Catena arbetar vi med internkontroll av hållbarhetsdata - dels för att förbereda oss för kommande lagkrav, dels för att nå kravet gällande GRI:s redovisningsprincip om verifierbarhet. Catenas hållbarhetsrapport granskas av tredje part (våra hållbarhetsrevisorer), som i sin tur skriver ett bestyrkande, se sidan 94.

För att redovisa i enlighet med GRI 2021 standarden följer Catena GRI:s åtta rapporteringsprinciper om precision, balans, tydlighet, jämförbarhet, fullständighet, hållbarhetssammanhang, tid och verifierbarhet.

Samtliga hållbarhetsfrågor som Catena bedömt som väsentliga har en positiv eller negativ påverkan, antingen potentiell eller faktisk, kortsiktig eller långsiktig. Under hösten 2023 påbörjades arbetet med att ta fram en dubbel väsentlighetsanalys i linje med CSRD och ESRS. Analysen slutfördes 2024 och ligger till grund för 2025 års hållbarhetsrapportering. De frågor som har bedömts som väsentliga har utvärderats enligt GRI:s rekommenderade process och metod. För mer information om bedömning av påverkan, risker och möjligheter, se sidorna 44-45.

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.

Sedan 2024 redovisar Catena energianvändning för en genomsnittsarea, bland annat på grund av stora förvärv som sker under året. Genomsnittsarea används också för räkenskapsåret 2025. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för Catenas totala uthyrningsbara yta för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt.

Catena redovisar all energianvändning i antingen MWh eller kWh. Sedan 2024 redovisar Catena också på både normalårskorrigerad och faktisk energiförbrukning. Rapporterad energiförbrukning är normalårskorrigerad om inte annat anges.

Catena äger huvudsakligen fastigheter i Sverige och i begränsad omfattning i Danmark. Hållbarhetsrelaterad statistik redovisas inte geografiskt uppdelad. Klimatpåverkan kan dock variera mellan olika geografiska lägen beroende på lokala förutsättningar, som energimix hos fjärrvärmeleverantörer, vilket beaktas i bolagets beräkningar av klimatpåverkan.

Under 2025 är den största förändringen i rapporteringen enligt GHG-protokollet en uppdatering av genomsnittlig klimatpåverkan för nordisk energimix, som justerats från 90 g CO_2e/kWh till 59 g CO_2e/kWh, enligt rapporten Emissionsfaktor för Nordisk elmix år 2021-2023, Svenska Miljöinstitutet (IVL) (2025). Uppdateringen får en påverkan på utsläpp kopplade till elanvändning i Scope 2 och 3.

Catena beräknar utsläpp i CO_2e genom att använda emissionsfaktorer som redan inkluderar samtliga relevanta växthusgaser, det vill säga CO_2, CH_4, N_2O, HFCs, PFCs, SF_6 och NF_3. Det innebär att Global Warming Potential (GWP) har tillämpats via källorna. Catena genomför inga egna omräkningar och tillämpar därför inget separat internt GWP-värde.

Att kunna jämföra data, både historiskt och med andra bolag, eftersträvas alltid. För att över tid ha möjlighet att följa Catenas utveckling arbetar vi med mätetalet Like for like (LFL). Mätetalet används bland annat för att jämföra energianvändning per kvm, där samma ytor mäts över tid och jämförs för att kunna visa på en trend.

Catena redovisar för 2025 sitt arbete och påverkan avseende biologisk mångfald enligt den nya GRI-standarden GRI 101: Biodiversity 2024, som ersätter den tidigare GRI 304: Biodiversity 2016. Den uppdaterade standarden, framtagen av Global Reporting Initiative, syftar till att förbättra transparens och ge en helhetsbild över bolags påverkan på biologisk

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

mångfald genom hela värdekedjan och i lokala kontexter.

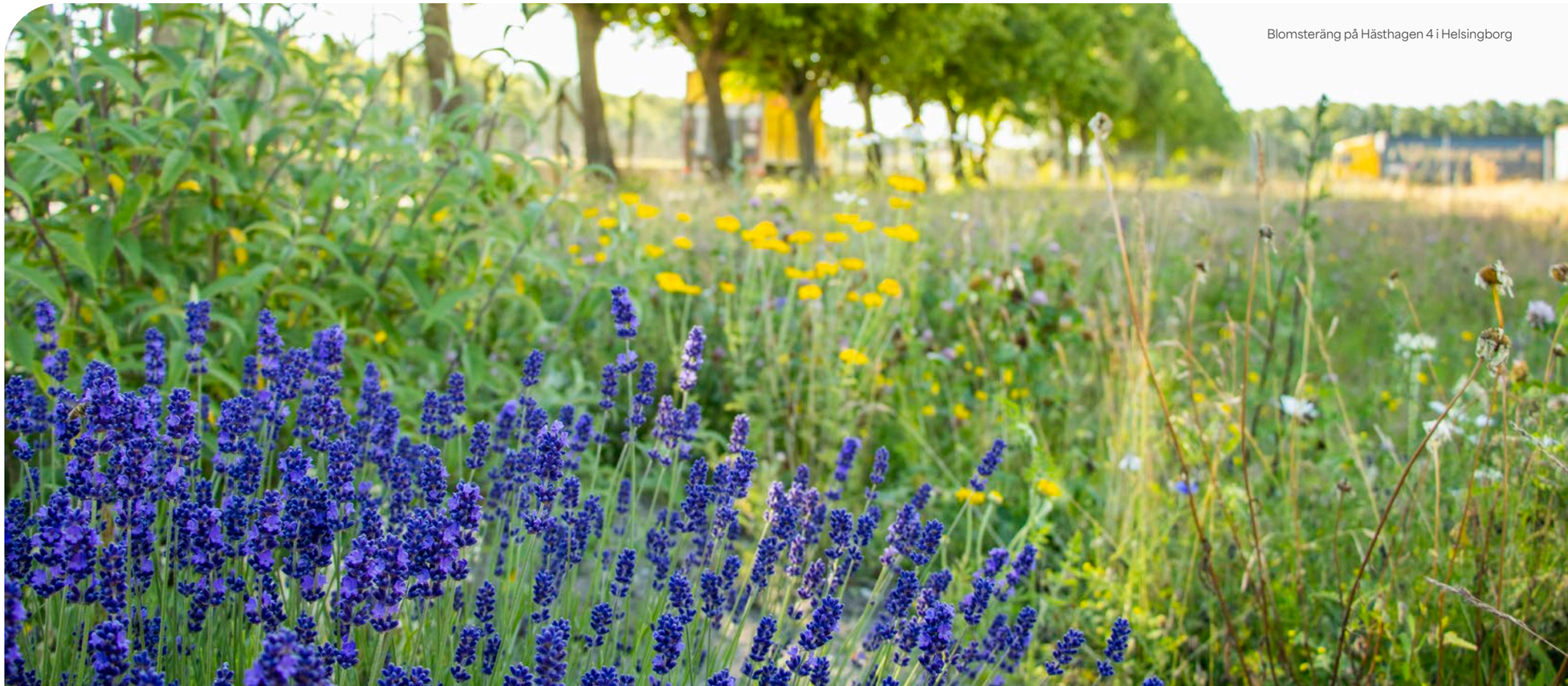
Fastighetsägarnas gränsvärden gällande topp-15 respektive topp-30 procent energieffektiva fastigheter
Den 14 december 2022 publicerade Fastighetsägarna en uppdatering av gränsvärden för primärenergital (PET). Dessa utgör de nationella gränsvärden som fastighetssektorn i Sverige redovisar mot för att redovisa linjering mot taxonomin, med andra ord definitionerna för topp-15 och topp-30 i Sverige.

Fastighetsägarnas gränsvärden bygger på framtagna värden per typ av byggnader och följer denna ekvation. Inga uppdateringar har skett sedan dess och samma gränsvärden gäller även för 2025.

Tolkning av EU:s taxonomiförordning 2026/73
Catena redovisar på aktivitet 7.1 i Uppförande av nya byggnader vid initierande av nybyggnation. Catena ser det inte som troligt att byggherrar kommer kravställa de krav som 7.1 innebär kopplat till begränsning av klimatförändringar. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare och betalare av tjänsten ställa kraven – annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske. Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljplaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.

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

EPpet är byggnadens primärenergital, kWh/m² och år
Euppv är energi för uppvärmning, kWh/år
Fgeo är geografisk justeringsfaktor
Ekyl är energi till komfortkyla, kWh/år
Etvv är energi till tappvarmvatten, kWh/år
Ef är energi till fastighetsel, kWh/år
VFi är viktningsfaktor per energibärare,
Atemp är byggnadens tempererade area, m²



Blomsteräng på Hästhagen 4 i Helsingborg

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

EPRA-noter

Elanvändning

			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	**Enhet**		**2025**	**2024**	**2017 (basår)**	**2025**	**2024**	**Förändring, %**
Elec-Abs Elec-Lfl	MWh	Inköpt hyresvärd	34 517	34 261	40 249	31 667	33 125	-4
		varav undermätt till hyresgäst	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	
		Inköpt hyresgäst	138 068	137 044	63 870	126 668	132 499	-4
		Egenproducerad hyresvärd	8 760	6 940	-	8 760	6 939	26
		Egenproducerad hyresgäst	5 171	373	-	5 171	373	1 288
		Total elanvändning	**186 516**	**178 617**	**104 119**	**172 265**	**172 936**	**0**
	%	*Andel förnyelsebar*	*83*	*84*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	
	kWh/kvm	**Intensitet**	**61**	**66**	**79**	**65**	**65**	**0**
	kvm	LOA som avser elanvändning	3 080 827	2 721 415	1 322 819	2 646 122	2 646 122	0
	%	Andel datatäckning	100	100	80	100	100	

Tabellen visar elförbrukning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All nyttjad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. All el som Catena köper in är 100 procent förnybar via Vattenfall. För total producerad energi se sidan 53. Vi kan inte se andel undermätt i Mestro och har därför inte jämförelsetal.

Fjärrvärmeanvändning

			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	**Enhet**		**2025**	**2024**	**2017 (basår)**	**2025**	**2024**	**Förändring, %**
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Inköpt hyresvärd	3 981	4 411	27 430	3 663		-12
		varav undermätt till hyresgäst	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	
		Inköpt hyresgäst	44 572	49 378	18 575	41 011		-12
		Total fjärrvärmeanvändning (normalårskorrigerad)	**48 553**	**53 788**	**46 187**	**44 675**		**-12**
		Total fjärrvärmeanvändning (faktisk)	*42 664*	*52 730*	-			
	%	*Andel förnyelsebar*	*98*	*98*	*N/D*	*98*	*98*	*0*
	kWh/kvm	**Intensitet**	**29**	**27**	**42**	**24**	**27**	**-12**
	kvm	LOA som avser fjärrvärmeanvändning	1 678 976	1 995 574	1 103 467	1 851 091	1 851 091	0
	%	Andel datatäckning	100	100	66	100	100	

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Siffrorna är normalårskorrigerade enligt Mestros graddagar. Andelen varav undermätt till HG kan vi inte se i Mestro och därför har vi inga jämförelsetal. Catena redovisar faktisk energiförbrukning sedan 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Bränsleanvändning

			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	**Enhet**		**2025**	**2024**	**2017 (basår)**	**2025**	**2024**	**Förändring, %**
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	Inköpt hyresvärd	5 108	5 385	6 241	4 743	4 758	0
		varav undermätt till hyresgäst	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	
		Inköpt hyresgäst	0	0	301	0	0	
		Total bränsleanvändning	**5 108**	**5 385**	**6 542**	**4 743**	**4 758**	**0**
	%	*Andel förnyelsebar*	*0*	*0*	-	*0*	*0*	
	kWh/kvm	**Intensitet**	**42**	**32**	**57**	**39**	**39**	**0**
	kvm	LOA som avser bränsleanvändning	120 873	167 994	115 458	120 873	120 873	0
	%	Andel datatäckning	100	100	100	100	100	

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Det är framförallt de danska fastigheterna som fortfarande har naturgas för uppvärmning.

Total energianvändning

			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	**Enhet**		**2025**	**2024**	**2017 (basår)**	**2025**	**2024**	**Förändring, %**
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	47 787	45 716	73 920	48 833	48 983	0
		varav undermätt till hyresgäst	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	*N/D*	
		Inköpt/producerad av hyresgäst	193 255	191 746	82 928	172 850	179 454	-4
		Total energianvändning (normalårskorrigerad)	**241 042**	**237 462**	**156 848**	**221 683**	**228 437**	**-3**
		Total energianvändning (faktisk)	*235 153*	*231 764*	-			
	kWh/kvm	**Intensitet**	**78**	**87**	**122**	**84**	**86**	**-3**
	kvm	LOA som avser total energianvändning	3 080 827	2 721 415	1 281 546	2 646 122	2 646 122	0
	%	Andel datatäckning	100	100	77	100	100	

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter. Catena redovisar faktisk energiförbrukning sedan 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Växthusgasutsläpp

EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2025	2024	2018 (basår)	Förändring 2018–2025, %
GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	ton CO_2e	Scope 1	Sprinklersystem	38	29	1 195	-93
			Naturgas uppvärmning	80	85		
		Scope 2	El (market-based)	0	0	0	-31
			El (location-based)	1 588	3 083	895	77
			Fjärrvärme	217	199	1 163	-81
		Total Scope 1+2 (market-based)		**335**	**313**	**2 358**	**-86**
		Total Scope 1+2 (location-based)		**1 923**	**3 396**	**3 253**	**-41**
	kg CO_2e/ kvm	**GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)**		**0,11**	**0,11**	**1,57**	**-93**
	kg CO_2e/ kvm	**GHG intensitet (Scope 1+2 location based)**		**0,62**	**1,25**	**2,16**	**-71**
	kvm	LOA som avser växthusgasutsläpp		3 080 827	2 721 415	1 505 297	
	%	Andel datatäckning		100	100	84	

Tabellen visar direkta och indirekta (Scope 1 och 2) växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband med fastigheternas energiförbrukning. Övriga växthusgasutsläpp, inklusive Scope 3 redovisas på sidan 54 med källor till omräkningsfaktorerna. Under 2025 uppdaterades emissionsfaktorn för Nordisk elmix från 90 g CO_2e/kWh till 59 g CO_2e/kWh, vilket får en väsentlig påverkan på utsläpp från elanvändning i Scope 2.

Vattenanvändning

			Totalt		Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2025	2024	2025	2024	Förändring, %
Water-Abs Water-LfL Water-Int	m^3	Inköpt av hyresvärd	102 542	99 716	156 189	147 035	6
		Inköpt hyresgäst	153 814	149 575	104 126	98 023	6
		Total vattenanvändning	**256 356**	**249 291**	**260 315**	**245 059**	**6**
	l/kvm	**Intensitet**	**104**	**115**	**110**	**104**	**6**
	kvm	LOA som avser vattenanvändning	2 469 522	2 171 012	2 360 942	2 360 942	0
	%	Andel datatäckning	79	74	76	87	

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)	3 098 560	1 632 321	537 956	396 160	323 687	117 886	36 104	54 446
	% av total yta		98	52	17	13	10	4	1	2

Energideklarationer ska genomföras på de fastigheter som har varit i drift i mer än 1 år. Energiberäkningar i nybyggnadsprojekt inkluderas fram till att energideklaration tas fram. För uppdelning av det svenska och danska beståndet, se sidan 53.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Avfall

			Totalt			Jämförbart bestånd		
EPRA-code	Enhet		2025	2024	2018 (basår)	2025	2024	Förändring, %
Waste-Abs Waste-LfL	ton	**Farligt avfall**	**7**	**11**	**1**	**0**	**2**	**-91**
	ton	*varav till annan/ okänd behandlingsmetod*	*0*	*6*	*1*	*0*	*0*	
	%		*0*	*55*	*100*	*0*	*0*	
	ton	**Icke-farligt**	**172**	**212**	**248**	**131**	**131**	**0**
	ton	*varav till förbränning*	68	71	23	56	48	16
	%		*39*	*33*	*9*	*43*	*37*	
	ton	*varav till återvinning*	16	79	114	15	43	-66
	%		*9*	*37*	*46*	*11*	*33*	
	ton	*varav till deponi*	0	0	11	0	0	0
	%		*0*	*0*	*4*	*0*	*0*	
	ton	*varav till kompostering/ rötning*	89	62	6	61	40	52
	%		*52*	*29*	*2*	*46*	*30*	
	ton	*varav till annan/ okänd behandlingsmetod*	0	0	124	0	0	0
	%		*0*	*0*	*50*	*0*	*0*	
	ton	**Totalt avfall**	**179**	**223**	**249**	**131**	**133**	**-1**
		LOA som avser avfallsrapportering	538 782	629 552	481 556	382 165	382 165	0
		Andel datatäckning	17	23	27	12	14	

Tabellen visar mängder av avfall i de fastigheter där Catena anlitar avfallsbolag och där avfallsbolagen kan leverera behandlade viktmängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat.

Frivillig miljöcertifiering

EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2025	2024	2023
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use	1 536 153	901 923	426 389
	% av total yta		49	31	19
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift	452 006	451 592	457 113
	% av total yta		14	15	20
	kvm	Certiferad enligt DGNB	315 284	-	-
	% av total yta		10		
	kvm	**Totalt certifierade**	**2 303 443**	**1 353 515**	**883 502**
	% av total yta		73	46	39
	Antal byggnader		115	83	52

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad uthyrbar area. Under året certifierades den danska byggnaden Mossvej 27-29 enligt det tyska certifieringssystemet DGNB. DGNB-certifieringen motsvarar BREEAM-certifieringens syfte men har en annan metodik och ett mer uttalat livscykelperspektiv.

Catenas huvudkontor

EPRA-code	Enhet		2025	2024	Förändring 2024-2025, %
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	64	62	3
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	108	87	24
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	0	0	
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	172	150	15
GHG-Dir-Abs	ton CO_2	Scope 1	0	0	
GHG-Indir-Abs		Scope 2 (market based)	0	0	
GHG-Int	kg CO_2e/kvm	Intensitet	-	-	
Water-Abs, Lfl	m^3	Total vattenanvändning	244	201	21
Water-Int	l /kvm	Intensitet	245	202	21
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	35	35	0
	kvm	LOA	995	995	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade baserat på ytan vi tar i anspråk. Elavtalet står för förnybar energi genom Vattenfall. Under 2025 uppdaterades beräkningsmetoden för ett mer relevant utfall. Samma metod beräknas retroaktivt vilket får en påverkan på utfallet för 2024.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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, 2022, 2023 och 2024 har Catena tilldelats EPRA Guld.

Organisationsgränser
Catena redovisar nyckeltal enligt Greenhouse Gas Protocol operational/financial control, det vill säga redovisad data avser samtliga Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena saknar förbrukningsdata för ett delägt bolag, detta bolag är inte relevant för EPRA-redovisning och ingår inte i total uthyrningsbar yta (LOA). Samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 17-22 ingår i total uthyrningsbar yta, som för 2025 är 3 150 803 kvm.

Rapportering
Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data för 100 procent av samtliga fastigheters energiförbrukning. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. Nyckeltalet jämförbart bestånd består av de fastigheter som vi har mätdata för både helår 2024 och 2025, viss avvikelse i yta beror på mindre tillbyggnader.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning
Redovisad data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit användning av respektive indikator för den del av fastigheten som hyser Catenas kontor (6 900 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-standard, är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000. I GRI-index på sidorna 86-93 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrkanderapport på sidan 94.

Avgränsning - rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning
Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för abonnemanget. 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 alla sina kunders användning.

Normalisering
För 2025 redovisar Catena energianvändning för en genomsnittsarea för 2025, bland annat på grund av stora förvärv som skett under året. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt.

Catena använder graddagarna i Mestro (degreedays.net) för normalisering (normalårskorrigering) av energi för uppvärmning.

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

Rapportering av egna kontor
Catena redovisar miljöindikatorer 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 69-71 och 81-84.

Förklaringar till utfall
Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidorna 69-71 och 81-84. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 47-61 och 67-78.

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

Väsentlighet
Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidorna 44-45.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-index

Statement of use	Catena har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden [2025-01-01 till 2025-12-31]
GRI 1	GRI Standards 2021
Applicerbar GRI-sektor	Ännu ej publicerad. Catena utgår från tidigare utgivna frågestandarder från GRI

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 2: GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR 2021						X
1. Bolaget och dess rapportförfarande						X
2-1 Organisationsprofil						X
a. Bolagsnamn b. Ägandeform c. Huvudkontorets placering d. Länder med verksamhet	100 135 100 4					X
2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Organisationsenheter b. Hållbarhetsmässiga och finansiella anspråk c. Konsolidering av information	24 25, 39, 79 79					X
2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktuppgifter						X
a. Rapportperiod b. Rapportcykel c. Publikationsdatum d. Kontaktuppgifter	79 79 94 38					X
2-4 Väsentliga förändringar						X
a. Nya definitioner	38					X
2-5 Extern granskning						X
a. Externa deklarationer och principer b. Extern granskning av hållbarhetsrapporten	38 94					X
2. Ekonomiska aktiviteter och anställda						X
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer						X
a. Bransch (och marknad) b. Värdekedja c. Relevanta affärsrelationer d. Organisationsförändringar och förändringar i värdekedja	41 41 110 44					X
2-7 Anställda						X
a. Anställda per kön och region b. Anställda per anställningsform c. Metodologi och antaganden d. Kontextuell datahantering e. Väsentliga årsvariationer	69 69 69 69 69	a, b	Uppdelning per region. Vi har bara en anställningsform.	Med hänsyn till organisationens storlek har vi valt att inte redovisa uppdelat per region.		X
2-8 Icke-anställda						X
a. Icke-anställda b. Metodologi och antaganden c. Väsentliga årsvariationer	69 69 69					X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
3. Styrning						X
2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning						X
a. Styrningsstruktur b. Styrningsansvar för hållbarhetsfrågor c. Sammansättning av styrelse	39, 134-136 39, 138 140				Gov-Board	X
2-10 Tillsättning av styrelse						X
a. Tillsättning av styrelse b. Urvalskriterier för styrelsen	136 136				Gov-Select	X
2-11 Styrelseordförande						X
a. Styrelseordförandes operationella roll och ansvar b. Hantering av intressekonflikter	136-138 136-137				Gov-Col	X
2-12 Styrelsens ansvar och inflytande						X
a. Styrelsens strategiska och taktiska roll b. Styrelsens strategiska och taktiska påverkan på hållbarhetsprocesser c. Styrelsens uppföljningsarbete	39, 136-138 39, 138 39, 138					X
2-13 Delegering av ansvar						X
a. Styrelsens delegering av hållbarhetsansvar b. Återrapportering	39, 138 39, 138					X
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Styrelsens roll och ansvar för hållbarhetsinformation b. Delegering av ansvar kopplat till hållbarhetsrapportering	39, 138 39, 138					X
2-15 Hantering av intressekonflikter						X
a. Styrelsens hantering av intressekonflikter b. Rapportering av intressekonflikter	136-137 136				Gov-Col	X
2-16 Kritiska angelägenheter						X
a. Kommunikation av kritiska angelägenheter till styrelsen b. Antal kritiska angelägenheter som rapporterades	39, 139 139					X
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling						X
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	39, 138					X
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete						X
a. Utvärderingsprocess b. Utvärderingsförfarande c. Åtgärder i förhållande till utvärderingsprocessen	139 139 139					X
2-19 Styrdokument för ersättning/Ersättningsriktlinjer/policy	Ersättningsriktlinjer*					X
a. Ersättningspolicy b. Hållbarhetsviktning av ersättningspolicy						X
2-20 Process för ersättningsbestämmelser						X
a. Process för ersättningsbestämmelser b. Intressenters deltagande i processen	Ersättningsriktlinjer, Ersättningsrapport					X
2-21 Årsersättningsförhållanden						X
a. Ersättningsförhållanden b. Ersättningsutveckling c. Datahantering för årsersättningsförhållanden	105-106	a-c	Redovisar medellön och ersättning till VD.			X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
4. Strategi, styrdokument och processtyrning						X
2-22 VD-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling						X
a. VD-ord	6-7					X
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument						X
a. Värderingar, principer och uppförandekod b. Åtagande gällande mänskliga rättigheter c. Hänvisningar till styrdokument d. Beslutande nivå e. Policyåtaganden och omfattning f. Kommunikation av styrdokument	38-40 38, 72 38-39 39 38-39 38-39					X
2-24 Operationell styrning						X
a. Hantering av policy i egna och extern verksamhet	38-39, 51, 56, 59, 67, 72, 74, 76					X
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan						X
a. Hantering av negativ påverkan b. Klagomålshantering c. Andra processer för att lindra negativ påverkan d. Intressenters deltagande i klagomålsprocessen e. Utvärdering av klagomålsprocessen	51, 55, 68, 72, 74 72 139 72 -	e	Saknas process för utvärdering av klagomålsprocessen.			X
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet						X
a. Visselblåsarfunktion	72					X
2-27 Lag- och regelefterlevnad						X
a. Förbrytelser och regelöverträdelser b. Summering av de väsentliga överträdelsernas ekonomiska påverkan c. Väsentliga överträdelser d. Beslut om väsentliga överträdelser	77 - 77 -	b, d	Catena har inte haft några väsentliga överträdelser.			X
2-28 Medlemskap						X
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer	38, 75					X
5. Intressentdialog						X
2-29 Intressentdialog						X
a. Intressentkommunikation, intressentlista, identifiering av intressenter	43					X
2-30 Kollektivavtal						X
a. Antal anställda med kollektivavtal b. Övriga anställda utan kollektivavtal	70 70					X
GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNEN/ASPEKTER 2023						X
3. Hantering av väsentliga aspekter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter **3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter**						X
a. Rapportens innehåll och ramar b. Intressentdeltagande/Intressenter delaktiga i processen	44 44					X
3-2 Väsentliga aspekter						X
a. Väsentliga aspekter b. Förändringar i rapportering	45 45					X
Antikorruption, regelefterlevnad och etik						X
GRI 3: Väsentliga aspekter **3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	76-77					X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 205: Anti-korruption 2016	**205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption**						X
	a. Antal och andel ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden b. Väsentliga korruptionsrisker	76-77 76-77					X
	205-2 Kommunikation och utbildning för att motverka korruption/kopplad till antikorruptionspolicy och processer						X
	a. Antal och andel från koncernledning som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption b. Antal och andel medarbetare som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption, per region c. Antal och andel externa samarbetspartner som deltagit i utbildnings- och kommunikationsinsatser gällande korruption d. Antal och andel av koncernledningen som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption e. Antal och andel av medarbetare som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption	77 77 - - -	c, d, e	Inga utbildningsinsatser kopplat till antikorruption har genomförts under 2025.			X
	205-3 Bekräftade korruptionsfall						X
	a. Bekräftade korruptionsfall och dess karaktär b. Bekräftade korruptionsfall som lett till repressalier för medarbetare c. Bekräftade korruptionsfall som lett till avslutade samarbeten eller avtal d. Legala påföljder för bekräftade fall	77 - - -	b, c, d	Catena har inte haft några korruptionsfall.			X
Materialval							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	59					X
GRI 301: Materialval	**301-1 Material använda i vikt eller volym**	54					X
	a. Total vikt eller volym av material		a	Ingår i LCA vid nybyggnation. Redovisas som del i klimatpåverkan/kvm.			X
	301-2 Andel återbruk						X
	a. Andel återbrukat material	61					X
Energi							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	47					X
GRI 302: Energi 2016	**302-1 Energianvändning**						X
	a. Total bränsleförbrukning från fossila källor, per bränsletyp b. Total bränsleförbrukning från fossilfria källor, per bränsletyp c. Energikonsumtion per energislag d. Energiförsäljning, e. Total energiförbrukning f. Metodologi, beräkningar och antaganden g. Omvandlingsfaktor	81-82 81-82 81-82 81-82 88 52, 81-82 54		Försäljning av värme, kyla och gas. Vi säljer endast tillbaka elenergi från våra solpaneler.		Fuels-Abs, Fuels-Lfl DH&C-Abs, DH&C-Lfl Elec-Abs, Elec-Lfl	X
	302-2 Energikonsumtion utanför den egna organisationen						X
	a. Extern energikonsumtion b. Metodologi, beräkningar och antaganden c. Omvandlingsfaktor	54, 81-82 52, 54 54					X
	302-3 Energiintensitet						X
	a. Energiintensitet b. Beräkningens nämnare c. Inkluderade energislag d. Avgränsningar	53, 81-82 53, 81-82 53, 81-82 53				Energy-Int	X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
Vatten							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	-		Vatten bedöms vara ej väsentlig för Catenas verksamhet enligt uppdaterad DMA. Vi följer branschpraxis och redovisar enligt EPRA:s rekommendationer.			X
GRI 303: Vattenanvändning 2018	303-1 Vattenanvändning						X
	a. Total vattenförbrukning b. Vattenförbrukning i områden med vattenstress c. Vattenlagring d. Metodologi, beräkningar och antaganden	83 - - 83	b, c	Vatten bedöms vara ej väsentlig för Catenas verksamhet enligt uppdaterad DMA. Vi följer branschpraxis och redovisar enligt EPRA:s rekommendationer.		Water-Abs, Water-Lfl, Water-Int	X
Biodiversitet							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	55					X
GRI 101: Biodiversitet 2024	101-1 Policyer för att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald						X
	a. Policyer och åtaganden samt hur dessa är informerade av 2050-målen och målen i Kunming-Montreals globala ramverk för biologisk mångfald. b. Vilken utsträckning policyer och åtaganden gäller för bolagets aktiviteter och affärsrelationer. c. Mål och delmål för att stoppa och vända förlusten av biologisk mångfald.	56 55-56 57					X
	101-2 Hantering av påverkan på biologisk mångfald						X
	a. Hur bolaget tillämpar skadelindringshierarkin genom att beskriva åtgärder för att minimera negativ påverkan. b. Områden med de mest betydande effekterna på biologisk mångfald. c. Mål och geografisk plats för dessa områden. d. Vilka av dessa områden som har en förvaltningsplan och varför de andra saknar detta. e. Hur bolaget förstärker synergier och minskar avvägningar mellan åtgärder som vidtas för att hantera biologisk mångfald. f. Hur bolaget säkerställer att åtgärder maximerar positiva och minimerar negativa effekter för intressenter.	35, 56-57 12, 56 12, 56 12 - 74	e	Saknar information om detta i nuläget med aktuell beräkningsmetodik.			X
	101-3 Tillgång och nyttodelning						X
	a. Efterlevnad av regler och åtgärder för fördelning av nytta. b. Frivilliga åtgärder som vidtagits för att främja tillgång och nytta utöver rättsliga skyldigheter.	-	a, b	Catenas verksamhet omfattar i nuläget inte dessa frågor.			
	101-4 Identifiering av påverkan på biologisk mångfald						X
	a. Hur bolaget fastställer vilka anläggningar och produkter/tjänster i värdekedjan som har mest faktisk och potentiell påverkan på biologisk mångfald.	55-56					X
	101-5 Områden med påverkan på biologisk mångfald						X
	a. Storlek och läge på de områden med störst påverkan b. För varje områden, ange avstånd till ekologiskt känsliga områden. c. Redovisa de aktiviteter som äger rum i dessa områden. d. Redovisa de produkter/tjänster i värdekedjan med störst påverkan på biologisk mångfald och de områden där förknippade aktiviteter äger rum.	12 - 55-56 55-56	b	Catena saknar i dagsläget data, framåtriktat undersöker vi möjligheter att kunna samla in detta.			X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
	101-6 Direkta drivkrafter för förlust av biologisk mångfald						X
	a. Storleken på de områden som redovisades under 101-5-a där aktiviteter leder till förändringar i markanvändning och storleken på mark som konverterats och typ av ekosystem före och efter omvandling. b. Arter som skördas, mängd, typ och utrotningsrisk samt vattenuttag- och förbrukning. c. Mängd och typ av genererade föroreningar. d. Hur invasiva arter introduceras eller kan introduceras. e. Ovan information nedbrutet på land eller jurisdiktion där verksamhet finns. f. Standarder, metoder och antaganden som används	12 - - 55 58 55–57	b, c	Catena saknar i dagsläget data, framåtriktat undersöker vi möjligheter att kunna samla in detta.			X
	101-7 Förändringar i den biologiska mångfaldens tillstånd						X
	a. Hur ekosystem påverkats i de områden som redovisades under 101-5-a. b. Standarder, metoder och antaganden som används	- -		Catena saknar i dagsläget data, men det är en viktig fråga som vi framåtriktat undersöker och vill redovisa på.			X
	101-8 Ekosystemtjänster						X
	a. Ekosystemtjänster och förmånstagare som påverkas av bolagets aktiviteter. b. Hur dess påverkan eller kan påverkas av bolagets aktiviteter.	- -		Catena saknar i dagsläget data, men det är en viktig fråga som vi framåtriktat undersöker och vill redovisa på.			
Växthusgasutsläpp							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	47					X
GRI 305: Utsläpp 2016	**305-1 Direkta GHG-utsläpp, Scope 1**	54, 83					X
	a. Utsläpp, Scope 1 b. Utsläppsgaser c. Biogena utsläpp d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden					GHG-Dir-Abs GHG-Int, Cert-Tot	X
	305-2 Indirekta GHG-utsläpp från köpt energi, Scope 2	54, 83					X
	a. Scope 2-utsläpp enligt location-basedmetoden b. Scope 2-utsläpp enligt market-based-metoden c. Utsläppsgaser d. Basår e. Emissionsfaktor f. Konsolideringsmodell g. Metodologi, beräkningar och antaganden					GHG-Indir-Abs	X
	305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, Scope 3	54					X
	a. Utsläpp, Scope 3 b. Utsläppsgaser c. Biogenautsläpp d. Inkluderade utsläppskategorier e. Basår f. Emissionsfaktor g. Metodologi, beräkningar och antaganden						X
Utsläpp till vatten, luft och mark							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	59					X
GRI 306: Avfall 2020	**306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter**	60–61, 84				Waste-Abs, Waste-Lfl	X
	306-3 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	84					X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	61, 84					X
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	84					X
Arbetsmiljö							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	67					X
GRI 401: Anställning 2016	**401-1 Personalomsättning**	69				Emp-Turnover	X
	401-2 Förmåner för heltidsanställda som inte ges tillfälligt anställda eller deltidsanställda	67					X
	401-3 Föräldraledighet	71					X
GRI 404: Kompetensutveckling	**404-1 Utbildningstimmar**						X
	a. Antal utbildningstimmar, fördelat på kön och region	70				Emp-Training	X
	404-2 Kompetensutveckling						X
	a. Kompetensutvecklingsprogram b. Kompetensutvecklingsprogram för övergångsassistering	68 68					X
	404-3 Utvecklingssamtal						X
	a. Andel medarbetare som deltagit i utvecklingssamtal, per kön och anställningsform	68				Emp-Dev	X
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	**405-1 Sammansättning av bolaget**						X
	a. Mångfald inom styrelse och koncernledning b. Medarbetares mångfald, per anställningsform	70 70	b	Catena har bara en anställningsform.		Diversity-Emp	X
	405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning						X
	a. Jämlik löne- och ersättningsnivå, per anställningskategori operationell nivå b. Definitionsbestämmelse för operationell nivå	71				Diversity-Pay	X
Hälsa och säkerhet							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	67					X
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	**403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet**						X
	a. Ledningssystem b. Anställda, icke-anställda och arbetsplatser som omfattas	39 68					X
	403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning	68				H&S-Emp, H&S-Asset, H&S-Comp	X
	403-3 Företagshälsovård	68					X
	403-4 Arbetstagares medverkan, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	68					X
	403-5 Arbetarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	68					X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
	403-6 Friskvård	68					X
	403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	68					X
	403-8 Anställda som omfattas av ledningssystemet						X
	a. Ledningssystemets omfattning (inkludering) b. Undantag c. Metodologi, beräkningar och antaganden	68 68 68					X
	403-9 Arbetsrelaterade skador						X
	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	70 70 68 68 70 70 70					X
	403-10 Arbetsrelaterad ohälsa						X
	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	70 - 68 70 70	b	Catena redovisar enbart på ohälsa för egen personal, i form av sjukfrånvaro.			X
Mänskliga rättigheter							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	72					X
GRI 406: Icke diskriminering	**406-1 Diskrimineringsincidenter**	71					X
Markanvändning							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	**3-3 Hantering av väsentliga aspekter**	55, 74					X
GRI 413: Lokal-samhället	**413-1 Lokalsamhället**	71, 74	i, iii-viiii	Dataunderlag saknas.		Comty-Eng	X
	413-2 Verksamhet med betydande faktisk och potentiell negativ påverkan på lokalsamhällen	71, 74					X
Särskilda upplysningar							X
GRI 201: Ekono-misk utveckling 2016	**201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde**	78					X
GRI 207: Skatt 2019	**207-1 Tillvägagångssätt för skatt**	78					X
	207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering	45					X
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	44-45					X
	207-4 Land för land rapportering	45					X

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Upprättande av hållbarhetsrapport
Hållbarhetsstyrning
Strategi, affärsmodell och värdekedja
Intressenternas perspektiv och synpunkter
Dubbel väsentlighetsbedömning
Grön finansiering

Miljöansvar
Klimatförändringar
Biologisk mångfald
Resursanvändning och cirkulär ekonomi
EU:s Taxonomi

Samhällsansvar
Den egna arbetskraften
Arbetare i värdekedjan
Berörda samhällen

Bolagsstyrning
Ansvarsfullt företagande
Ekonomisk utveckling och skatt

Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Revisors rapport

Revisors rapport från granskning med begränsad säkerhet av Catena AB:s (publ) hållbarhetsredovisning

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

Slutsats
Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Catena AB (publ) att översiktligt granska hållbarhetsredovisningen för Catena AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidorna 37-93 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats
Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidorna 79-80 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet ”Styrelsens och verkställande direktören ansvar” angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- Genom förfrågningar, erhålla förståelse för interna kontroller, rapporteringsprocesser och informationssystem relevanta för framtagandet av informationen i hållbarhetsredovisningen.
- Utvärdera att struktur och information i hållbarhetsredovisningen är presenterad på ett tydligt och transparent sätt.
- Utföra substansgranskning på utvalda upplysningar i hållbarhetsredovisningen.
- Analytisk granskning genom analys av Catenas AB:s utfall.

Malmö den 20 mars 2026

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Finansiell information

Koncernen

Rapport över totalresultat 96
Rapport över finansiell ställning 97
Förändringar i eget kapital 98
Kassaflödesanalys 99
Not 1. Allmän information 100
Not 2. Redovisningsprinciper 100-102
Not 3. Information om rörelsesegment 103-104
Not 4. Hyresintäkter 104
Not 5. Fastighetskostnader och central administration 104
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer 104
Not 7. Leasing 105
Not 8. Anställda och personalkostnader 105-106
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader 106
Not 10. Skatt 106-107
Not 11. Goodwill 107
Not 12. Förvaltningsfastigheter 108-109
Not 13. Materiella anläggningstillgångar 109
Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr. 110-111
Not 15. Övriga långfristiga fordringar 111
Not 16. Kundfordringar 111
Not 17. Övriga fordringar 111
Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 111
Not 19. Eget kapital och resultat per aktie 112
Not 20. Finansiella instrument och finansiell riskhantering 112-114
Not 21. Klassificering av finansiella instrument 115-116
Not 22. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 116
Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 116
Not 24. Närstående 116
Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång 116
Not 26. Kassaflödesanalys 117-118
Not 27. Alternativa nyckeltal 119-120

Moderbolaget

Resultaträkning 121
Balansräkning 122
Förändringar i eget kapital 123
Kassaflödesanalys 123
Not 1. Redovisningsprinciper 124
Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål 124
Not 3. Nettoomsättning 124
Not 4. Kostnad för utförda tjänster 124
Not 5. Anställda och personalkostnader 124
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer 125
Not 7. Leasingavgifter 125
Not 8. Finansiella intäkter och kostnader 125
Not 9. Skatt 125
Not 10. Materiella anläggningstillgångar 126
Not 11. Andelar i koncernföretag 126-128
Not 12. Kundfordringar 129
Not 13. Finansiella instrument och finansiell riskhantering 129
Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 130
Not 15. Eget kapital 130
Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 130
Not 17. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser 130
Not 18. Kassaflödesanalys 131
Not 19. Klassificering av finansiella instrument 132
Not 20. Närstående 133
Not 21. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång 133

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Finansiella rapporter - koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Not 3	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hyresintäkter	4	2 651	2 193
Fastighetskostnader	5	-453	-404
Driftsöverskott		**2 198**	**1 789**
Central administration	5, 6, 7, 8	-57	-58
Övriga rörelseintäkter		15	5
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-7	-31
Finansiella intäkter	9	27	57
Finansiella kostnader	9	-555	-493
Finansiella kostnader avseende leasingavtal	7	-8	-8
Förvaltningsresultat		**1 613**	**1 261**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	-3	17
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	485	114
Värdeförändringar derivat	20	-28	-48
Resultat före skatt		**2 067**	**1 344**
Aktuell skatt	10	-56	-53
Uppskjuten skatt	10	-367	-211
Årets resultat	19	**1 644**	**1 080**
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens som omförts eller kan omföras till årets resultat		-228	20
Årets totalresultat		**1 416**	**1 100**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	19	1 644	1 080
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 416	1 100
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr	19	27,24	19,36

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	11	582	582
Förvaltningsfastigheter	12	44 473	41 558
Materiella anläggningstillgångar	13	-	1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	7	276	277
Andelar i intresseföretag	14	287	322
Övriga långfristiga fordringar	15, 20, 21	269	313
Summa anläggningstillgångar		**45 887**	**43 053**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	16	16	14
Övriga fordringar	17	287	376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	164	153
Likvida medel	20	444	990
Summa omsättningstillgångar		**911**	**1 533**
SUMMA TILLGÅNGAR	21	**46 798**	**44 586**

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		266	266
Övrigt tillskjutet kapital		12 326	12 326
Valutaomräkningsreserv		-152	76
Balanserat resultat		11 532	10 431
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**23 972**	**23 099**
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital	19	**23 972**	**23 099**
Räntebärande skulder	20, 21, 22	15 182	16 404
Uppskjuten skatteskuld	10	3 657	3 290
Leasingskuld	21	275	275
Övriga långfristiga skulder	20	1	32
Summa långfristiga skulder	21	**19 115**	**20 001**
Räntebärande skulder	20, 21, 22	2 590	540
Leverantörsskulder		129	231
Aktuella skatteskulder		103	107
Övriga skulder		448	213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	441	395
Summa kortfristiga skulder	21	**3 711**	**1 486**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 798**	**44 586**

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta omräkningsreserv	Balanserat resultat	Summa moder-bolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**221**	**7 273**	**56**	**9 841**	**17 391**	**-**	**17 391**
Årets totalresultat	-	-	20	1 080	1 100	-	1 100
Nyemission	45	5 109	-	-	5 154	-	5 154
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-56	-	-	-56	-	-56
Utdelning	-	-	-	-490	-490	-	-490
Utgående eget kapital 2024-12-31	**266**	**12 326**	**76**	**10 431**	**23 099**	**-**	**23 099**
Ingående eget kapital 2025-01-01	**266**	**12 326**	**76**	**10 431**	**23 099**	**-**	**23 099**
Årets totalresultat	-	-	-228	1 644	1 416	-	1 416
Utdelning	-	-	-	-543	-543	-	-543
Utgående eget kapital 2025-12-31	**266**	**12 326**	**-152**	**11 532**	**23 972**	**-**	**23 972**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

/ Koncernen

Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 26	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 067	1 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-447	-52
Betald skatt		-71	-37
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		**1 549**	**1 255**
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar och lager		62	12
Förändring av rörelseskulder		-35	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 576**	**1 287**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-627	-1 995
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		73	229
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 152	-2 649
Förändringar av finansiella tillgångar		39	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 667**	**-4 415**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	5 098
Upptagna lån		4 982	12 355
Amortering av lån		-4 885	-13 277
Utbetald utdelning		-543	-490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-446**	**3 686**
Årets kassaflöde		**-537**	**558**
Likvida medel vid årets början		**990**	**430**
Kursdifferens i likvida medel		-9	2
Likvida medel vid årets slut		**444**	**990**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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 20 mars 2026 och föreläggs årsstämman den 23 april 2026.

Catenas styrelse har avgett hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, vilken återfinns på sidorna 38-93 i denna rapport. Hållbarhetsrapporten avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2025 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 lagstiftning och normgivning
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de antagits i EU.

Vidare tillämpar koncernen även rekommendationen från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar även Årsredovisningslagen, RFR 2 Kompletterande redovisningsregler 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 skatteskäl.

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.

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen
Inga ändringar av standarder är gjorda under året som innebär någon inverkan på koncernen.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen
Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder träder, när de godkänts av EU, i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2026. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. IFRS 18 Presentation och Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från 1 januari 2027, förväntas ha väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Standarden är godkänd av EU. IFRS 18 förändrar strukturen på resultaträkningen vilket innebär ökade krav på upplysningar i form av alternativa nyckeltal. IAS 7 ändras från och med 1 januari 2027 för att standardisera kassaflödesanalysen och förbättra jämförbarheten. Ändringarna medför att rörelseresultat används som utgångspunkt för indirekt metod.

Bedömningar och uppskattningar
För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS redovisningsstandarder och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt faktorer som bedöms vara rimliga under rådande förhållanden.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen 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.

Resultaträkningens uppställning
Resultaträkningen är uppställd enligt kostnadsslagsindelning i enlighet med IAS 1. Utöver de obligatoriska posterna enligt standarden har koncernen valt att presentera vissa delsummeringar för att ge en mer rättvisande bild av verksamhetens resultat. Dessa delsummeringar är konsekvent tillämpade över tid och baseras på poster som ingår i resultaträkningen.

Konsolideringsprinciper
Dotterföretag
Förvärv av dotterföretag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Vid varje enskilt förvärv görs en individuell bedömning. I de fall förvärvet i huvudsak omfattar fastighet och inget värde åsätts intellektuellt kapital, väsentliga processer eller dylikt, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller då som regel en komplett organisation och strategiska processer. Sedan 2013 har endast förvärvet av Tribona AB under 2016 samt förvärvet av Bockasjö AB under 2023 klassificerats som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde. Eventuell erhållen rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt värde minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten, helt eller delvis, att materialiseras i form av en redovisad orealiserad värdeförändring från förvaltningsfastighet. Transaktionskostnader aktiveras i förvärvande bolag och ökar värdet på den förvärvade fastigheten i förvärvsanalysen. I det fall att det i köpeskillingen ingår avtal om villkorade tilläggsköpeskillingar som ska utgå till säljaren redovisas dessa initialt som en del av den förvärvade tillgången och efterföljande värdering redovisas som en förändring av tillgångens värde.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder samt internvinster elimineras i sin helhet.

Intresseföretag och joint ventures
Catena redovisar sina andelar i intressebolag och joint ventures enligt IAS 28.

Ett bolag redovisas som Intresseföretag då Catena har ett innehav mellan 20 procent till 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett betydande, men inte bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden. I koncernens resultaträkning redovisas ”Andelar i resultat från intresseföretag” som en del av förvaltningsresultatet. Erhållna utdelningar från investerings- →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

objektet minskar innehavets redovisade värde. Förändringar av det ägda bolagets övriga totalresultat justeras mot Catenas övriga totalresultat.

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 koncernredovisning. Catena redovisar sin andel enligt IFRS 11, Samarbetsarrangemang.

Transaktioner och balansposter i utländsk valuta
Koncernens finansiella rapporter redovisas i svenska kronor (SEK), vilket även är moderföretagets funktionella valuta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Balansposter i utländsk valuta omräknas till balansdagskursen. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av tillgångar och skulder i utländsk valuta, redovisas i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som finansiella intäkter eller kostnader.

Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av innehav i utländska dotterföretag samt derivat redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras inom eget kapital. Det ackumulerade beloppet omklassificeras till resultaträkningen när nettoinvesteringen avyttras.

Rörelsens intäkter
Operationell leasingintäkt
Koncernen innehar operationella leasingavtal i form av hyresintäkter. Både hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror hanteras som förutbetalda hyresintäkter och periodiseras linjärt över leasingperioden. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida, som intäkt den period då ersättningen erhållits.

Vidaredebiterade kostnader
Vidaredebiterade kostnader där Catena är huvudman, redovisas brutto som hyresintäkter då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Detta avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, fastighetsskatt, vatten etc. Intäkterna redovisas i den period som servicen tillhandahålls och levereras till hyresgästen.

Finansiell leasingintäkt
Catena är också leasegivare avseende automationsutrustning i begränsad omfattning. Leasingintäkten redovisas enligt IFRS 16 som ränteintäkt över leasingperioden, beräknad enligt effektivräntemetoden. Fordran redovisas som finansiell fordran och intäkten som ränteintäkt i finansnettot.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Catena redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag), 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 orealiserad värdeförändring under försäljningskvartalet. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansnetto består av ränteintäkter och räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden samt ränteswappar, leasingkostnader och leasingintäkter samt valutajusteringar på finansiella tillgångar och skulder i utländsk valuta.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar även periodiserade transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Eventuella uppläggningsavgifter periodiseras över lånens löptid.

Koncernens lång- och kortfristiga räntebärande skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader som är direkt hänförbara till fastighetsprojekt och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av räntekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella kostnader avseende derivat
Räntederivat är klassificerade som finansiella instrument enligt IAS 32. Catena tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9 kap 6. Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i kategorierna ”Finansiella tillgångar” respektive ”Finansiella skulder” i koncernens balansräkning. Bruttoredovisning tillämpas.

Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs som räntekostnad för den period de avser.

Valutakursdifferenser på lån i utländsk valuta nettoredovisas antingen som en finansiell intäkt eller finansiell kostnad.

Kovenanter som koncernen måste uppfylla, vid eller före rapportperiodens slut, beaktas när skulder med kovenanter ska klassificeras som kort- eller långfristiga. Kovenanter som koncernen är skyldig att uppfylla efter rapportperiodens utgång påverkar inte klassificeringen på balansdagen.

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 och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent i Sverige. För Danmark beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22 procent.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på samtliga temporära skillnader avseende tillgångar och skulder samt för underskottsavdrag i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Undantag är vid tillgångsförvärv enligt nedan. Temporära skillnader uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden och relaterar sig framförallt till fastighetstillgångar, finansiella instrument, underskottsavdrag och obeskattade reserver.

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

Uppskjutna skattefordringar och -skulder nettoredovisas när det föreligger en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Aktuell skatt
Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldigt att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Förvaltningsfastigheter
Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning för koncernen. Koncernen innehar inga rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde på nivå 3 IFRS 13. 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. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom att majoriteten av fastighetsbeståndet externvärderas årligen →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Värdeförändringen redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är värderingshöjande och 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. Ränteutgifter för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras under produktionstiden.

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen per tillträdesdagen, om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett annat tillfälle. Resultatet från försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Goodwill
Goodwill uppstår om det är en skillnad mellan anskaffningsvärde och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Goodwill redovisas vid rörelseförvärv, och består dels av skillnaden mellan avtalad skatt och nominell uppskjuten skatt och dels know-how och framtida synergieffekter. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde och därefter prövas värdet årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov.

Finansiella instrument
Finansiella tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Koncernen redovisar derivatinstrument i balansräkningen på affärsdagen och de värderas till verkligt värde med redovisning av värdeförändringen över resultaträkningen. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Bolaget marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning mot extern part. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. I samtliga fall tillämpas nivå 2 enligt IFRS 13. Se även not 21.

Finansiella tillgångar och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde
Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förlustriskreservering. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Upplupet anskaffningsvärde för de långfristiga fordringarna beräknas som nuvärdet av de förväntade framtida kassaflödena, diskonterade med den effektivränta som fastställdes vid anskaffningstillfället.

Catena tillämpar i enlighet med reglerna i IFRS 9 en förenklad metod för nedskrivningsprövning av kundfordringar.

Det innebär att löpande bedömning görs av nedskrivningsbehov, baserat på historik samt kännedom om övriga yttre faktorer kring kunden. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna sedan mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en reversfordran redovisas i posten finansiella kostnader.

Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år.

Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån utan att nytt lån tas upp redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde.

Leasing
Koncernen innehar tomträtter som klassificeras som leasingavtal enligt IFRS 16. Dessa avtal avser mark med mycket lång eller evig nyttjanderätt.

Leasingskulden redovisas som nuvärdet av framtida betalningar, diskonterade med den implicita räntan i kontrakten. Rätten att använda marken redovisas som en tillgång och nyttjandeperioden bedöms vara evig. Tomträtter redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld från den dagen tillgången är tillgänglig för användning. Eftersom tomträtter bedöms ha en evig nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta och ingen avskrivning sker.

Koncernen innehar även leasingavtal avseende tjänstebilar, där den årliga leasingkostnaden fördelas mellan amortering av skulden och ränta.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 3. Information om rörelsesegment

	Sverige Syd		Sverige Väst		Sverige Öst		Danmark		Övrigt/eliminering		Summa	
Resultaträkning	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Hyresintäkter	779	685	589	474	810	786	473	248	-	-	2 651	2 193
(varav vidarefakturerade kostnader)	(73)	(59)	(38)	(26)	(65)	(60)	(18)	(25)	-	-	(194)	(170)
Fastighetskostnader	-164	-137	-119	-82	-146	-144	-24	-41	-	-	-453	-404
Driftsöverskott	**615**	**548**	**470**	**392**	**664**	**642**	**449**	**207**	**-**	**-**	**2 198**	**1 789**
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-57	-58	-57	-58
Övriga rörelseintäkter	1	-	1	-	7	3	-	-	6	2	15	5
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-7	-31	-7	-31
Finansiella intäkter	36	47	21	31	72	132	12	10	-114	-163	27	57
Finansiella kostnader	-227	-320	-201	-202	-199	-299	-107	-110	179	438	-555	-493
Finansiella kostnader avseende leasingavtal	-	-	-	-	-8	-8	-	-	-	-	-8	-8
Förvaltningsresultat	**425**	**275**	**291**	**221**	**536**	**470**	**354**	**107**	**7**	**188**	**1 613**	**1 261**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-18	-5	-28	-15	-	-	-	-31	43	68	-3	17
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	290	-19	142	-132	-49	149	102	117	-	-1	485	114
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-28	-48	-28	-48
Resultat före skatt	**697**	**251**	**405**	**74**	**487**	**619**	**456**	**193**	**22**	**207**	**2 067**	**1 344**
Skatt									-423	-264	-423	-264
Årets resultat											**1 644**	**1 080**

	Sverige Syd		Sverige Väst		Sverige Öst		Danmark		Övrigt/eliminering		Summa	
Övriga upplysningar	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Goodwill	102	102	125	125	235	235	-	-	120	120	582	582
Förvaltningsfastigheter	13 476	12 726	10 029	8 551	13 052	12 662	7 916	7 619	-	-	44 473	41 558
Investeringar via förvärv	5	2 972	1 207	131	-	-	628	5 515	-	-	1 840	8 618
Investeringar i anläggningstillgångar	481	792	202	1 157	439	477	25	35	-	-	1 147	2 461

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Rörelsens segment
Catenas rörelsesegment, som utgörs av regioner, har fastställts baserat på hur ledningen regelbundet följer upp verksamheten. VD, som är koncernens högsta verkställande beslutsfattare, inhämtar denna information från regionerna för att utvärdera och fatta strategiska beslut.

Koncernens segment består av följande regioner:
Sverige Syd - utgörs av 39 fastigheter
Sverige Väst - utgörs av 36 fastigheter
Sverige Öst - utgörs av 48 fastigheter
Danmark - utgörs av 14 fastigheter

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

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförbara 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.

Återstoden av koncernens resultat, efter eventuell utfördelning av administrationskostnader, visas i kolumnen övrigt/elimineringar. Alla kostnader och balansposter som är hänförliga direkt till en fastighet fördelas ner till respektive bolag och region.

Catena har en hyresgäst som enskilt svarar för cirka 18 procent av koncernens intäkter. Dessa intäkter, som samlat uppgår till cirka 474 Mkr, fördelas på regionerna Sverige Syd och Danmark. Vakansrisken bedöms som liten då avtalsparten är en stor global koncern med långa hyreskontrakt.

Not 4. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2025-12-31

Förfallo-år	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2026	184	209	8
2027	75	179	6
2028	57	248	9
2029	57	319	12
2030	30	216	8
2031	24	220	8
2032+	51	1 336	49
Totalt	**478**	**2 727**	**100**

Koncernen hyr ut sina ägda logistikfastigheter till tredje part med avtalade, icke uppsägningsbara, hyresvillkor med genomsnittlig återstående kontraktslängd i portföljen på 6,4 år. Hyresintäkterna grundar sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare. Catenas kontrakt innehåller vanligtvis index klausuler som reglerar hyresnivån i linje med KPI. I Danmark, där kontrakten uppgår till 18 stycken och har ett kontraktsvärde om 470 Mkr, innehåller de flesta kontrakt olika former av tak- och golvklausuler länkat till KPI.

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktsstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>40	7	26
20-40	27	26
10-20	48	24
5-10	45	11
1-5	114	11
<1	237	2
Totalt	**478**	**100**

Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2025	2024
Driftskostnader	124	123
Reparationer och underhåll	77	66
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	47	45
Fastighetsskatt	73	46
Övriga externa kostnader	56	60
Fastighetsadministration	76	64
Totalt	**453**	**404**

I fastighetskostnader ingår de kostnader som är direkt relaterade till skötsel av fastigheterna. Vissa av dessa kostnader vidarefaktureras till hyresgästerna.

Central administration	2025	2024
Personalkostnader	28	24
Köpta tjänster	28	33
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	**57**	**58**

Centrala administrationskostnader består av kostnader för övergripande koncernförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, IT, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier med mera.

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
Revisionsuppdrag		
KPMG	3,1	2,9
Skatterådgivning		
KPMG	0,2	0,3
Övriga tjänster		
KPMG	0,7	1,0
EY	0,1	-
Totalt	**4,1**	**4,2**

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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 7. Leasing

	2025	2024
Kassautflöde	10	10
Totalt	**10**	**10**

Av kassautflödet har 8 Mkr (8) redovisats som räntekostnader.

Framtida odiskonterade kassaflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:

	2025	2024
Inom ett år	10	10
Mellan ett och fem år	36	36
Senare än fem år	206	215
Totalt	**252**	**261**

Koncernens leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till mindre del av billeasingavtal. Tomträtter har en förfallotidpunkt senare än 5 år.

Nyttjanderättstillgångar	2025	2024
Ingående värde	277	275
Tillkommande nyttjanderätter	1	4
Avskrivningar (fordon)	-2	-2
Summa	**276**	**277**

Av det totala värdet för nyttjanderätter består 270 Mkr (271) av tomträtter och 6 Mkr (6) av billeasingavtal.

Tomträtter bedöms ha en evig tidshorisont och hela betalningen hanteras därmed som finansiell kostnad i resultaträkningen. Dessa nyttjanderätter är därmed inte heller föremål för avskrivning. Avgälder kan komma att ändras och kommer då att resultera i förändring av värde på nyttjanderätt och leasingskuld.

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	2025	varav män	2024	varav män
Anställda i Sverige	66	62%	63	66%
Anställda i Danmark*	1	100%	1	100%

* Anställning i Danmark ligger i dotterbolag.

	2025		2024	
Könsfördelning	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	57%	43%
Ledning	57%	43%	43%	57%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2025	2024
Styrelseordförande	0,5	0,5
Övriga styrelseledamöter	1,7	1,5
Verkställande direktören		
Grundlön	4,4	4,1
Övriga ersättningar	0,9	0,8
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	7,3	7,6
Övriga ersättningar	1,9	2,0
Övriga anställda	51,3	48,4
Summa	**68,0**	**64,9**

Pensionskostnader	2025	2024
Verkställande direktören	1,5	1,6
Övriga ledande befattningshavare	2,1	2,9
Övriga anställda	7,9	6,0
Summa	**11,5**	**10,5**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2025	2024
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,5	0,4
Verkställande direktören	2,0	1,9
Övriga ledande befattningshavare	3,2	3,5
Övriga anställda	17,6	16,2
Summa	**23,5**	**22,2**
Totalt	**103,0**	**97,6**

	2025		2024	
Arvode styrelseledamot, Tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2025 respektive april 2024)	Styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete	Styrelse-arvode	varav för utskotts-arbete
Gustaf Hermelin	230	-	215	-
Caesar Åfors	330	100	315	100
Hélène Briggert	250	20	235	20
Katarina Wallin	270	40	255	40
Joost Uwents	230	-	215	-
Vesna Jovic	280	50	265	50
Lennart Mauritzson	530	70	500	70
Summa	**2 120**	**280**	**2 000**	**280**

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget. På årsstämman 2025 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 100 Tkr och vardera 50 Tkr till övriga två ledamöter.

Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor
Principer
Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de sju personer (fem) som, vid årets utgång, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 141.

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 2025 uppgick arvodet till totalt 2,1 Mkr (2,0), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,5 Mkr (0,5).

Marknadsmässig ersättning om 48 Tkr (291) för utförda tjänster som konferensmoderator, utgick till bolag ägt av styrelseledamot Katarina Wallin. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

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

Rörlig ersättning baserad på 2024 års utfall utbetalades i maj 2025. Ersättningen baserades på mål kopplade till driftsöverskott efter fastig- →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

hetsadministration, nytecknade avtal på vakans i befintligt bestånd och på nyproducerade ytor samt antal inskickade miljöcertifieringar till SGB.

För rörlig ersättning till ledning och övriga medarbetare baserad på 2025 års utfall, för utbetalning i maj 2026, gäller kriterier relaterade till driftsöverskott efter fastighetsadministration, nytecknade avtal på vakans i befintligt bestånd och på nyproducerade ytor, antal inskickade miljöcertifieringar till SGB samt Nöjd-kund-index.

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

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2025 med 9,5 Mkr (10,2) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2025. Ersättningsutskottet svarar för utvärdering av system och utfall.

Pensioner
Pensionsinbetalningar för bolagets verkställande direktör 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.

För övriga medlemmar i ledningsgruppen gäller en uppsägningstid från arbetsgivarens sida på mellan 6–12 månader. Vid uppsägning från medlemmarna i ledningsgruppens sida är uppsägningstiden mellan 4–6 månader.

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

Beredning- 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 fyra tillfällen under 2025.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2025	2024
Ränteintäkter[1]	27	57
Summa	**27**	**57**

Finansiella kostnader	2025	2024
Räntekostnader lån	-606	-703
avgår: aktiverad ränta	*38*	*78*
Kupongränta räntederivat	38	157
Övriga finansiella kostnader	-25	-25
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-8	-8
Summa	**-563**	**-501**
Finansnetto	**-536**	**-444**

[1] Ränteintäkter avser huvudsakligen ränta på bankmedel och externa fordringar.

Årets räntenetto uppgick till 528 Mkr (436). Av årets räntekostnader har 38 Mkr (78) kapitaliserats i projekt, till en genomsnittlig ränta på 3,3 procent (3,7).

Not 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2025	2024
Aktuell skatt		
Årets skatt	-56	-53
Summa	**-56**	**-53**
Uppskjuten skatt		
Förvaltningsfastigheter	-309	-168
Derivat	12	5
Skattemässiga underskott	-7	16
Obeskattade reserver	-74	-58
Övriga uppskjutna skatter	11	-6
Summa	**-367**	**-211**
Totalt redovisad skatt	**-423**	**-264**

Avstämning av effektiv skatt	2025	2024
Resultat före skatt	2 067	1 344
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-426	-277
Effekt av utländsk skatt	-6	-2
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-8	-11
Skatt i intressebolags resultat	10	-5
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-12
Förändring av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	8	38
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar mm	2	5
Övrigt	-3	-
Redovisad effektiv skatt	**-423**	**-264**

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 20,4 (19,6).

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna		2024				2025			
Uppskjuten skattefordran	**IB 2024**	**Redovisat över resultatet**	**Redovisat i eget kapital**	**Förvärv/avyttring av bolag**	**UB 2024**	**Redovisat över resultatet**	**Redovisat i eget kapital**	**Förvärv/avyttring av bolag**	**UB 2025**
Skattemässiga underskott	4	16	-	3	23	-7	-1	-	15
Derivat	8	-2	-	-	6	-	-	-	6
Summa uppskjuten skattefordran	**12**	**14**	**-**	**3**	**29**	**-7**	**-1**	**-**	**21**
Uppskjuten skatteskuld									
Förvaltningsfastigheter	2 840	168	2	-	3 010	309	-8	1	3 312
Derivat	51	-7	-	-2	42	-12	-	-	30
Obeskattade reserver	206	58	-	-1	263	74	-	-2	335
Övrigt	6	6	-7	-1	4	-11	8	-	1
Summa uppskjuten skatteskuld	**3 103**	**225**	**-5**	**-4**	**3 319**	**360**	**-**	**-1**	**3 678**
Netto (skuld) enligt balansräkningen	**3 091**				**3 290**				**3 657**

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

Not 11. Goodwill		
Goodwill	**2025**	**2024**
Ingående anskaffningsvärden	582	582
Utgående anskaffningsvärden	**582**	**582**

Den 4 oktober 2023 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösterna i det onoterade bolaget Bockasjö AB. Förvärvet var i huvudsak ett rörelseförvärv som genererade en goodwill om 120 Mkr. I goodwillvärdet ingår värdet av en projektorganisation med ett gediget know-how avseende projektutveckling samt en effektiv arbetsmodell för detta. Förvärvet bedöms leda till synergieffekter i form av effektivare processer för projektutveckling. Utöver detta finns dessutom till den förvärvade projektorganisationen ett gediget nätverk bland logistikaktörer och leverantörer. Ingen del av goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Återvinningsvärde per 2025-12-31 för goodwill från Bockasjöförvärvet har fastställts genom en beräkning av nyttjandevärdet. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som jämförts med redovisat värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. Vid test av goodwill har en evig horisont antagits och extrapolering av kassaflöden för åren efter prognosperioden har baserats på tillväxttakt på cirka 2 procent. Prognostiserade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC (Weighted-average cost of capital) uppgående till 8,0 procent efter skatt. Återvinningsvärdet överstiger med god marginal det redovisade värdet.

Även förvärvet av Tribona 2016 utgjorde ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, till skillnad från tillgångsförvärv, att uppskjuten skatt beaktas på samtliga temporära skillnader. Återstående redovisad goodwill om 462 Mkr per balansdagen är i sin helhet en effekt av att full nominell uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde redovisas. Årlig nedskrivningsprövning utförs genom att säkerställa att återstående uppskjuten skatteskuld avseende den fastighet till vilken goodwill allokererats, beloppsmässigt överstiger goodwillbeloppet. Balansposten kommer följaktligen att förändras i takt med att fastigheter med goodwill säljs eller omvärderas till värde under sitt förvärvsvärde.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 12. Förvaltningsfastigheter

	2025		2024	
Fastighetsbestånd	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	41 558	137	30 872	132
Förvärv[1]	1 840	4	8 618	8
Nybyggnation[2]	610		1 825	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta[2]	57		54	
Investering i befintliga fastigheter, annat[2]	262		428	
Hyresgästanpassningar[2]	218		154	
Försäljningar	-98	-3	-658	-4
Omräkningsdifferenser	-459		151	
Fastighetsreglering mm	-	-1	-	1
Orealiserade värdeförändringar	485		114	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	**44 473**	**137**	**41 558**	**137**
Totala investeringar	**2 987**		**11 079**	
Investeringar via förvärv av aktier	-1 835		-8 430	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	1 152		2 649	

[1] Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.
[2] Varav aktiverad ränta 38 Mkr (78). Genomsnittlig ränta hänförbar till projekt uppgår till 3,3 procent (3,7).

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

Taxeringsvärden	2025	2024
Taxeringsvärden, byggnader	10 001	5 667
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 51 Mkr)	3 353	2 041
Totalt	**13 354**	**7 708**

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 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. Ökade driftskostnader kompenseras vanligen av ökade hyresintäkter då majoriteten av Catenas hyresavtal ger rätten att vidarefakturera denna kostnad till hyresgästen.

Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger realräntan och riskpremien för den enskilda fastigheten. Riskpremien för enskilda fastigheter bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgäststruktur. Direktavkastningskravet är fastighetens normaliserade driftsöverskott dividerat med marknadsvärdet. Som kalkylränta används fastställt direktavkastningskrav 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. 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 fastställts 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 outnyttjade byggrätter. Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet.

Sammanställning
En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. I beräkningar av verkligt värde enligt ovan beskrivna modell ingår olika bedömningsfaktorer som innehåller viss grad av osäkerhet. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter med cirka 20-30 procent per kvartal. CBRE och Cushman & Wakefield har värderat cirka 95 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 42 Mdkr under 2025. →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

/ Koncernen

	Sverige Syd	Sverige Väst	Sverige Öst	Danmark	Totalt
Verkligt värde, Mkr	13 476	10 029	13 052	7 916	44 473
Hyresvärde, Mkr	839	675	837	470	2 821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	99	95	100	97
Antal fastigheter	39	36	48	14	137
Uthyrningsbar yta, tkvm	938	827	864	522	3 151
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	5,15-7,75	5,05-7,30	5,10-7,80	5,25-6,85	5,05-7,80
Direktavkastningskrav, snitt %	5,8	5,8	6,0	5,8	5,9

Andel värderade fastigheter	2025	2024
Antal fastigheter	128	130
Externt värde, Mkr	42 340	39 059
Motsvarande internt värde, Mkr	42 653	39 338
Avvikelse, Mkr	313	280
Avvikelse i %	0,7	0,7
Redovisat värde	44 473	41 558
Externvärderad andel, %	95,2	94,7

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

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. Driftskostnaderna är av avsevärt mindre påverkan då en ökning av dessa, till största del, vidarefaktureras till hyresgästen.

För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procentenheter för avkastningskrav och årlig hyresutveckling påverkar beräknat verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras. Beräkningen ger en förenklad ögonblicksbild då en parameter sällan rör sig ensam.

Känslighetsanalys	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belåningsgrad, %
Avkastningskrav	+0,5	-3 241	42,3
	-0,5	3 857	36,0
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 497	37,9
	-0,5	-1 446	40,5

Not 13. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	9	9
Utgående anskaffningsvärden	**9**	**9**
Ingående avskrivningar	-8	-7
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	**-9**	**-8**
Redovisat värde	**-**	**1**

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet

	2025	2024
Central administration	1	1

Avskrivningar görs enligt en bedömd nyttjandeperiod som varierar mellan 3-10 år.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang

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

2025	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägar-andel	Redovisat värde
BRA Framtid 42 AB	Joint Venture	559430-6424	Göteborg	50%	-1
Origon Park AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45%	71
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50%	56
Sörreds Logistikpark Holding AB	Joint Venture	559240-4874	Göteborg	50%	145
Törsjö Logistik AB	Joint Venture	559014-0272	Örebro	50%	16
Totalt					**287**

2024	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägar-andel	Redovisat värde
BRA Framtid 42 AB	Joint Venture	559430-6424	Göteborg	50%	1
Origon Park AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45%	76
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50%	51
Sörreds Logistikpark Holding AB	Joint Venture	559240-4874	Göteborg	50%	178
Törsjö Logistik AB	Joint Venture	559014-0272	Örebro	50%	16
Totalt					**322**

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

I samband med förvärvet av projektorganisationen i Bockasjö 2023 förvärvade koncernen även tre pågående projekt som har avyttrats, respektive kommer att avyttras till extern part efter färdigställande och blir sålunda inte en del av Catenas fastighetsportfölj. Koncernen har genom förvärvet av projektfastigheterna även förbundit sig att till säljarna av Bockasjö erlägga ett belopp motsvarande det rearesultat som uppstår vid avyttringen av respektive projektfastighet efter färdigställande, vilket innebär att Catena inte behåller något resultat som uppstår vid avyttringen av fastigheterna. Förvärvet av fastigheterna har ansetts utgöra transaktioner skiljda från förvärvet av projektverksamheten i Bockasjö AB och har redovisats som separata tillgångsförvärv. De två kvarvarande av dessa fastigheter ligger i Sörreds Logistikpark Holding AB som samägs med AB Platzer Artrosa och redovisas som Andelar i intresseföretag.

Intresseföretag
Origon Park AB äger och utvecklar tre fastigheter i Bjuv. Bolaget ägs till 45 procent av Catena, 47,5 procent av Backahill AB och 7,5 procent Mikael Halling.

	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76	108
Årets andel av resultat efter skatt	-5	-32
Redovisat värde vid årets slut	**71**	**76**

Intresseföretagens resultat- och balansräkningar i sammandrag (100%)

	2025	2024
Resultaträkning		
Hyresintäkter	45	69
Driftsöverskott	-3	23
Årets resultat	-18	229

	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	317	295
Omsättningstillgångar	15	73
Summa tillgångar	**332**	**368**
Eget kapital	130	149
Övriga skulder	202	219
Summa eget kapital och skulder	**332**	**368**

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

Sörreds Logistikpark Holding AB ägs till 50 procent av Catena Projekt JV AB och till 50 procent av AB Platzer Artrosa. Bolaget äger en projektfastighet i Sörreds Industripark. Avsikten är att fastigheterna ska avyttras efter färdigställande och kommer således inte att ingå i Catenas fastighetsportfölj.

BRA Framtid 42 AB ägs till 50 procent av Catena AB och till 50 procent av BRA Framtid 41 AB. Bolagets syfte är att exploatera fastighet genom nybyggnad.

Törsjö Logistik AB ägs till 50 procent av Catena AB och 50 procent av AB Lokalhusman i Örebro 2. Törsjö Logistik AB äger mark och utvecklar logistikposition i Örebro.

	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	246	270
Förvärv	-	4
Omklassificering	47	36
Årets andel av resultat efter skatt	-2	1
Årets aktieägartillskott	5	-
Årets utdelning från joint venture	-80	-65
Redovisat värde vid årets slut	**216**	**246**

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

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

	2025	2024
Resultaträkningen		
Hyresintäkter	17	18
Driftsöverskott	10	5
Årets resultat	5	9

	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	408	481
Omsättningstillgångar	85	28
Summa tillgångar	**493**	**509**
Eget kapital	140	188
Övriga skulder	353	321
Summa eget kapital och skulder	**493**	**509**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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 2025 hade Catena utestående obligationer om totalt 1 868 Mkr (1 418) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 25-27. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2025 till 82 Mkr (81).

Not 15. Övriga långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde derivatinstrument	132	160
Fordran uthyrd automationsutrustning/ finansiell anläggningstillgång	56	63
Fordringar intresseföretag	67	70
Kapitalförsäkringar	1	1
Förutbetalda kreditavgifter	13	19
Totalt	**269**	**313**

Not 16. Kundfordringar

Förfallostruktur för kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
<30 dagar	0	1
31-60 dagar	0	-1
61-90 dagar	0	1
>91 dagar	8	6
Summa förfallna	**8**	**7**
Ej förfallna	12	11
Summa	**20**	**18**
Nedskrivna fordringar		
Reservering vid årets början	-4	-18
Reservering för befarade förluster	-5	-3
Konstaterade förluster	5	17
Reservering vid årets slut	**-4**	**-4**
Totala kundfordringar	**16**	**14**

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

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	160	215
Kortfristiga placeringar	82	81
Övriga fordringar	45	80
Totalt	**287**	**376**

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Administration och fastighetskostnader	11	11
Förutbetalda projektkostnader	39	41
Förutbetalda försäkringspremier	8	8
Övriga förutbetalda kostnader	7	9
Periodiserade hyresrabatter	78	64
Upplupna intäkter	21	20
Totalt	**164**	**153**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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
Riktad nyemission	2023-10-04	328 094	50 212 478
Riktad nyemission	2024-03-12	4 660 344	54 872 822
Riktad nyemission	2024-08-28	5 487 282	60 360 104
Antal registrerade aktier			**60 360 104**

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2025	2024
Resultat per aktie		
Årets resultat	1 644	1 080
Utestående stamaktier	60 360 104	60 360 104
Vägt antal utestående stamaktier	60 360 104	55 800 332
Resultat per aktie, kr[1]	**27,24**	**19,36**

[1] Ingen utspädningseffekt 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 finanspolicyn, 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 finanspolicyns 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 2025	Utfall 2025
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	640 Mkr	631 Mkr
Kapitalbindning	>2,5 år	4,5 år
Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr	3,9 ggr
Soliditet	>40%	51,2%
Nettoskuld/EBITDA, (R12)	<9 ggr	7,8 ggr
Belåningsgrad	<50%	39,0%
Investment grade rating	Lägst IG	BBB
Andel grön finansiering	>50	76,9%

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 2025-12-31 till 17 772 Mkr (16 944), varav 153 Mkr (174) under befintliga avtal kommer amorteras under 2026. Cirka 72 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.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk föreligger om Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kostnad än normalt alternativt genom att tillgångar måste avyttras till pris under marknadsnivå. Catena följer noggrant kassaflödets utveckling för att vid var tid säkerställa en tillräcklig mängd likvida medel inklusive outnyttjade lånelöften för att täcka åtminstone 12 månaders låneförfall. Per 2025-12-31 uppgick kassan till 444 Mkr och det fanns kreditlöften om 2 750 Mkr (2 750) varav 2 750 Mkr (2 750) var outnyttjat. Utöver detta fanns på balansdagen en kassakredit uppgående till 200 Mkr. →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2025-12-31

		Finansiella skulder				Betalningsflöden	
	Finansiella tillgångar	Lån	Leverantör	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån[1]	räntor på derivat[1]
0-3 mån	482	400	129	143	-	128	-1
3-12 mån	42	2 057	-	-	-	367	-5
1-2 år	125	3 610	-	-	2 750	672	13
2-5 år	116	7 487	-	-	-	466	25
Över 5 år	63	4 218	-	-	-	897	9
Totalt	**828**	**17 772**	**129**	**143**	**2 750**	**2 530**	**41**

[1] Vid aktuellt ränteläge.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2024-12-31

		Finansiella skulder				Betalningsflöden	
	Finansiella tillgångar	Lån	Leverantör	Upplupet	Outnyttjade kreditlöften	räntor på lån[1]	räntor på derivat[1]
0-3 mån	1 026	-	231	140	-	157	-17
3-12 mån	16	366	-	-	-	465	-48
1-2 år	122	4 133	-	-	-	932	-56
2-5 år	156	7 927	-	-	2 750	559	-99
Över 5 år	89	4 518	-	-	-	887	-14
Totalt	**1 409**	**16 944**	**231**	**140**	**2 750**	**3 000**	**-234**

[1] Vid aktuellt ränteläge.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2025	2024
2025	-	366
2026	2 457	4 133
2027	3 610	4 129
2028	5 367	3 018
2029	1 720	780
>2030	4 618	4 518
Totalt	**17 772**	**16 944**

Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	10 990	11 963
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 448	4 747
Totalt	**15 438**	**16 710**

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder	17 772	16 944	3,2%	3,4%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränte-derivat samt kostnad för löftesprovision kopplad till outnyttjade revolverande krediter. Marginal är jämnt fördelad över räntebindningstiden.

Total utestående nominell volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 9 478 Mkr (9 102).

Finansierings- och refinansieringsrisk
Avser risken för att finansiering vid investeringar alternativt vid omförhandlingar inte kan erhållas eller att de endast kan erhållas till, 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 i förhållande till fastighetsvärden och kassaflöden, 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 fastränte-lån och räntederivat för att justera den aggregerade räntebindningen i låneportföljen. Inkluderat effekten av räntederivat uppgick på balansdagen den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,4 år (2,6) och den genomsnittliga räntan till 3,2 procent (3,4). Inom 12 månader kommer 46 procent av portföljen ändra ränta. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ånr (3,6). Ränta på de rörliga lånen baseras typiskt på 3-månaders Stibor eller 6-månaders Cibor med tillägg av en kreditmarginal. →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Ränteförfallostruktur

År	Lån inkl. derivat, Mkr	Andel i %	Ränte-derivat, Mkr	Räntederivat, Kontraktsränta
2026	8 140	46	550	1,2
2027	1 367	8	1 367	1,3
2028	1 468	8	1 287	1,5
2029	1 678	9	1 678	1,8
2030	2 347	13	1 824	2,3
2031	850	5	850	2,5
2032	990	6	990	2,1
2033	700	4	700	2,5
2034	232	1	232	2,5
Totalt	**17 772**	**100%**	**9 478**	**1,9%**

Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2025-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

För känslighetsanalys hänvisas till finansieringsavsnittet på sidorna 25-27.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntederivat (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	9 478	9 102	132	160	132	160

Av redovisat värde avser 132 Mkr (160) långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt.

Valutarisk
Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Valutaexponeringen kan beskrivas i omräkningsexponering respektive transaktionsexponering. Catena hanterar sin omräkningsexponering samt transaktionsexponering genom olika strategier som kan inkludera valutasäkringar. Finanspolicyn stipulerar vilka åtgärder som kan användas.

Transaktionsexponering
Transaktionsexponering uppstår när Catena säljer och köper i en annan valuta än sin funktionella valuta. Transaktionsexponeringen minimeras genom att externa affärstransaktioner huvudsakligen genomförs i dotterbolagens funktionella valuta. Fastighetsaffärer kan ske i annan valuta än Catenas funktionella valuta varför dessa affärer är exponerade för en valutarisk.

Omräkningsexponering
När Catena ska konsolidera sina utländska verksamheter kommer det egna kapitalet att påverkas av hur valutan förändras vilket får en resultat- och balanseffekt i koncernen. Catena kan anta flera strategier för att begränsa den här effekten vilka inkluderar att ta upp lån i utländsk valuta med säkerhet i SEK alternativt användning av valutaderivat. På balansdagen var 13 procent av det egna kapitalet i Danmark valutasäkrat.

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

2025	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-5
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-28

2024	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-17
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-48

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 tillfredsställande likviditet samt nyckeltal gällande skuldsättning, soliditet och räntetäckning på trygga nivåer. För att begränsa motpartsrisken kopplad till skulder, derivat och placeringar ställer Catena krav på hög kreditvärdighet, motsvarande lägst "investment grade".

Kreditriskexponering	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel	444	990
Kundfordringar	16	14
Övriga kortfristiga fordringar	287	376
Övriga långfristiga fordringar	269	313
Totalt	**1 016**	**1 693**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 21. Klassificering av finansiella instrument

2025	Värderingskategorier		
Finansiella tillgångar	**Värderade till verkligt värde via resultat**	**Värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Redovisat värde**
Övriga långfristiga fordringar	-	123	123
Räntederivat, använda för säkringsändamål	132	-	132
Kundfordringar	-	16	16
Övriga kortfristiga fordringar	-	92	92
Upplupna intäkter	-	21	21
Likvida medel	-	444	444
Summa	**132**	**696**	**828**
Icke finansiella tillgångar			45 970
Totalt			**46 798**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-13 314	-13 314
Obligationslån	-	-1 868	-1 868
Leasingsskuld	-	-275	-275
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-2 590	-2 590
Leverantörsskulder	-	-129	-129
Övriga kortfristiga skulder	-	-336	-336
Upplupna kostnader	-	-143	-143
Summa	**-**	**-18 655**	**-18 655**
Icke finansiella skulder			-4 171
Totalt			**-22 826**

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 17 772 Mkr per 31 december 2025, det verkliga värdet bedöms uppgå till 17 855 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.

2024	Värderingskategorier		
Finansiella tillgångar	**Värderade till verkligt värde via resultat**	**Värderade till upplupet anskaffningsvärde**	**Redovisat värde**
Övriga långfristiga fordringar	-	134	134
Räntederivat, använda för säkringsändamål	160	-	160
Kundfordringar	-	14	14
Övriga kortfristiga fordringar	-	91	91
Upplupna intäkter	-	20	20
Likvida medel	-	990	990
Summa	**160**	**1 249**	**1 409**
Icke finansiella tillgångar			43 177
Totalt			**44 586**
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-14 986	-14 986
Obligationslån	-	-1 418	-1 418
Leasingsskuld	-	-275	-275
Övriga långfristiga skulder	-	-31	-31
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-540	-540
Leverantörsskulder	-	-231	-231
Övriga kortfristiga skulder	-	-132	-132
Upplupna kostnader	-	-140	-140
Summa	**-**	**-17 753**	**-17 753**
Icke finansiella skulder			-3 734
Totalt			**-21 487**

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 16 944 Mkr per 31 december 2024, det verkliga värdet bedöms uppgå till 16 951 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 2,8 Mdkr. →

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Kovenanter
Catena har ingått låneavtal med olika banker som innehåller kovenantvillkor. Låneavtalen kräver att bolagen uppfyller följande nyckeltal kvartalsvis:

Nyckeltal	Gränsvärden
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,5-2,0
Belåningsgrad, %	<60-70
Belåningsgrad/fastighetsvärde, %	<50
Soliditet, %	>25

Kovenanterna rapporteras kvartalsvis till långivarna. Per 31 december 2025 uppfyllde bolagen samtliga kovenanter. Ledningen bedömer risken som låg för att de långfristiga skulderna ska bli återbetalningsbara inom 12 månader efter rapportperiodens utgång. Lånen är klassificerade som långfristiga förutsatt att kovenanterna uppfylls. Redovisat värde på de skulder som har kovenanter per 2025-12-31 är 11 257 Mkr.

Not 22. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	13 122	14 016
Aktier för skulder till kreditinstitut[1]	7 749	8 223
Totalt	**20 871**	**22 239**

[1] Avser aktier i koncernföretag.

Eventualförpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	36	46
Övriga eventualförpliktelser	266	266
Totalt	**302**	**312**

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	294	253
Upplupna räntekostnader	40	42
Upplupna lönerelaterade kostnader	28	27
Upplupna driftskostnader	20	18
Övriga poster	59	55
Totalt	**441**	**395**

Not 24. Närstående

Närståenderelationer
Inget bolag har bestämmande inflytande över Catena AB (publ). Backahill AB, som ägs till 50 procent vardera av Sara Karlsson och Svante Paulsson, har betydande inflytande över bolaget. Backahills innehav uppgick per 2025-12-31 till 18,6 procent (18,6) 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 2025 har Catena AB köpt tjänster av Hansan AB, Evidens BLW AB och Rögle Marknads AB till ett värde understigande 1 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena AB, själv eller via koncernföretag, följande intresseföretag, Törsjö Logistik AB, Södertuna utveckling AB, BRA Framtid 42 AB, Sörreds Logistikpark Holding AB och Origon Park 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 2025. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

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

	2025	2024
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	1	1
Ränteintäkter	5	6
Kortfristiga fordringar	10	11
Långfristiga fordringar	67	70
Räntebärande skulder	7	-
Kortfristiga skulder	-	-
Borgensförbindelser	36	46
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	1	1

Övrig information
Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 25. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catena genomförde den 20 januari en riktad nyemission, vilket tillfört bolaget 2,8 Mdkr samt ökat antalet aktier med 6 036 010 stycken till totalt 66 396 114 aktier.

Förändringar i Catenas ledningsgrupp - hållbarhetschef Amanda Thynell har valt att avsluta sin anställning och Johan Jaxell tillträder som teknik- och hållbarhetschef i ledningsgruppen.

Catena har ingått avtal om förvärv av en portfölj av logistikfastigheter från Urban Partners, genom fastighetsfonderna NIP, NSF III, NSF IV och NSF V. Portföljen omfattar 20 fastigheter i Sverige, Danmark och Finland. Den uthyrningsbara ytan i den förvärvade portföljen uppgår totalt till 612 000 kvm, varav den nya finska marknaden utgör 153 000 kvm. Fastigheternas markareal uppgår till drygt 1 300 000 kvm varav cirka 70 000 kvm utgörs av byggrätter. Förvärvet sker som bolagsaffärer till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,8 Mdkr med avdrag för latent skatt, förvärvet finansieras med egna medel samt externa krediter. Uthyrningsgraden är cirka 96,5 procent och den genomsnittliga hyrestiden uppgår till cirka 11 år. Fastigheterna i portföljen förväntas, vid full uthyrning, generera ett årligt driftnetto om totalt cirka 483 Mkr. Tillträdesdag är den 1 april 2026.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 23 april 2026. Föreslås att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex och att omval sker av Katarina Wallin, Hélène Briggert, Vesna Jovic, Lennart Mauritzson och Joost Uwents, nyval av Karl Thorngren, samt omval av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Gustaf Hermelin och Caesar Åfors har avböjt omval. Vidare föreslår valberedningen omval av 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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 26. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	27	57
Erlagd ränta	-579	-545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-485	-114
Förändringar i värdet av derivat	28	48
Resultatandel i intresseföretag	7	31
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	3	-17
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-1	-1
	-447	**-52**
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Nettolikviden för tillgångsförvärv bestod av följande poster:		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	1 835	8 431
Finansiella anläggningstillgångar	-	3
Rörelsefordringar	3	214
Likvida medel	1	7
Lån	-971	-6 425
Rörelseskulder	-240	-228
Summa nettotillgångar	**628**	**2 002**
Erlagd köpeskilling	628	2 002
Summa	**628**	**2 002**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-1	-7
Påverkan på likvida medel	**627**	**1 995**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avyttring av verksamheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	98	658
Lagertillgångar	-	246
Rörelsefordringar	-	5
Likvida medel	-	3
Uppskjutna skatteskulder	-	-2
Lån	-	-521
Rörelseskulder	-22	-177
Realisationsresultat	-3	17
Summa	**73**	**229**
Erhållen köpeskilling	73	232
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-3
Påverkan på likvida medel	**73**	**229**
Förändringar av finansiella tillgångar		
Investeringar i intresseföretag	28	-24
Förändringar i räntebärande poster	11	24
Summa investering i finansiella tillgångar	**39**	**-**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel[1]	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Övriga skulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2023	**430**	**-**	**-11 892**	**-33**	**-11 495**
Kassaflöde	558	-	890	33	1 481
Förvärv	-	-	-6 425	-	-6 425
Avyttringar	-	-	521	-	521
Valutakursdifferenser	2	-	-38	-	-36
Nettoskuld per 31 december 2024	**990**	**-**	**-16 944**	**-**	**-15 954**
Kassaflöde	-537	-	-97	-	-634
Förvärv	-	-	-971	-	-971
Avyttringar	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-9	-	240	-	231
Nettoskuld per 31 december 2025	**444**	**-**	**-17 772**	**-**	**-17 328**

[1] Likvida medel består av banktillgodohavanden.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 27. Alternativa nyckeltal

	Hän-visning	Formel-referens	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsrelaterade				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	2 198	1 789
Hyresintäkter	RR	B	2 651	2 193
Överskottsgrad = A/B			82,9	81,6
Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	15 182	16 404
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 590	540
Likvida medel	BR	C	444	990
Förvaltningsfastigheter	BR	D	44 473	41 558
Belåningsgrad = (A+B-C)/D			39,0	38,4
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	1 644	1 080
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	23 099	17 391
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	23 972	23 099
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			7,0	5,3
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	2 067	1 344
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	555	493
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	28	48
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	44 586	33 499
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	46 798	44 586
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			5,8	4,8
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat	RR	A	1 613	1 261
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	555	493
Räntetäckningsgrad = (A+B)/B			3,9	3,6
Genomsnittlig ränta, %				
se Ränteförfallostruktur i	Not 20		3,2	3,4
Räntebindning, år				
se Ränteförfallostruktur i	Not 20		2,4	2,6
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	15 182	16 404
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	2 590	540
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			17 772	16 944

	Hän-visning	Formel-referens	2025-12-31	2024-12-31
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 20		4,5	5,2
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr				
Driftsöverskott	RR	A	2 198	1 789
Central administration	RR	B	57	58
Summa räntebärande skulder vid årets ingång	BR	C	16 944	11 892
Likvida medel vid årets ingång	BR	D	990	430
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	E	17 772	16 944
Likvida medel vid årets utgång	BR	F	444	990
Nettoskuld/EBITDA =(((C-D)+(E-F))/2)/(A-B)			7,8	7,9
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr				
Driftsöverskott	Aktuell intjä-ningsförmåga	A	2 236	2 134
Central administration	Aktuell intjä-ningsförmåga	B	54	55
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	C	17 772	16 944
Likvida medel vid årets utgång	BR	D	444	990
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA=(C-D)/(A-B)			7,9	7,7
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	17 772	16 944
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	23 972	23 099
Skuldsättningsgrad = A/B			0,7	0,7
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	23 972	23 099
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	46 798	44 586
Soliditet = A/B			51,2	51,8
Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	23 972	23 099
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	46 798	44 586
Avdrag goodwill	BR	C	582	582
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	276	277
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C-D)			52,2	52,8
Aktierelaterade				
Aktiens direktavkastning, %				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	9,50	9,00
Aktiekurs vid årets utgång		B	450,80	473,00
Aktiens direktavkastning = A/B			2,1	1,9

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

/ Koncernen

	Hän-visning	Formel-referens	2025-12-31	2024-12-31
Aktiens totalavkastning, %				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	9,00	8,50
Aktiekurs vid årets ingång		B	473,00	471,40
Aktiekurs vid årets utgång		C	450,80	473,00
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			-2,7	2,1
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	23 972	23 099
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	60 360 104	60 360 104
Eget kapital per aktie = A/B			397,14	382,69
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	1 613	1 261
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	60 360 104	55 800 332
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			26,72	22,59
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	1 549	1 255
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	60 360 104	55 800 332
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			25,66	22,49

	2025		2024	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
EPRA				
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)				
Förvaltningsresultat (A)	1 613		1 261	
Ej avdragsgill och aktiverad ränta	-10		40	
Skattemässiga avskrivningar	-1 277		-934	
Direktavdrag	-		-44	
Övriga skattemässiga justeringar	-1		17	
Skattepliktigt förvaltningsresultat	324		340	
Aktuell skatt om underskottsavdrag ej utnyttjas (B)	*(-67)*		*(-70)*	
Underskottsavdrag	-		-	
Tillfälligt investeringsavdrag m.m.	-		-93	
Försäljning fastigheter	-35		-	
Skattepliktigt resultat	289		248	
Årets aktuella skatt enligt Rapport över totalresultat	-56		-53	
EPRA Earnings (A-B)	**1 546**	**25,62**	**1 191**	**21,33**

	2025		2024	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Substansvärde				
Eget kapital enligt balansräkningen	23 972	397,14	23 099	382,69
Verkligt värde på derivat	-132		-160	
Goodwill associerad med uppskjuten skatt	-582		-582	
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	3 657		3 290	
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	**26 914**	**445,89**	**25 647**	**424,92**
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3,5%	-899		-808	
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	**26 015**	**431,00**	**24 839**	**411,53**
Verkligt värde på derivat	132		160	
Uppskjuten skatt i sin helhet	-2 758		-2 482	
Verkligt värde fastränte lån	10		-7	
EPRA NDV Avyttringsvärde	**23 400**	**387,67**	**22 510**	**372,94**
Antal utestående aktier, miljoner		60,4		60,4
Antal aktier, genomsnittligt, miljoner		60,4		55,8

	2025	2024
	%	%
Direktavkastning		
Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen	44 473	41 558
Avgår pågående projekt och utvecklingsmark	-4 478	-4 090
Justerad fastighetsportfölj (A)	39 995	37 468
Kontrakterad hyra minus kontantrabatter	2 695	2 480
Fastighetskostnader	-445	-409
Driftsöverskott (B)	2 250	2 071
Återläggning av kontantrabatter	32	21
"Topped-up" driftsöverskott (C)	2 282	2 092
EPRA NIY (Direktavkastning) (B/A)	**5,6**	**5,5**
EPRA "Topped-up" NIY (Direktavkastning) (C/A)	**5,7**	**5,6**
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)		
Hyresvärde (A)	2 821	2 586
Kontrakterad hyra (B)	2 727	2 501
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler C=(A-B)	94	85
EPRA Vakansgrad (C/A)	**3,3**	**3,3**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Finansiella rapporter - moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	**Not**	**2025-01-01 -2025-12-31**	**2024-01-01 -2024-12-31**
Nettoomsättning	3	94	88
Kostnad för utförda tjänster	4, 5, 6, 7	-145	-138
Rörelseresultat		**-51**	**-50**
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		793	990
Resultat från andelar i koncernföretag		212	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442	-458
Resultat före skatt		**512**	**637**
Periodiseringsfond		2	-
Skatt på årets resultat	9	-106	-91
Årets totalresultat		**408**	**546**

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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	0	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	3 235	3 235
Räntederivat	13	118	175
Fordringar hos koncernföretag	13	125	133
Övrig långfristig fordran		6	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		***3 484***	***3 553***
Summa anläggningstillgångar		**3 484**	**3 554**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	12	0	0
Fordringar hos koncernföretag	13	20 975	18 287
Fordringar hos intresseföretag		7	9
Övriga fordringar		14	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15	20
Summa kortfristiga fordringar		***21 011***	***18 330***
Kassa och bank		***253***	***861***
Summa omsättningstillgångar		**21 264**	**19 191**
SUMMA TILLGÅNGAR	19	**24 748**	**22 745**

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		266	266
Reservfond		10	10
Summa bundet eget kapital		***276***	***276***
Fritt eget kapital			
Överkursfond		12 162	12 162
Balanserat resultat		44	41
Årets totalresultat		408	546
Summa fritt eget kapital		***12 614***	***12 749***
Summa eget kapital		**12 890**	**13 025**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		15	17
Summa obeskattade reserver		**15**	**17**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	24	36
Summa avsättningar		**24**	**36**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13, 17	5 714	4 271
Skulder till koncernföretag	13	575	584
Summa långfristiga skulder		***6 289***	***4 855***
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13, 17	967	376
Leverantörsskulder		2	6
Skulder till koncernföretag	13	4 489	4 371
Skulder till intresseföretag	13	5	-
Övriga skulder		5	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	62	55
Summa kortfristiga skulder		***5 530***	***4 812***
Summa skulder	19	**11 819**	**9 667**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 748**	**22 745**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Mkr	Aktie-kapital	Reserv-fond	Över-kursfond	Balanserat resultat	Årets total-resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**221**	**10**	**7 109**	**430**	**101**	**7 871**
Omföring totalresultat	-	-	-	101	-101	**-**
Årets totalresultat	-	-	-	-	546	**546**
Nyemission	45	-	5 109	-	-	**5 154**
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-	-56	-	-	**-56**
Utdelning	-	-	-	-490	-	**-490**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**266**	**10**	**12 162**	**41**	**546**	**13 025**
Ingående eget kapital 2025-01-01	**266**	**10**	**12 162**	**41**	**546**	**13 025**
Omföring totalresultat	-	-	-	546	-546	**-**
Årets totalresultat	-	-	-	-	408	**408**
Utdelning	-	-	-	-543	-	**-543**
Utgående eget kapital 2025-12-31	**266**	**10**	**12 162**	**44**	**408**	**12 890**

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 18	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		514	637
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-97	-172
Betald skatt		-5	-6
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		**412**	**459**
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2	-31
Förändring av rörelseskulder		-111	-48
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**303**	**380**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 679	-8 419
Ej kontantreglerad utdelning		616	458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 063**	**-7 961**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	5 098
Upptagna lån		4 987	7 117
Amortering av lån		-3 292	-3 648
Utdelning		-543	-490
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 152**	**8 077**
Årets kassaflöde		**-608**	**496**
Likvida medel vid årets början		**861**	**365**
Kursdifferens i likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		**253**	**861**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Noter - moderbolaget

Not 1. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

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

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

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

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

Finansiella instrument
IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustriskreservering gjorts på koncerninterna mellanhavande. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

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

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

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

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

	2025	2024
Personalkostnader	97	87
Övriga externa kostnader	47	50
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	**145**	**138**

Not 5. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2025	varav män	2024	varav män
Anställda i Sverige	61	59%	58	62%

Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2025	2024	2025	2024
Män	57%	57%	50%	43%
Kvinnor	43%	43%	50%	57%

	2025	2024
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,5	0,5
Övriga styrelseledamöter	1,7	1,5
Verkställande direktören		
Grundlön	4,4	4,1
Övriga ersättningar	0,9	0,8
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	6,6	7,6
Övriga ersättningar	1,6	2,0
Övriga anställda	43,8	38,8
Summa	**59,5**	**55,3**

	2025	2024
Pensionskostnader		
Verkställande direktören	1,5	1,6
Övriga ledande befattningshavare	1,9	2,9
Övriga anställda	7,2	5,1
Summa	**10,6**	**9,6**

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2025	2024
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,5	0,4
Verkställande direktören	2,0	1,9
Övriga ledande befattningshavare	2,9	3,5
Övriga anställda	15,6	13,4
Summa	**21,2**	**19,4**
Totalt	**91,3**	**84,3**

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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
Revisionsuppdrag		
KPMG	2,7	2,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,3	0,3
Skatterådgivning		
KPMG	0,2	0,1
Övriga tjänster		
KPMG	0,2	0,6
Totalt	**3,3**	**3,4**

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

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

Not 7. Leasingavgifter

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

	2025	2024
Leasingkostnad	2	2

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

Inom ett år	2	2
Mellan ett och fem år	4	4
Totalt	**6**	**6**

Not 8. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter	**2025**	**2024**
Ränteintäkter, koncernföretag	723	734
Kupongränta räntederivat	42	152
Ränteintäkter, övriga	13	40
Valutakursvinst	15	64
Summa	**793**	**990**

Resultat från andelar i koncernföretag	**2025**	**2024**
Utdelning från dotterföretag	50	-
Mottagna koncernbidrag	616	458
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-454	-303
Summa	**212**	**155**

Räntekostnader och liknande resultatposter	**2025**	**2024**
Räntekostnader, koncernföretag	-155	-240
Räntekostnader, lån	-195	-157
Räntederivat, värdeförändringar	-57	-27
Övriga finansiella kostnader	-22	-23
Valutakursförlust	-13	-11
Summa	**-442**	**-458**
Finansnetto	**563**	**687**

Not 9. Skatt

Redovisad i resultaträkningen	**2025**	**2024**
Aktuell skatt		
Årets skatt	-118	-82
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12	-9
Totalt redovisad skatt	**-106**	**-91**

Avstämning av effektiv skatt	**2025**	**2024**
Resultat efter bokslutsdispositioner	514	637
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	-106	-131
Ej skattepliktiga utdelningar	10	-
Kvittning räntenetto	84	104
Ej avdragsgilla kostnader	-94	-64
Redovisad effektiv skatt	**-106**	**-91**

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 20,6 (14,3).

Uppskjuten skatteskuld	**IB 2024**	**Redovisat över resultat-räkningen 2024**	**Redovisat i eget kapital**	**UB 2024**	**Redovisat över resultat-räkningen 2025**	**Redovisat i eget kapital**	**UB 2025**
Derivatinstrument	-42	6	-	-36	12	-	-24
Emissionskostnader	-	-15	15	-	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**-42**	**-9**	**15**	**-36**	**12**	**-**	**-24**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 10. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2025	2024
Ingående anskaffnings-värden	9	9
Utgående anskaffnings-värden	**9**	**9**
Ingående avskrivningar	-8	-7
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	**-9**	**-8**
Redovisat värde	**0**	**1**

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2025	2024
Kostnad för utförda tjänster	1	1

Not 11. Andelar koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 131	4 828
Lämnade koncernbidrag[1]	454	303
Vid årets slut	**5 585**	**5 131**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-1 896	-1 593
Årets nedskrivningar[2]	-454	-303
Vid årets slut	**-2 350**	**-1 896**
Redovisat värde vid årets slut	**3 235**	**3 235**

[1] Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen.

[2] Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 8 Finansiella intäkter och kostnader.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

					2025-12-31	2024-12-31
Dotterföretag	**Org. Nr.**	**Säte**	**Antal andelar**	**Andel i %[1]**	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100	1 155	1 155
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100	0	0
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100	15	15
Tribona AB	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100	2 065	2 065
Totalt					**3 235**	**3 235**

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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptern 1 AB	556606-3631	Helsingborg
Catena Arendal 13:3 AB	556998-3314	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg
Catena Bavnevej A/S	DK 11483690	Gentofte
Catena Björröd 1:208 AB	559207-0873	Helsingborg
Catena Björröd AB	559106-8829	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:49 AB	556964-5335	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg
Catena Broby AB	559246-1015	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg
Catena Dansered Två AB	559351-2410	Helsingborg
Catena DK Invest ApS	DK 43746685	Gentofte
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg
Catena Egeskovvej 20 ApS	DK 42604771	Gentofte
Catena Egeskovvej 24 ApS	DK 42865583	Gentofte
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg
Catena Glasblåsaren 14 AB	556721-8531	Helsingborg
Catena Gårdsten 45:24	559369-7161	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg
Catena Hevea 3 AB	556895-8812	Helsingborg
Catena HKN A/S	DK 12377347	Gentofte

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Hyltena AB	559342-4400	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg
Catena Idunsvej 2 ApS	DK 38 15 28 90	Gentofte
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg
Catena Jernholmen ApS	DK 41853212	Gentofte
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg
Catena Klökan 1:25 AB	559369-7179	Helsingborg
Catena Kokmose A/S	DK 31264596	Gentofte
Catena Kometvej ApS	DK 39610809	Gentofte
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg
Catena Lake AB	559248-3365	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg
Catena Logistiken 3 AB	559177-6686	Helsingborg
Catena Logistikpark 7H AB	559369-1230	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg
Catena Lokesvej ApS	DK 39605260	Gentofte
Catena M.P. Allerups Vej 61 ApS	DK 40895108	Gentofte
Catena Magasinet 3 AB	559002-1126	Helsingborg
Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg
Catena Midco 1 AB	559177-6710	Helsingborg
Catena Midco 2 AB	559177-6702	Helsingborg
Catena Morgongåva 15:33 AB	559246-5438	Helsingborg
Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg
Catena Mossvej A/S	DK 41964537	Gentofte
Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg
Catena Målås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg
Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg

→

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Priorparken 385	DK 45646599	Gentofte
Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena Projekt JV 2 AB	559306-0717	Helsingborg
Catena Projekt JV 3 AB	559306-0691	Helsingborg
Catena Projekt JV AB	559248-3381	Helsingborg
Catena Projektutveckling AB	559248-3373	Helsingborg
Catena Projektutveckling Holding AB	559224-5483	Helsingborg
Catena PU1 AB	559373-9906	Helsingborg
Catena Ramlösa AB	559351-2378	Helsingborg
Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg
Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Snesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Sockret 7 AB	559029-1208	Helsingborg
Catena Staby 7:34 AB	559305-5006	Helsingborg
Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Stigamo 1:49 AB	559097-7657	Helsingborg
Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Storheden 2:1 AB	559197-0149	Helsingborg
Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg
Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg
Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Torbornahögen 7 AB	559354-7200	Helsingborg
Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg
Catena Tostarp Fyra AB	559351-2386	Helsingborg
Catena Tostarp Tre AB	559211-5124	Helsingborg
Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg
Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Umeå Två AB	556708-3422	Helsingborg
Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Viby 19:106 AB	559132-0170	Helsingborg
Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Vrams AB	559211-4259	Helsingborg
Catena Vrangelsro 5:4 AB	559177-6694	Helsingborg
Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Välingen KB	969728-6160	Helsingborg
Catena Värdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Ånsta AB	559162-0611	Helsingborg
Catena Åre 92 AB	559177-3980	Helsingborg
Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Äskatorp 4:26 AB	559315-4288	Helsingborg
Catena Äskatorp 4:9 AB	559341-1860	Helsingborg
Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Örja 1:22 AB	559325-2199	Helsingborg
Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Helsingborg
Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg
Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Helsingborg
Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 12. Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0 Mkr (0). Av dessa är 0 Mkr (0) förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

Not 13. 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Företagscertifikat*	901	609	2,5%	3,3%
Skulder till kreditinstitut	1 630	1 022	3,1%	3,9%
Obligationslån	4 150	3 016	3,3%	3,8%
Skulder till koncernföretag	5 064	4 955	3,1%	5,0%
Skulder till intresseföretag	5	-	3,0%	-

* 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ränteswapavtal	7 683	7 194	118	175

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 +25 Mkr (+36).

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald avgift för kreditfacilitet	7	9
Upplupna ränte-intäkter	1	3
Förutbetald lokalhyra	2	2
Övriga förutbetalda kostnader	5	6
Totalt	**15**	**20**

Not 15. Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2025

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvot-värde, kronor	Totalt kvot-värde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	60 360 104	4,40 kr	265 584 457,60 kr	1	60 360 104

Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning aktiekapital, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
1999	Nyemission	49 075 400	50 000 000	490 754	11 555 662	11 555 662
2006	Fondemission	883 800	50 883 800	8 838	11 564 500	11 564 500
2013	Riktad nyemission	59 976 189	110 859 989	13 630 952	25 195 452	25 195 452
2014	Riktad nyemission	1 964 464	112 824 452	446 469	25 641 921	25 641 921
2016	Riktad nyemission	31 886 672	144 711 125	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 226	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 226	2 500 000	35 735 506	35 735 506
2017	Riktad nyemission	7 383 275	164 619 501	1 678 017	37 413 523	37 413 523
2018	Riktad nyemission	1 255 452	165 874 953	285 330	37 698 853	37 698 853
2021	Riktad nyemission	2 322 808	168 197 762	527 911	38 226 764	38 226 764
2021	Riktad nyemission	13 200 000	181 397 762	3 000 000	41 226 764	41 226 764
2022	Riktad nyemission	18 139 774	199 537 536	4 122 676	45 349 440	45 349 440
2022	Riktad nyemission	19 953 754	219 491 290	4 534 944	49 884 384	49 884 384
2023	Riktad nyemission	1 443 614	220 934 903	328 094	50 212 478	50 212 478
2024	Riktad nyemission	20 505 514	241 440 417	4 660 344	54 872 822	54 872 822
2024	Riktad nyemission	24 144 041	265 584 458	5 487 282	60 360 104	60 360 104

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2025 uppgick till 9,00 kr per aktie och totalt 543 Mkr. För 2025 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 9,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2025, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 631 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 99 procent av aktie-utdelningen av Catenas finansiella mål, 640 Mkr.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 20 Finansiella instrument och finansiell riskhantering för koncernen.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löne-relaterade kostnader	24	21
Upplupna räntekostnader	35	29
Övriga upplupna kostnader	3	5
Totalt	**62**	**55**

Not 17. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	**-**	**-**

Ansvarsförbindelser	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	12 721	13 319
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	36	46
Totalt	**12 757**	**13 365**

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 18. Kassaflödesanalys

Tilläggs-upplysningar	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	736	774
Erlagd ränta	-302	-223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Förändring i värdet av derivat	57	27
Mottagna koncernbidrag (utdelning)	-616	-458
Nedskrivning av finansiella tillgångar (lämnade koncernbidrag)	454	303
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	7	-45
Totalt	**-97**	**-172**

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel[1]	Fordringar på intresseföretag	Räntebärande koncernfordringar	Skulder till intresseföretag	Lån	Räntebärande koncernskulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2023	**365**	**19**	**9 991**	**-**	**-1 647**	**-4 235**	**4 493**
Kassaflöde	496	-10	8 429	-	-3 001	-468	5 446
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	52	52
Andra ej likviditetspåverkade förändringar	-	-	-	-	-	-303	-303
Nettoskuld per 31 december 2024	**861**	**9**	**18 420**	**-**	**-4 648**	**-4 954**	**9 688**
Kassaflöde	-608	-2	2 680	-5	-2 033	342	374
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	2	2
Andra ej likviditetspåverkande förändringar	-	-	-	-	-	-454	-454
Nettoskuld per 31 december 2025	**253**	**7**	**21 100**	**-5**	**-6 681**	**-5 064**	**9 610**

[1] Likvida medel består av banktillgodohavanden.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 19. Klassificering av finansiella instrument

2025 Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	-	125	125
Räntederivat, använda för säkringsändamål	118	-	-	118
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	20 982	20 982
Likvida medel	-	-	253	253
Summa	**118**	**-**	**21 360**	**21 478**
Icke finansiella tillgångar				3 270
Totalt				**24 748**
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-1 613	-1 613
Övriga långfristiga skulder	-	-	-575	-575
Företagscertifikat	-	-	-901	-901
Obligationslån	-	-	-4 150	-4 150
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-17	-17
Leverantörsskulder	-	-	-2	-2
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-4 494	-4 494
Upplupna kostnader	-	-	-62	-62
Summa	**-**	**-**	**-11 814**	**-11 814**
Icke finansiella skulder				-5
Totalt				**-11 819**

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

2024 Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	-	133	133
Räntederivat, använda för säkringsändamål	175	-	-	175
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	18 299	18 299
Likvida medel	-	-	861	861
Summa	**175**	**-**	**19 293**	**19 468**
Icke finansiella tillgångar				3 277
Totalt				**22 745**
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-1 012	-1 012
Övriga långfristiga skulder	-	-	-584	-584
Företagscertifikat	-	-	-609	-609
Obligationslån	-	-	-3 016	-3 016
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-10	-10
Leverantörsskulder	-	-	-6	-6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-4 371	-4 371
Upplupna kostnader	-	-	-55	-55
Summa	**-**	**-**	**-9 663**	**-9 663**
Icke finansiella skulder				-4
Totalt				**-9 667**

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

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Not 20. 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.

	2025	2024
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	5	5
Försäljning	91	85
Ränteintäkter	723	734
Räntekostnader	155	240
Mottagen utdelning	-	-
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	616	458
Lämnade koncernbidrag	571	364
Kortfristiga fordringar	20 975	18 420
Räntebärande skulder	5 063	4 955
Borgensförbindelser	12 721	13 319
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	-	-
Ränteintäkter	2	2
Kortfristiga fordringar	7	9
Långfristiga fordringar	-	-
Räntebärande skulder	6	-
Borgensförbindelser	36	46
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	1	1

Övrig information
Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.
Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 21. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catena genomförde den 20 januari en riktad nyemission, vilket tillfört bolaget 2,8 Mdkr samt ökat antalet aktier med 6 036 010 stycken till totalt 66 396 114 aktier.

Förändringar i Catenas ledningsgrupp - hållbarhetschef Amanda Thynell har valt att avsluta sin anställning och Johan Jaxell tillträder som teknik- och hållbarhetschef i ledningsgruppen.

Catena har ingått avtal om förvärv av en portfölj av logistikfastigheter från Urban Partners, genom fastighetsfonderna NIP, NSF III, NSF IV och NSF V. Portföljen omfattar 20 fastigheter i Sverige, Danmark och Finland. Den uthyrningsbara ytan i den förvärvade portföljen uppgår totalt till 612 000 kvm, varav den nya finska marknaden utgör 153 000 kvm. Fastigheternas markareal uppgår till drygt 1 300 000 kvm varav cirka 70 000 kvm utgörs av byggrätter. Förvärvet sker som bolagsaffärer till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,8 Mdkr med avdrag för latent skatt, förvärvet finansieras med egna medel samt externa krediter. Uthyrningsgraden är cirka 96,5 procent och den genomsnittliga hyrestiden uppgår till cirka 11 år. Fastigheterna i portföljen förväntas, vid full uthyrning, generera ett årligt driftnetto om totalt cirka 483 Mkr. Tillträdesdag är den 1 april 2026.

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 23 april 2026. Föreslås att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sex och att omval sker av Katarina Wallin, Hélène Briggert, Vesna Jovic, Lennart Mauritzson och Joost Uwents, nyval av Karl Thorngren, samt omval av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Gustaf Hermelin och Caesar Åfors har avböjt omval. Vidare föreslår valberedningen omval av 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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

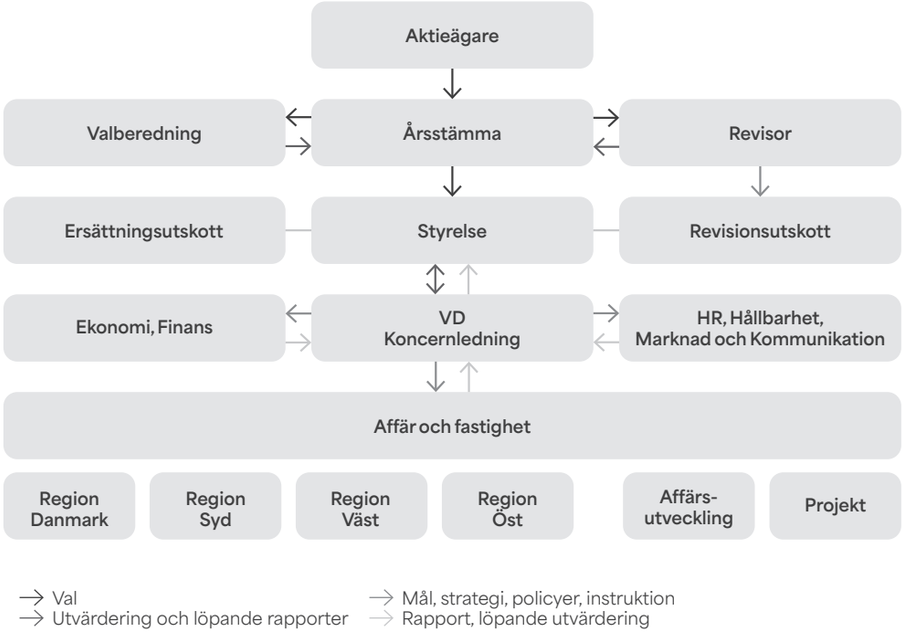
Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Bolagsstyrningsrapport

Det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar bygger på en väl definierad bolagsstyrning. Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ett ekonomiskt, hållbart och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



Jag och styrelsen är väldigt stolta över Catenas arbete och leveranser. Det senaste året har präglats av stabil och genomtänkt tillväxt, där viktiga steg har tagits samtidigt som bolaget fortsätter bygga på en solid grund. För mig är det tydligt hur värdefullt långsiktigt ägande är – det ger goda förutsättningar att tänka hållbart, fatta kloka beslut och skapa en trygg riktning för framtiden.
Jag känner en stor tillförsikt inför det fortsatta arbetet, och framför allt en stor uppskattning för alla medarbetare på Catena som möjliggör utveckling och affärsframgångar.

Helsingborg, mars 2026
Lennart Mauritzson, styrelsens ordförande

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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

Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Helsingborg, noterat på Nasdaq Stockholm. Catenas bolagsstyrning baseras på svenska regler och svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, men även noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och 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 finns tillgänglig via bolagsstyrning.se. Avvikelser från koden ska motiveras och förklaras.

Svensk kod för bolagsstyrning
Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning och har inte rapporterat några avvikelser från denna under 2025.

Aktieägare

Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2025 till 265 584 457,60 kronor med ett kvotvärde om 4,4 kronor vardera fördelat på 60 360 104 stamaktier. Största ägare per 2026-02-28 är Backahill med 18,6 procent (18,6) av kapitalet och WDP NV/SA med 10,0 procent (10,0) av kapitalet, vilka är de enda aktieägarna med ett innehav överstigande 10 procent av aktierna i bolaget. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier.

→ Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 29–30.

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

Interna regelverk
- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Befattningsinstruktioner
- Värdegrund
- Uppförandekod
- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Andra policyer, handböcker och instruktioner
- Ersättningsriktlinjer

Ägarfördelning efter innehav, per 2026-02-28

	Antal	Ägare Andel, %
1-500	16 154	94,8
501-1 000	440	2,6
1 001-5 000	238	1,4
5 001-10 000	46	0,3
10 001-20 000	28	0,2
20 001-	131	0,8
Totalt	**17 037**	**100,0**

Källa: Monitor (Modular Finance).

Ägarstruktur 2026-02-28, största ägare

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	12 343	18,59
WDP NV/SA	6 649	10,01
Länsförsäkringar Fonder	3 550	5,35
Swedbank Robur Fonder	2 912	4,39
Alecta Tjänstepension	2 193	3,30
SEB Funds	2 046	3,08
Vanguard	2 039	3,07
BlackRock	1 612	2,45
PGGM Pensioenfonds	1 177	1,77
AFA Försäkring	1 175	1,77
Cliens Fonder	1 162	1,75
Fjärde AP-fonden	1 157	1,74
Norges Bank Investment Management	971	1,61
Gustaf Hermelin	1 064	1,60
APG Asset Management	827	1,37
Handelsbanken Fonder	891	1,34
ODIN	742	1,12
AMF Pension & Fonder	650	0,98
Janus Henderson Investors	535	0,81
DWS Investments	493	0,77
Totalt topp 20	**44 188**	**66,87**
Övriga	22 208	33,13
Totalt	**66 396**	**100,00**

Källa: Monitor (Modular Finance).

Årsstämma

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

Årsstämma den 28 april 2025
Årsstämma hölls den 28 april 2025 i Helsingborg och följande beslut fattades i enlighet med framlagda förslag:

- Fastställande av räkenskaperna för 2024 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och VD
- Beslut om utdelning om 9,00 kr per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,50 kr per aktie
- Beslut om att antalet styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter samt omval enligt valberedningens förslag av Lennart Mauritzson, Hélène Briggert, Gustaf Hermelin, Vesna Jovic, Joost Uwents, Katarina Wallin och Caesar Åfors som ordinarie styrelseledamöter
- Omval av styrelsens ordförande Lennart Mauritzson, som ej innehar någon annan befattning på Catena

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

- Omval av KPMG AB som revisionsbolag
- Godkännande av ersättning till styrelse och revisionsbolag
- Fastställande av ersättningsriktlinjer och godkännande av ersättningsrapport
- Bemyndigande för styrelsen att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen
- Bemyndigande för styrelsen i enlighet med framlagda förslag att förvärva och avyttra egna aktier, samt att besluta om nyemission av aktier eller konvertibler. Förvärv av aktier, tillsammans med antalet nya aktier, respektive avyttring, får omfatta högst sammanlagt 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Nyemission kan ske med eller utan företrädesrätt för aktieägarna och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Nyemission ska ske på marknadsmässiga villkor

→ Klicka här för fullständigt protokoll.

Årsstämma 2026
Catenas årsstämma hålls den 23 april 2026 klockan 16.00 på Hotel Radisson Blu Metropol i 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 17 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 catena.se.

Valberedning

Ledamot	Utsedd av ägare
Lennart Maurtizson	Backahill Inter AB samt styrelseordförande
Markus Wallentin, valberedningens ordförande	WDP NV/SA
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Stephan Müchler	Swedbank Robur

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 företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Valberedningen har under 2025 haft följande sammansättning, se tabell ovan.

→ Klicka här för aktuell valberedning.

Valberedningens ordförande är Markus Wallentin, medan styrelsens ordförande Lennart Mauritzson är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 39,7 procent av rösterna i Catena per den 1 september 2025.

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Riktlinjer från de största ägarna inför nominering till Catenas styrelse är att styrelsen ska ha en balanserad mix av kunskaper och erfarenheter som är relevanta för bolaget och dess utveckling. Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag, som ska leda till att styrelsen får en lämplig sammansättning och mångfald vad gäller kön, bakgrund och ålder. Valberedningen har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen
- Hur nuvarande styrelse uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till kön, erfarenhet, ålder och bakgrund
- Möjlighet för återväxt i styrelsen
- Förekomst av eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet
- Val av revisorer och dess ersättningar
- Beslut om principer för utseende av valberedning

Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik, finanser, offentlig verksamhet, styrning, e-handel och hållbarhet. Vidare anser valberedningen att det bland styrelseledamöterna finns en bredd vad gäller nationalitet, utbildning, ålder och erfarenhet. Styrelsen bestod vid utgången av 2025 av fyra män och tre kvinnor motsvarande 57,1 procent (57,1) män och 42,9 procent (42,9) kvinnor.

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

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, hållbarhet, finansiering, logistik, digital handel och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman den 28 april 2025. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 140-141.

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 2025 hölls 8 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår på sidan 138.

Koncernens ekonomi- och finanschef har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom listade punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

finansiering och hållbarhetsrapportering samt investerings- och avyttringsbeslut.

I Catenas uppförandekod som beskriver hur Catena och dess anställda ska agera för att leva upp till den värdegrund och ställningstaganden som styrelsen beslutat, behandlas även risker för intressekonflikter för styrelseledamöter och hur de undviks. Uppförandekoden tar hänsyn till samtliga intressenter såsom kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och andra intressenter som stat och kommuner. Styrelsen har löpande kontakter med externa intressenter, deltar för Catenas räkning i olika intresseorganisationer och följer även löpande upp bolagets arbete med kundundersökningar, Catenas varumärke och arbetet med Great Place to Work. Samtliga policyer beslutas av styrelsen och de följer löpande upp arbetet och efterlevnaden av dessa.

Uppföljning sker kvartalsvis av koncernledning och därefter av styrelsen för samtliga mål, fastighetsutveckling, marknad, finansiella såväl som hållbarhetsmål. Vidare rapporteras löpande kring intern kontroll och IT. Varje medlem i ledningsgruppen har ansvar för sitt respektive område och rapporterar till styrelsen i olika omfattning. Ekonomi, finans, hållbarhet, marknad och kommunikation, HR samt affär, projekt och förvaltning.

Catenas huvudansvariga revisor, Camilla Alm Andersson, KPMG, har varit adjungerad vid ett tillfälle, i samband med styrelsemötet den 19 februari 2025, då det även hölls ett separat möte med revisorn då medlemmar ur ledningen inte deltog.

Styrelsen har under 2025 genomfört en utvärdering av sitt arbete under året. Undersökningen utvärderar elva olika aspekter av styrelsearbetet, till exempel: styrelsemedlemmars insatser och kompetenser, strategi, riskhantering och hållbarhet. Utvärderingen visade på en stabil, adaptiv och strategisk styrelse.

Styrelsens arbete 2025

Nedanstående redovisar i stora drag vad som behandlats på styrelsemötena och härutöver har löpande fattats beslut om bland annat investeringar, transaktioner och finansiering. Under året har totalt 8 styrelsemöten ägt rum.

Kv 1

19 februari - Ordinarie styrelsemöte
Bokslutskommuniké 2024, utdelningsförslag, investeringar, finansieringsfrågor

21 mars - Ordinarie styrelsemöte
Fastställande av årsredovisning med hållbarhetsrapport och ersättningsrapport, förberedelser årsstämma

6 februari - Ersättningsutskott
Måluppfyllnad 2024, ersättningsriktlinjer m.m.

17 februari - Revisionsutskott
Årsbokslut 2024, hållbarhetsrapportering, revisorernas bokslutsgranskning

Kv 2

28 april - Ordinarie styrelsemöte
Delårsrapport Q1, investeringsbeslut, finansieringsfrågor, redogörelse Omnibus

28 april - Konstituerande styrelsemöte
Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion, firmateckning, instruktioner arvode, sammansättning utskott, policydokument osv.

24 april - Revisionsutskott
Delårsrapport Q1, arbetssätt hållbarhetsrapportering, stämmodokument, revisionsplan

Kv 3

3 juli - Ordinarie styrelsemöte
Delårsrapport Q2, finansieringsfrågor, investeringar

9 september - Ordinarie styrelsemöte
Strategi, affärsplan

3 juli - Revisionsutskott
Delårsrapport Q2, IT-granskning, IT-miljö, revisorernas översiktliga granskning av Q2

9 september - Ersättningsutskott
Formalia, bonusmål för samtliga personal m.m.

Kv 4

23 oktober - Ordinarie styrelsemöte
Delårsrapport Q3, finansieringsfrågor, investeringar

25 november - Ordinarie styrelsemöte
Budget 2026, genomgång risk- och krishantering, styrelseutvärdering, investeringsbeslut

2 oktober - Ersättningsutskott
Fastställande av bonusmål

16 oktober - Ersättningsutskott
Utskottsåret 2025/2026

20 oktober - Revisionsutskott
Delårsrapport Q3, ekonomiprocesser, IT-uppföljning, rapportering hållbarhet

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter – koncernen
Noter – koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter – moderbolaget
Noter – moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Deltagande på styrelsemöten 2025

	Deltagande av totala möten			
	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Oberoende
Lennart Mauritzson	8/8	4/4	4/4	Nej*
Hélène Briggert	8/8	4/4		Ja
Gustaf Hermelin	5/8			Nej*
Vesna Jovic	7/8		4/4	Ja
Joost Uwents	8/8			Nej*
Katarina Wallin	8/8	4/4		Ja
Caesar Åfors	7/8		4/4	Ja

* Beroende i förhållande till större aktieägare, oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Arbetet med riskhantering och att ta vara på fördelarna med att driva verksamheten med ett hållbarhetsfokus är de största möjligheterna för styrelsen framöver. Styrelseutvärderingen har presenterats för valberedningen och där granskas styrelsens roll och sammansättning. För styrelsen blir utvärderingen en fortlöpande utveckling av arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Styrning av hållbarhetsarbetet
Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catenas hållbarhetsmål och dessa är integrerade i bolagets affärsstruktur. De ansvarar för och beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner den årliga hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsmålen, som långsiktigt löper till 2030, ingår i affärsplanen som årligen beslutas av styrelsen. VD och koncernledning har det löpande och övergripande ansvaret för att genomföra strategi och mål för hållbarhet på Catena. Hållbarhetschefen agerar talesperson för, samordnar och styr hållbarhetsarbetet och rapporterar löpande i koncernledningen där denna ingår samt rapporterar även årligen till styrelsen. Hållbarhetsteamet implementerar hållbarhetsfrågor och koordinerar löpande även med övriga verksamhetsområden inom bolaget. Varje år rapporteras och diskuteras även Catenas riskanalys, inkluderade klimatrelaterade risker och risker kring mänskliga rättigheter i styrelsen. Styrelsen godkänner bolagets riskhantering i samband med godkännandet av bolagets årsredovisning med hållbarhetsrapport.

Catena arbetar även efter miljöledningssystem ISO 14001, ett arbete som bygger på engagemang och kunskap hos de anställda. Vidare får både personal och styrelse, intern och extern utbildning inom hållbarhet, uppförandekoden och bolagets policyer. All ny personal får en introduktionsutbildning inom hållbarhet som en del i Catenas onboardingprocess. Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas även kontinuerligt genom det löpande arbetet.

Härutöver följer Catena – som en del i samhällsutvecklingen av det logistiska nätverket – även FN Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Styrelsens arbetsordning
Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, utveckling av hållbarhet, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut, förvärv och fastighetsförsäljningar.

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

Utvärdering av styrelsen
Varje år genomför Catenas styrelseordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. 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, på årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade sammansättning avseende framför allt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

Styrelsens utskott
Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Ersättningsutskottet har bestått av Katarina Wallin (ordförande), Lennart Mauritzson samt Hélène Briggert. De i utskottet utsedda ledamöterna har specialistkompetenser inom organisationsledning, HR och ersättningar.

Revisionsutskott
Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning, finansiell- och hållbarhetsrapportering, IT och intern kontroll. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har bestått av Caesar Åfors (ordförande), Vesna Jovic och Lennart Mauritzson. De i utskottet utsedda ledamöterna har specialistkompetenser inom ekonomi, finans, hållbarhet och styrning. Vid utskottets möten har också VD, ekonomi- och finanschef, redovisningschef, hållbarhetschef och ansvarig revisor samt hållbarhetsrevisor, KPMG deltagit.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn årligen en detaljerad redogörelse till styrelsen. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har revisionsbyrån även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt, redovisning och hållbarhetsrapportering.

Vid årsstämman 2025 nyvaldes revisionsbolaget KPMG AB med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som huvudansvarig revisor för en period om ett år. Enligt god revisorssed i Sverige är revisorn oberoende i förhållande till Catena AB.

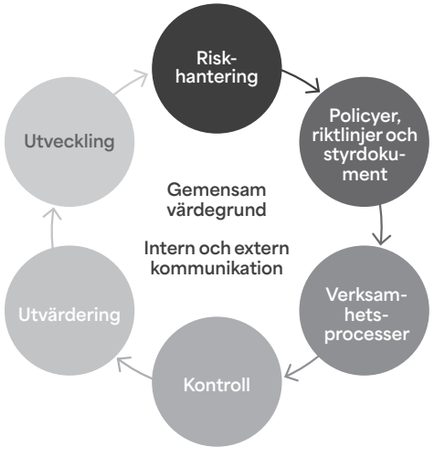
→ Se not 6, Arvode och kostnadsersättning till revisorer.

VD

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter finns på Catenas webbplats catena.se. Informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.



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 policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten och hållbarhetsarbetet, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs i bolagets kritiska processer, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå genom löpande resultatuppföljning. Analys av nyckeltal sker även i den legala koncernstrukturen. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende finns utarbetade 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.

Slutligen finns en visselblåsartjänst som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Catenas policyer. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör.

Väsentliga avvikelser och eventuella åtgärder som uppkommer kommuniceras till styrelsen vid behov om och när sådana inträffar. Under 2025 har inga väsentliga händelser kopplat till hållbarhet, uppförandekod eller övriga policyer rapporterats till styrelsen. Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets intranät.

→ Se också sidorna 33-36, Risker och riskhantering.

Helsingborg i mars 2026
Styrelsen

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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, Fabege AB och Rögle Marknads AB
Aktieinnehav: 1 000 aktier

HÉLÈNE BRIGGERT
Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1985 **Invald år:** 2017
Utbildning: Civilekonom från Lunds universitet
Huvudsysselsättning: VD och delägare i The Active Brands Group Scandinavia AB och HEG Invest AB
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom HEG-koncernen
Aktieinnehav: 800 aktier

GUSTAF HERMELIN
Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1956 **Invald år:** 2013
Utbildning: Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm
Huvudsysselsättning: Egen verksamhet inom jord- och skogsbruk samt fastighetsutveckling
Aktieinnehav: 1 064 000 aktier

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: 200 aktier

JOOST UWENTS
Styrelseledamot
Nationalitet: Belgien
Födelseår: 1969 **Invald år:** 2022
Utbildning: Ingenjör från KULeuven samt MBA, Vlerik Business School
Huvudsysselsättning: VD, WDP
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Xior Student Housing
Aktieinnehav: Inga aktier

KATARINA WALLIN
Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1970 **Invald år:** 2013
Utbildning: Civilingenjör från Kungliga Tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi vid Stockholms universitet
Huvudsysselsättning: Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen
Övriga uppdrag: Styrelseordförande, Evimetrix AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB. Styrelseledamot i Evidens blw AB, AB Borudan Ett, John Mattson Fastighetsföretagen AB och Leda snyggt AB
Aktieinnehav: 245 aktier

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 Silvestica Forest AB, Silvestica 2 Forest AB och CRK Forest Management AB
Aktieinnehav: Inga aktier

- Uppgifter avser förhållandet den 28 februari 2026.
- Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Företagsledning

JÖRGEN ERIKSSON
Befattning: VD
Födelseår: 1972 **Anställd sedan:** 2016
Utbildning: Civilekonom
Tidigare befattningar: Affärs- och fastighetschef samt regionchef på Catena. Innan dess bland annat VD på Falvir och ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Intea Fastigheter AB.
Aktieinnehav: 7 500 aktier

JOHAN FRANZÉN
Befattning: 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: 328 aktier

ADAM LJUNGVIKEN
Befattning: Affärs- och projektchef
Födelseår: 1990 **Anställd sedan:** 2023
Utbildning: Civilekonom
Tidigare befattningar: Delägare och affärsutvecklingschef på Bockasjö AB.
Aktieinnehav: 32 809 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: 610 aktier

ANNIE NYBLOM
Befattning: Marknads- och kommunikationschef
Födelseår: 1978 **Anställd sedan:** 2018
Utbildning: Informations- och kommunikationsstudier
Tidigare befattningar: Bakgrund inom kommunikation och marknadsföring på bland annat Helsingborgshem och Studentlitteratur.
Aktieinnehav: 100 aktier

MAGNUS THAGG
Befattning: Ekonomi- och finanschef
Födelseår: 1976 **Anställd sedan:** 2025
Utbildning: Civilekonom
Tidigare befattningar: Tidigare Vice President Treasury & Tax på Diaverum, innan dess Group Treasurer på Thule Group.
Aktieinnehav: 1 000 aktier

- Uppgifter avser förhållandet den 28 februari 2026.
- Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.
- **David Silvesjö** avslutade sin anställning som finanschef, offentliggjordes i mars 2025.
- **Amanda Thynell** avslutade sin anställning som hållbarhetschef, offentliggjordes i februari 2026.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens finansiella status är tillräckligt solid för att såväl utveckla verksamheten som att föreslå en kontant utdelning i linje med bolagets utdelningspolicy.

Vinstdisposition
Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	12 207 304 780
Årets resultat	408 048 186
Summa	**12 615 352 966**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 9,50 kr per aktie	630 763 083
I ny räkning balanseras	11 984 589 883
Summa	**12 615 352 966**

Styrelsens förslag
I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2026, att Catena ska lämna en utdelning om 9,50 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2025, vilket innebär en total utdelning på 630 763 083 kronor (543 240 936). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 51,2 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 50,6 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 40 procent.

Styrelsens motivering
Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 96–133.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2026. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 april 2026.

Helsingborg den 20 mars 2026

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Gustav Hermelin
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 20 mars 2026
KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 134-141. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-36, 95-133 samt 142-143 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 134-141. 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.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidorna 100-102 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 108-109 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 44 473 Mkr per den 31 december 2025, vilket utgör ca 95 procent 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 2025 har 95 procent av fastigheterna vid något tillfälle värderats externt. Varje kvartal jämförs den interna värderingen med de externa värderingarna. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Catenas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade.

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möten med en av värderarna i samband med årsbokslutet och gått igenom väsentliga antaganden.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat upplysningarna om förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidorna 100-102 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 108-109 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2025 investerat i fastigheter för totalt 2 987 Mkr, varav 1 840 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

fastigheter med ett bokfört värde om 98 Mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning

Hur området har beaktats i revisionen
Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–7, 148–156 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 37–93. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Catena AB (publ) för år 2025.

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 bedö-

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Finansiella rapporter - koncernen
Noter - koncernen

Moderbolaget
Finansiella rapporter - moderbolaget
Noter - moderbolaget

Bolagsstyrning
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning

Förslag till årsstämman
Förslag till vinstdisposition

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Information

mer 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 gransknings¬åtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 134-141 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 37-93 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 227, 201 22 , Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Malmö den 20 mars 2026

KPMG AB

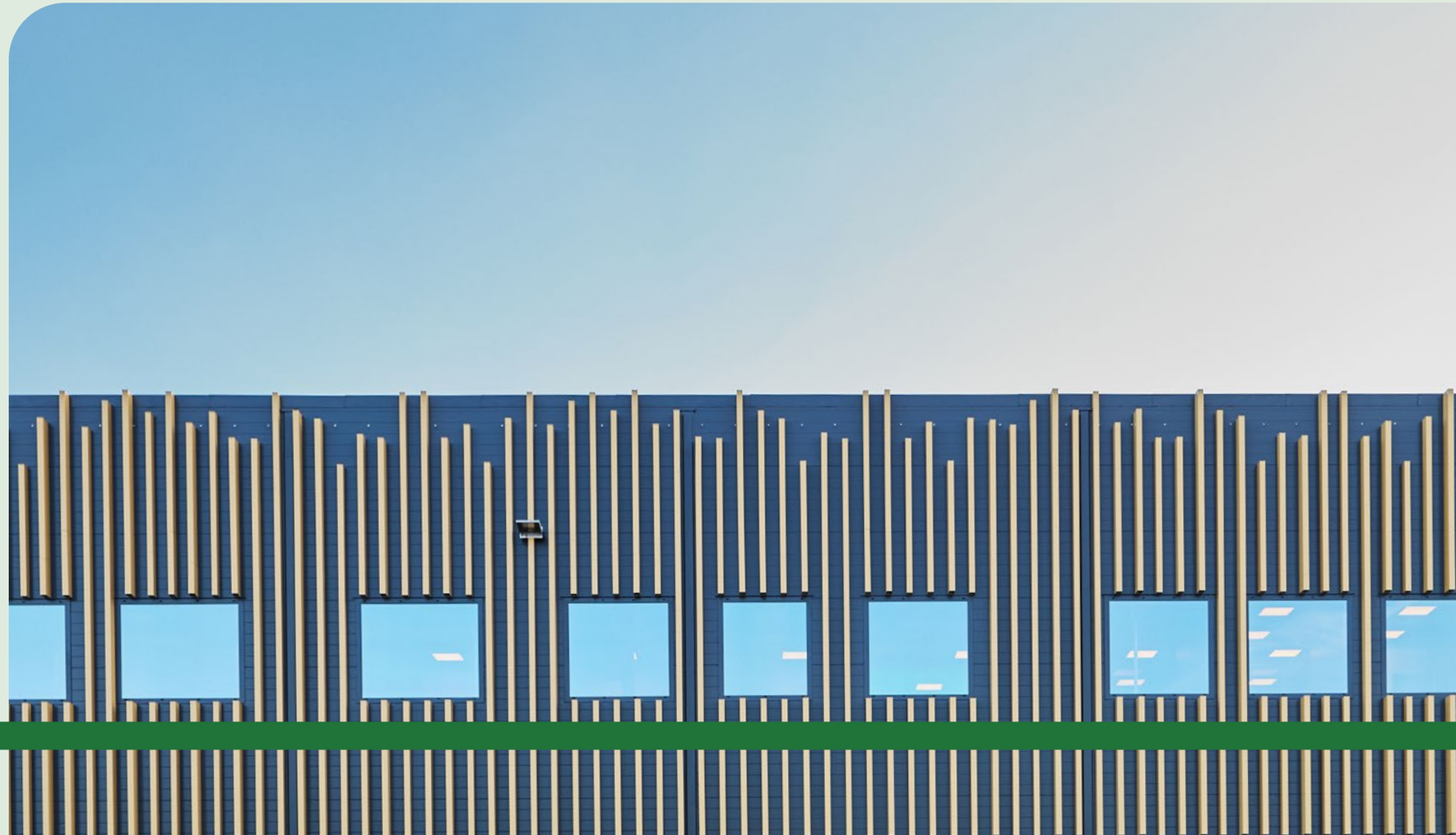
Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Översikt och information

Översikt
Flerårsöversikt 149-150

Information
EPRA nyckeltal 151
Definitioner 152-153
Catena året om 154
Kontaktuppgifter 155



INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Flerårsöversikt

Nyckeltal, koncernen	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
NYCKELTAL										
Hyresintäkter, Mkr	2 651	2 193	1 808	1 544	1 387	1 264	1 183	1 091	892	787
Driftsöverskott, Mkr	2 198	1 789	1 447	1 220	1 095	1 004	903	828	671	578
Förvaltningsresultat, Mkr	1 613	1 261	1 107	954	824	719	627	571	440	316
Resultat före skatt, Mkr	2 067	1 344	1 335	2 445	3 367	1 924	1 523	940	759	387
Årets resultat, Mkr	1 644	1 080	986	1 996	2 692	1 527	1 224	823	635	338
Resultat per aktie, kr[1]	27,24	19,36	19,74	44,68	66,63	40,51	32,46	21,93	16,08	10,20
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	1 549	1 255	1 029	888	805	713	613	551	419	294
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	44 473	41 558	30 872	27 219	23 400	18 612	16 271	14 721	13 131	10 786
Balansomslutning, Mkr	46 798	44 586	33 499	31 206	25 821	20 324	17 685	15 809	14 247	12 345
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	60,4	50,2	49,9	41,2	37,7	37,7	37,7	37,4	35,7
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner[1]	60,4	55,8	50,0	44,7	40,4	37,7	37,7	37,5	35,8	33,2
ALTERNATIVA NYCKELTAL										
Fastighetsrelaterade										
Överskottsgrad, %	82,9	81,6	80,0	79,0	79,0	79,4	76,3	75,9	75,2	73,5
Belåningsgrad, %	39,0	38,4	37,1	31,7	43,1	50,1	53,2	55,9	56,9	58,5
Finansiella										
Avkastning på eget kapital, %	7,0	5,3	5,8	14,3	28,6	22,0	21,1	16,6	14,9	10,6
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	4,8	6,2	7,2	14,7	11,1	10,2	7,6	7,1	6,9
Genomsnittlig ränta, %	3,2	3,4	3,7	3,0	1,9	2,3	2,6	2,7	3,2	3,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,6	3,0	3,2	3,0	3,1	2,3	3,0	4,1	3,5
Genomsnittlig kapitalbindning, år	4,5	5,2	3,8	3,6	3,3	2,2	1,3	1,4	1,9	1,5
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,8	7,9	7,2	7,9	9,2	9,3	9,7	9,9	10,8	8,7
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr	7,9	7,7	7,5	6,4	9,1	9,5	9,7	9,7		
Räntebärande skulder, Mkr	17 772	16 944	11 892	10 782	11 068	9 735	8 785	8 517	7 568	6 457
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,6	4,0	4,9	4,5	4,0	4,1	3,4	3,5	2,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,6	1,0	1,3	1,4	1,6	1,6	1,7
Soliditet, %[2]	51,2	51,8	51,9	53,5	43,6	37,4	35,7	33,6	32,3	31,6
Soliditet exklusive goodwill, %[2]	52,2	52,8	53,3	54,8	45,0	39,0	37,5	34,7	33,4	33,3

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.

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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Nyckeltal, koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Aktierelaterade										
Aktiens direktavkastning, %	2,1	1,9	1,8	2,1	1,4	1,9	1,6	2,6	2,9	2,7
Aktiens totalavkastning, %	-2,7	2,1	23,4	-29,7	48,4	-5,3	90,1	44,7	23,7	14,3
Eget kapital per aktie, kr	397,14	382,69	346,34	334,71	273,00	201,34	167,59	140,82	122,86	109,13
Förvaltningsresultat per aktie, kr[1]	26,72	22,59	22,15	21,35	20,40	19,06	16,63	15,21	12,30	9,53
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr[1]	25,66	22,49	20,60	19,88	19,93	18,91	16,25	14,67	11,70	8,87
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	445,89	424,92	392,17	371,39	323,74	245,08	202,87	169,53	149,85	135,80
EPRA NTA Aktuellt substansvärde per aktie, kr	431,00	411,53	378,12	358,54	310,78	234,49	193,99	161,86	141,91	128,24
EPRA NDV Avyttringsvärde per aktie, kr	387,67	372,94	335,33	327,36	261,07	188,00	154,25	127,48	109,41	95,06
EPRA Earnings per aktie, kr (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	25,62	21,33	21,09	20,94	19,75	18,47	16,12[4]	14,75[4]	11,90[4]	9,21[4]
EPRA NIY Direktavkastning, %	5,6	5,5	5,4	4,8	4,9	5,5	5,8	6,2	6,3	
EPRA "topped up" NIY Direktavkastning, %	5,7	5,6	5,5	5,0	5,1	5,7	6,1	6,4	6,7	
EPRA vakansgrad, %	3,3	3,3	3,4	2,8	5,3	3,8	5,0	4,1	5,3	7,0
Hållbarhetsrelaterade										
Total energianvändning (normalårskorrigerad), kWh/kvm	78	87	96	105	113					
Total energianvändning, MWh	241 042	237 877	219 435	212 775	224 274					
Egenproducerad solenergi, MWh	42 195	9 810	7 934	6 724	3 597					
Andel egenproducerad solel av total, %	18	4	4	3	2					
Andel fossilfri energi, %	99	99	95	97	99					
Installerad effekt solceller, kWp	75 031	68 533	12 863	10 663	6 400					
Scope 1, ton CO_2e	376	334	208	518	399					
Scope 2, market based, ton CO_2e	217	199	198	145	1 381					
Scope 2, location based, ton CO_2e	1 805	3 282	3 053	2 296	2 233					
Scope 3, market based, ton CO_2e	32 732	48 122	9 783	31 996	20 320					
Scope 3, location based, ton CO_2e	34 526	62 679	23 797	39 916	19 590					
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO_2e (market-based)	33 325	48 655	10 189	32 659	22 100					
Miljöcertifiering, % av total yta	73	46	39	25	15					
ÖVRIGA NYCKELTAL										
Antal anställda	73	72	65	55	47	46	42	38	38	33
Fastighetsrelaterade										
Antal fastigheter	137	137	132	125	126	113	109	107	109	94
Uthyrbar yta, tkvm	3 151	2 940	2 278	2 185	2 126	1 948	1 843	1 792	1 662	1 491
Hyresvärde, Mkr	2 821	2 586	1 897	1 645	1 521	1 389	1 265	1 216	1 110	926
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	96,7	96,6	97,2	94,7	96,2	95,0	95,9	94,7	93,0
Aktierelaterade										
Börskurs, kr	450,80	473,00	471,40	388,60	564,00	385,00	413,50	220,50	155,50	128,50
Börsvärde, Mkr	27 210	28 550	23 670	19 385	23 252	14 514	15 588	8 313	5 818	4 592
Högst betalt under året, kr	493,00	590,00	477,80	594,00	593,00	446,00	421,50	224,50	158,50	145,00
Lägst betalt under året, kr	383,60	412,80	339,40	288,60	363,00	213,50	213,00	148,00	128,50	109,25
Utdelning per aktie, kr	9,50[3]	9,00	8,50	8,26	8,00	7,50	6,50	5,75	4,50	3,50

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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

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. EPRAs 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.

	2025, jan-dec		2024, jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 546	25,62	1 190	21,33
	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	26 914	445,89	25 648	424,92
	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	26 015	431,00	24 840	411,53
	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 realiseras 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	23 400	387,67	22 510	372,94
	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.			

	2025, jan-dec	2024, jan-dec
	%	%
EPRA NIY Direktavkastning	5,6	5,5
	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	5,7	5,6
	I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.	
EPRA Vacancy rate Vakansgrad	3,3	3,3
	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.	

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

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.
Andel egenproducerad solel av total	Andel egenproducerad solel i procent av total energianvändning.	Mäta hur stor del av Catenas totala energibehov som täcks av egenproducerad förnybar energi och följa utvecklingen av lokal energiproduktion.
Andel fossilfri energi	Andel fossilfri energi innefattar energi som är inköpt eller egenproducerad och nyttjad av Catena.	Följa upp i vilken utsträckning Catenas energianvändning baseras på fossilfria energikällor och möjliggöra uppföljning av omställningen bort från fossil energi.
Antal anställda	Medelantal anställda, beräknat på heltidsekvivalenter.	Ger en översikt över arbetsplatsens personal.
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	Hyresintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Egenproducerad solenergi	Egenproducerad solenergi innefattar all energi som produceras med solceller på Catenas fastigheter.	Synliggöra omfattningen av Catenas egen produktion av förnybar energi samt dess bidrag till minskad klimatpåverkan och ökad självförsörjningsgrad.
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, beräknad per aktie.	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 per aktie	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt, beräknad per aktie.	Visar nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj.
EPRA NTA Aktuellt substansvärde per aktie	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerad med bedömd verklig uppskjuten skatt, beräknad per aktie.	Visar substansvärdet med antagande om att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna.
EPRA Vakansgrad	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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Flerårsöversikt, definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Fastigheternas verkliga värde	Det sannolika pris som vid värderingspunkten skulle erhållas vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden.	Ge en rättvisande, transparent och marknadsbaserad nulägesbild av vad fastigheterna är värda. För rapporter, bättre beslutsunderlag och tydligare förståelse för risker och värdeförändringar.
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 kapitalbindning	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re-) finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig ränta för låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntebindning	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Hyresintäkter	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 intäktspotential.
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalys.	Belyser Catenas förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten.
Miljöcertifiering	Andel av Catenas uthyrningsbara yta som är certifierad enligt BREEAM In-Use, BREEAM SE eller motsvarande.	Säkerställa och följa upp en hög och verifierad miljöprestanda i fastighetsbeståndet samt möjliggöra jämförelser över tid och mot branschstandarder.
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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Resultat före skatt	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör resultat efter värdeförändringar.
Resultat per aktie	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.	Belyser Catenas resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Belyser koncernens finansiella stabilitet och betalningsförmåga.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.	Belyser koncernens finansiella stabilitet och betalningsförmåga.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Belyser koncernens finansiella stabilitet.
Soliditet exklusive goodwill	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.	Belyser koncernens finansiella stabilitet, som om rörelseförvärv hade varit tillgångsförvärv.
Totala utsläpp, Scope 1, 2 och 3 (marknadsbaserade)	Utsläpp beräknade enligt den marknadsbaserade metodiken, där hänsyn tas till ursprungsmärkning och gröna elavtal.	Redovisar Catenas klimatpåverkan utifrån faktiska energival och inköpsavtal samt synliggöra effekten av aktiva åtgärder för att minska växthusgasutsläpp.
Total energianvändning	Total energianvändning innefattar all energi som förbrukas i Catenas fastigheter, inklusive både verksamhetsenergi och fastighetsenergi.	Ger en samlad bild av energianvändningen i fastighetsbeståndet och utgöra grund för uppföljning av energieffektivisering och energirelaterade klimatmål.
Uthyrbar yta	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.	Belyser verksamhetens omfattning och intäktspotential.
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.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

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

2026-04-23
Delårsrapport januari-mars 2026

2026-04-23
Årsstämma 2026

2026-05-26
Logistiktrender, event i Helsingborg

2026-07-06
Delårsrapport januari-juni 2026

2026-10-23
Delårsrapport januari-september 2026

2027-02-19
Bokslutskommuniké 2026

2027-04-29
Årsstämma 2027

Kapitalmarknadsinformation

Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer. 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 2026

Catenas årsstämma hålls den 23 april 2026 klockan 16.00 på hotell Radisson Blu Metropol i 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 17 april 2026. 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 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. 2026 bjuder Catena in till Logistiktrender den 26 maj.

INLEDNING
Catena i korthet
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2025
Finansiering
Intjäningsförmåga
Aktien och ägare
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Allmänna upplysningar
Miljöansvar
Samhällsansvar
Bolagsstyrning
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrning
Förslag till årsstämman
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKT & INFORMATION
Översikt
Flerårsöversikt

Information
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Kontaktuppgifter

Följ Catena

På bolagets webbplats catena.se finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

Genom att följa Catenas sociala medier, LinkedIn, Facebook och Instagram, finns möjlighet att få ytterligare information om vad som händer i bolaget.

Kontaktuppgifter

För mer information, vänligen kontakta:

VD
Jörgen Eriksson
telefon 0730-70 22 42
jorgen.eriksson@catena.se

Ekonomi- och finanschef
Magnus Thagg
telefon 0704-25 90 33
magnus.thagg@catena.se

Adresser

Huvudkontor

Catena AB (publ)
Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Regionkontor

Tel vxl 042-449 22 00

Region Syd
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Lagervägen 4
232 37 Arlöv

Region Väst
Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke

Region Öst
Gasverksvägen 1
611 35 Nyköping

Frukthandlarvägen 5
120 44 Årsta

Depåvägen 1
901 37 Umeå

Orvar Bergmarks Plats 2D
702 23 Örebro

An English version will as from March 24, 2026 be available at 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 (catena.se) den 24 mars 2026. Utskrivet exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning.

Information om marknaden är baserad på Catenas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Catenas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart sätt och genom samarbete utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinaviens storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning.

Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Överträffar förväntningar

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

Tar ansvar över tid

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

Är engagerade

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

Great Place To Work.

catena.se