

CATENA
2015
Årsredovisning

Varuflöden som skapar kassaflöden



Innehåll

Catena i korthet

Varuflöden som skapar kassaflöden 2-3

Året i korthet

Catena fortsatte att växa 4-5

VD har ordet

Från godsflöde till kassaflöde till expansion 6-7

Logistiktrender

Tre trender – Smartare, Bättre och Snabbare 8-9

Förvaltningsberättelse

Affär och strategi

Affärsmodellen 11-17

Finansiella mål 18

Kunderbjudandet 20-21

Projektportföljen 22-23

Förvärv av Tribona 24-25

Hållbarhet

VDs kommentar till årets hållbarhetsarbete 27

Catenas hållbarhetsarbete 28-29

Hållbar logistik och samhällsutveckling 30-31

Miljöeffektiva fastigheter 32-35

Attraktiv arbetsgivare 36-37

Marknaden

Marknaden för logistikfastigheter 39-43

Fastighetsrörelsen

Fastighetsbeståndet 45-48

Region Stockholm 49

Region Göteborg 50

Region Öresund 51

Fastighetsvärdering 52-53

Fastighetsförteckning per region 54-55

Väsentliga händelser 56-57

Marknadsutsikter och vinstdisposition 58

Finansiering

Räntebärande skulder 60-61

Catena-aktien och ägarna 62-63

Finansiell information

Innehåll 65

Räkningar, koncernen 66-71

Noter, koncernen 72-91

Räkningar, moderbolaget 92-93

Noter, moderbolaget 94-99

Årsredovisningens undertecknande 100

Revisionsberättelse 101

Bolagsstyrning

Styrelsens ordförande: En engagerad, tydlig och transparent bolagsstyrning skapar förtroende 103

Bolagsstyrningsrapport 104-107

Risker och möjligheter 108-111

Styrelse 112

Företagsledning 113

Information

Flerårsöversikt 114

Definitioner och ordlista 115

Catena året om 116

Index över diagram och tabeller 117

► Reviderat avsnitt.

Kallelse till stämma

Kallelse till stämma

Tid och plats

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls onsdagen den 27 april klockan 16:00 på IVAs konferenscentrum, Grev Turegatan 16 i Stockholm.

Rätt att delta

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

Anmälan

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



Bilden ovan och på omslaget visar Catenas nya konceptfasad som utvecklats under året.

Varuflöden som skapar kassaflöden

Catena har en tydlig affärsmodell med ett renodlat erbjudande baserat på strategiskt belägna och attraktiva logistikfastigheter som genererar stabila kassaflöden. Bolagets vision är att länka Skandinaviens godsflöden genom att utveckla kostnads- och miljöeffektiva logistikanläggningar som kan försörja växande skandinaviska storstadsregioner med varor.

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

I Sverige, med sina långa avstånd, är transporternas effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet.

Catena erbjuder logistikföretag, handelsföretag och tillverkande företag att hyra kostnads- och miljöeffektiva anläggningar. Fastigheterna är strategiskt placerade utmed viktigare transportleder eller i anslutning till befolkningscentra. De är speciellt anpassade för sin primära uppgift; omlastning, lagring eller distribution. Samtidigt fyller de klimatutmaningens nya hårdare krav för att minska miljöpåverkan.

► Läs mer om erbjudandet på sidan 20-21.

En attraktiv projektportfölj med utvecklingsbara logistiklägen.

Genom omfattande studier och analyser har Catena en god bild av Skandinaviens godsflöden. Den kunskapen ligger till grund för Catenas investeringar i såväl befintliga lokaler som framtida projekt. Det är en förutsättning för en framgångsrik fastighetsförvaltning samtidigt som det genererar ökade fastighetsvärden.

Catenas omfattande projektportfölj med egen mark, optioner och byggrätter, innehåller bland annat två stora delägda objekt i Malmö och Helsingborg med vardera en utvecklingsbar yta om 270 000 kvadratmeter. Dessutom innehåller portföljen andra utvecklingsprojekt på attraktiva lägen i till exempel

Stockholmsregionen, Katrineholm, Örebro, Norrköping, Jönköping, Nässjö, Borås, Göteborg och Ängelholm. Det ger Catena goda möjligheter att växa.

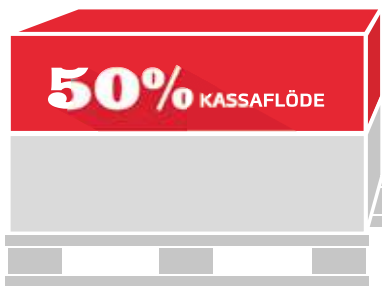
► Läs mer om projekten på sidan 22-23.



En ledande marknadsposition.

Sedan starten av det moderna Catena har bolaget varit en ledande aktör inom logistikfastigheter. Efter det påbörjade förvärvet av Tribona blir Catena största fastighetsbolaget inom logistik i Sverige med drygt 90 fastigheter med en sammanlagd fastighetsyta om drygt 1 500 tkvm. Det ger Catena såväl kostnads- som intäktssynergier och breddar Catenas kundportfölj. Bland annat stärks bolagets position inom livsmedel som är en prioriterad sektor.

► Läs mer om förvärvet av Tribona på sidorna 24-25.



Resultatförbättringar som visar att Catenas affärsmodell fungerar väl.

Catena har under de senaste åren kunnat redovisa ständigt förbättrade förvaltningsresultat vilket utgör bolagets kassaflöde från den operativa verksamheten. Det motsvarar cirka hälften av Catenas hyresintäkter.

► Läs mer om det ekonomiska utfallet på sidorna 45-48 samt 66-71.

En tydlig och realiserbar tillväxtvision med väl definierade och implementerade strategier.

I syfte att utöka fastighetsportföljen och skapa ett fortsatt gott kassaflöde, som gör det möjligt att såväl utveckla verksamheten som att skapa avkastning till ägarna, arbetar Catena med fyra väl definierade strategier för Kunder & marknad, Fastighetsutveckling, Hållbarhet och Finansiering.

► Läs mer om strategierna på sidorna 16-17.



Catenas aktie utvecklas stabilt.

Aktiens totalavkastning, det vill säga kursutveckling plus utdelning, uppgick till 12,3 procent.

► Läs mer om aktien på sidorna 62-63.

Catena fortsatte att växa

En effektiv och växande fastighetsförvaltning skapade under året bra kassaflöden. Avyttringen av projektfastigheterna "Norra Solna" renodlade verksamheten och stärkte Catenas finansiella position ytterligare. Det möjliggjorde förvärvet av ett antal attraktiva logistikfastigheter och budet på Tribona som fullföljdes i januari 2016. Det medger också framgent en fortsatt expansion, inte minst genom projektutveckling.

Nyckeltal	2015	2014	Förändring, %
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	5 340,3	5 750,9	-7,1
Belåningsgrad, %	70,3	60,1	17,0
Uthyrbar yta, tkvm	816,8	753,1	8,5
Uthyrningsgrad, %	95,5	95,8	-0,3
Hysesintäkter, Mkr	464,2	431,3	7,6
Driftsöverskott, Mkr	351,3	325,7	7,9
Överskottsgrad, %	75,7	75,5	0,3
Förvaltningsresultat, Mkr	259,3	204,9	26,6
Kassaflöde från den operativa verksamheten, Mkr	241,5	204,8	17,9
Resultat före skatt, Mkr	590,3	440,3	34,1
Räntetäckningsgrad, %	4,8	3,1	54,8
Avkastning på eget kapital, %	25,6	19,0	34,7
Avkastning på totalt kapital, %	10,5	12,3	-14,6
Soliditet, %	35,7	32,4	10,2
Förvaltningsresultat per aktie, kr	10,11	8,02	26,1
Resultat per aktie, kr	22,29	13,49	65,2
Utdelning per aktie, kr	3,00 ¹⁾	3,00	0,0
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	115,00	96,60	19,1
Aktiens utveckling under året, %	9,5	5,8	63,8

1) Enligt styrelsens och VD:s förslag.

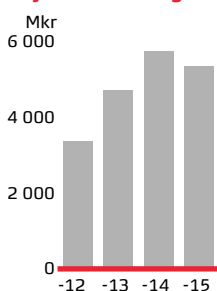
► Se också flerårsöversikt på sidan 114.

Catena redovisar i årsredovisningens koncernstabeller och -diagram finansiella data under maximalt fyra år, det vill säga från och med Catena ABs förvärv av Brinova Logistik 30 september 2013 plus jämförelseåret 2012.

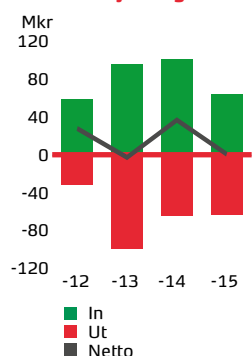
Året i sammandrag

- Hysesintäkterna ökade främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning, med 7,6 procent till 464,2 Mkr.
- Fastigheternas verkliga värde minskade, trots flera nya förvärv, med 7,1 procent till 5 340,3 Mkr som en följd av gjorda avyttringar.
- Driftsöverskottet ökade, som en följd av ökade uthyrningar och effektiviseringar med 7,9 procent till 351,3 Mkr.
- Förvaltningsresultatet, som i princip utgör det operativa kassaflödet, ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet och relativt lägre finanskostnader med 26,6 procent till 259,3 Mkr.
- Kassaflödet före förändring av rörelsekapital ökade med 17,9 procent till 241,5 Mkr (204,8), primärt som en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet.
- Årets resultat efter skatt ökade med 66,0 procent till 571,5 Mkr (344,2). Värdeförändringar på fastigheter ingår med 300,5 Mkr (386,0) och på derivat 30,5 Mkr (-150,6).
- Resultatet per aktie före utspädning ökade med 65 procent till 22,29 kr (13,49).
- Styrelsen föreslår en total utdelning om 99,7 Mkr (76,9) motsvarande 98,6 procent av utdelningspolicyn, 50 procent av förvaltningsresultatet exklusive schablonskatt, vilket efter nyemissionen innebär 3,00 kronor per aktie (3,00).

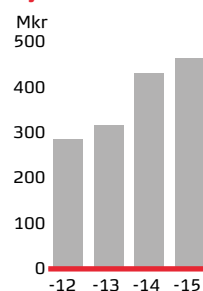
Fastighetsportföljens utveckling



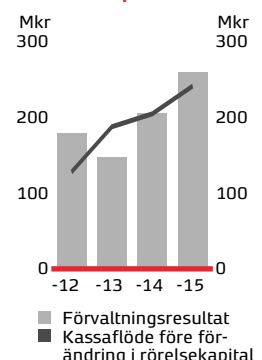
In- och utflyttning



Hysesintäkter



Förvaltningsresultat och kassaflöde före förändring i rörelsekapital



Viktiga händelser under verksamhetsåret

Catenas projektfastigheter ”Haga Norra” i Solna såldes med frånträde den 23 juni. Försäljningen tillförde Catena 2015 ett positivt resultat före skatt om cirka 100 Mkr efter transaktionskostnader. Sammantaget ger försäljningen en starkare balansräkning och ett likviditetstillskott över tid på närmare en miljard, vilket skapar en bra grund för Catenas fortsatta expansion inom logistikfastigheter.

Under året sålde Catena två andra färdigutvecklade fastigheter, som inte är strategiskt prioriterade, med en sammanlagd yta om 1 450 kvadratmeter. Det samlade fastighetsvärdet uppgick till 7,5 Mkr.



Försäljningen av ”Haga Norra” i Solna stärker Catenas finansiella kapacitet.

Catena förvärvade, i syfte att stärka sina positioner och bredda kundbasen, elva fastigheter med en sammanlagd yta om cirka 106 000 kvadratmeter. Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 571,7 Mkr.



Vindtunneln 2, Borås – ett av årets förvärv.

Catena förvärvade Klöver AB:s samtliga aktier i Tribona AB. Samtidigt lämnade bolaget ett offentligt uppköps-erbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier utgivna av Tribona.

Efter teckningsperiodens utgång uppgick Catenas innehav i Tribona till 94,5 procent av aktierna.

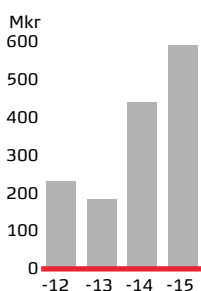
Genom förvärvet av Tribona blir Catena inte bara ledande utan också störst i sitt segment. Dessutom stärker Catena sina positioner inom bland annat den prioriterade livsmedelssektorn.



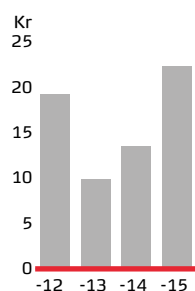
ICA – en av Tribonas kunder.

► Läs mer om Catenas väsentliga händelser på sidorna 56-57.

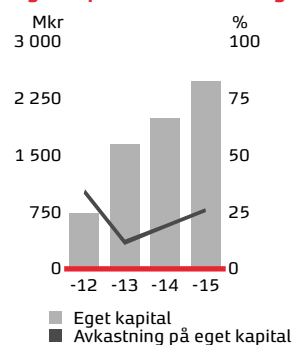
Resultat före skatt



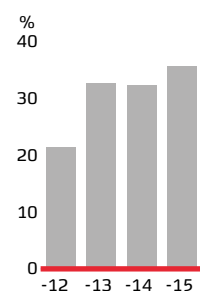
Totalresultat per aktie



Eget kapital och avkastning



Soliditet



Från godsflöde till kassaflöde till expansion

När jag summerar det moderna Catenas andra hela verksamhetsår känner jag en viss tillfredsställelse över vad vi hittills åstadkommit. Vi redovisar för året, tack vare aktiv kundvård och en konsekvent marknadsbearbetning, en tydlig tillväxt av såväl hyresintäkter som rörelseresultat. Trots en rad nyförvärvade ytor kan vi redovisa en uthyrningsgrad på hela 96 procent. Det innebär att vi behöver fortsätta öka våra ytor för att vara en intressant partner för såväl befintliga som nya kunder. Jag är också nöjd med att vi lyckats koncentrera verksamheten. Vi har på ett ansvarsfullt sätt avyttrat ett antal fastigheter som vi inte längre bedömer som strategiska. Bland annat Pripps tidigare lokaler Högsbo 21:2 i Göteborg. Det stärker vår kassa med cirka 220 Mkr i januari 2016. Men framförallt har vi renodlat verksamheten genom försäljningen av projektfastigheterna i Solna. Över tid ger det oss ett likviditetsöverskott på närmare en miljard som vi kan använda för att fortsätta utveckla vår logistikaffär. Vi har således redan under vårt andra verksamhetsår uppfyllt vår ambition att bli ett renodlat och i Sverige ledande bolag för logistikfastigheter, som helt kan fokusera på visionen; Att länka Skandinavien godsflöden.

Vårt kassaflöde från den operativa verksamheten ökade under året med 17,9 procent. Det, tillsammans med en stark balansräkning, ger oss möjligheter att skapa aktieägarvärde genom utdelningar och minskad skuldsättning. Men framförallt genom investeringar i fortsatt expansion. Vi har under året förvärvat ett antal väl place-

rade fastigheter som kompletterar vårt kunderbjudande och breddar vår kundbas. Genom förvärvet av Tribona, som vi slutförde efter årets utgång, kan

vi på ett snabbare sätt etablera oss inom ett för oss prioriterat segment – livsmedel som har nära och frekventa kontakter med konsument. Det är centralt för vår utveckling av det som brukar kallas ”last mile distribution”. Förvärvet av Tribona dubblar också vår storlek. Det gör att vi kan realisera ytterligare skalfördelar i vår förvaltning. Även efter Tribona-förvärvet har vi en fortsatt rimlig skuldsättningsgrad på cirka två gånger. Vår ambition är givetvis att succesivt sänka vår belåningsgrad och stärka vår balansräkning.



Affärsutveckling

Framgent kommer vi ytterligare att prioritera förvärv av utvecklingsbara projekt och byggbar tomtmark.

Som ett resultat av vår snabba men balanserade expansion av fastighetsportföljen har en annan prioritering under året kommit lite i skymundan; Att utöka verksamheten industriellt. Förvisso har vi under året byggt i såväl Sunnanå utanför Malmö som i Katrineholm. Framgent kommer vi ytterligare att prioritera förvärv av utvecklingsbara projekt och byggbar tomtmark framför befintliga logistiklokaler. Vi har primärt två expansionsområden för att, ur ett fastighetsperspektiv, leda utvecklingen av logistiksektorn

Genom förvärvet av Tribona kan vi på ett snabbare och tydligare sätt etablera oss inom ett för oss prioriterat segment – livsmedel.



samtidigt som vi utvecklar vår egen verksamhet; Strategiskt placerade rationella terminaler och citylogistik, det vill säga terminal- och lagerpositioner i direkt anslutning till våra storstadsregioner. Det är mot den bakgrunden man också ska se våra satsningar på e-handelslogistik.

Det är mot den bakgrunden man också ska se våra satsningar på e-handelslogistik.

Utmaningen består primärt i att få tillgång till rätt lägen för sin specifika uppgift. Vi har som samhällsbyggare, i syfte att kostnads- och miljöeffektivt trygga samhällets varuflöden, täta kontakter med såväl kommuner och andra parter. För att på så sätt till gagn för vårt samhälle, våra kunder, aktieägare och alla andra intressenter, kunna utveckla attraktiva logistiklokaler utmed landets transportleder och runt stadskärnorna i city nära slutförbrukarna som i allt större grad förlitar sig på e-handel. För det har vi goda personella och finansiella resurser.

Vi kan från godsflöden skapa kassaflöden och därigenom bygga nya typer av logistikpositioner och etablera Catena som Skandinaviens ledande fastighetsbolag inom logistiksektorn. En spännande uppgift som vi på Catena är väl rustade att lösa.

Solna i mars 2016

Gustaf Hermelin, VD
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se

Tre trender – Smartare, Bättre och Snabbare

Trenden för smartare, bättre och snabbare logistik drivs av industrins och handelns krav. Industrin försöker minska sina lager i syfte att reducera kostnader och kapitalbindning. Dyrare citylägen gör att butikerna i city minskar sin lagerkapacitet. Det tillsammans med en snabbt växande e-handel ställer krav på mindre och mer frekventa men kostnadseffektiva miljösmarta leveranser, vilket i sin tur ställer krav på nya anpassade logistiklokaler.

SMARTARE!

Efter de senaste årens fokusering på effektivare produktion, som också drivit outsourcingtrenden, ökar intresset för distribution och logistik där marginalnyttan på gjorda investeringar kan tänkas vara högre. Högst marginalnytta finns sannolikt i vad som brukar kallas ”last mile logistics”. Att transportera en container från Kina till Sverige och att transportera den inom landet till tätorterna är idag relativt enkelt. Det är först då containern öppnas och godset ska distribueras i olika riktningar, som till lager, butik eller direkt till konsument, som antalet trafikrörelser och därmed kostnaden skenar.

BÄTTRE!

Såväl konsumenter som industri ställer allt större krav på att få sina varor eller sitt gods levererade enligt plan på en för dem passande tid som är preciserad. Inte minst ställer man krav på en miljöeffektiv distribution eftersom hållbarhetsfrågorna ökar i betydelse.

LOGISTIKSYSTEM FÖR AKTUELLA TRENDER

Kraven på smartare, bättre och snabbare logistik ställer krav på utbyggda logistiksystem med optimalt utformade och strategiskt placerade nationella terminaler och lager. Dessa kompletteras med lokala citynära distributionslager utrustade för styckegods av olika slag. Lokaler som möter kundernas krav på hållbar utveckling, inte bara när det gäller transporter utan också på lokalernas ventilation, uppvärmning och belysning. Allt för att reducera energiåtgången och därmed också miljöpåverkan.

Kundnära

Leveranser till den slutliga förbrukaren kräver kundnära logistikhubbar, som är lokaliserade till nya platser i tätorternas utkanter eller centralt. Därifrån kan gods och varor, i takt med behovet, distribueras ut till industriella

kunder, butiker eller direkt till konsument. Med hjälp av eldrivna fordon eller med cykel, vilket kommer att bli möjligt även för större varor, i takt med att städerna blir allt bättre anpassade för cykeltrafik. Eller så hämtas varorna av slutkunden själv.

Effektiva

En effektiv distribution bygger på en strategisk lokalisering av terminaler och logistiklager, nära de viktigaste transportlederna, där stora volymer av gods och varor kan förvaras och hanteras effektivt, eller i anslutning till industrin, som ofta lägger ut delar av produktionen till specialiserade globala producenter. Där kan varor och gods flexibelt förvaras under kortare eller längre tid. Varifrån de kan transporteras direkt till slutförbrukaren, ►

Logistik trender

Smarter, Better, Faster!

SNABBARE!

Kunder vill inte vänta. Redan idag kan konsumenter i vissa länder få sina varor samma dag som de beställts. Samma krav på tid och precision ställer industrin för sina leveranser av komponenter, insatsprodukter och reservdelar, för att på så sätt korta sina ledtider. Kortare ledtider reducerar inte bara industrins kostnader för exempelvis kapital, hantering och inkurans. Det ökar också servicen till och bekvämligheten för slutkonsumenten.

eller via flexibla distributionslager utrustade för en rationell plockning och packning av gods från olika leverantörer. Lokaler som är byggda på passande men centralt placerade ytor. Till exempel under jord i anslutning till parkeringsanläggningar.

Samverkan

En smartare, bättre och snabbare logistik bygger också på effektiva terminaler där man på en och samma dag kan rangera om gods. Det gör det möjligt att ta tillvara fördelarna med samlastade containertransporter av stora globala volymer av såväl konsument- som industrivaror. Fördelar som kan ökas genom samverkan mellan olika aktörer och en ökad användning av tredjepartsföretag som kan förbättra effektiviteten.



Logistiktrender 2015 - Tema e-handel

Som ett ledande bolag för logistikfastigheter bevakar, analyserar och debatterar Catena på olika sätt de rådande logistiktrenderna. Det ger insikter som är värdefulla för utformningen av bolagets logistikanläggningar som förväntas fungera i trettio och kanske upp till femtio år. Vid 2015 års upplaga av "Logistiktrender" lyssnade 150 deltagare på femtontalet föredragshållare och diskuterade framtidens logistik som förväntas bli Smartare, Bättre och Snabbare.

► Se mer från Logistikdagen 2015 på www.catenafastigheter.se



Mer än 150 deltagare som alla delar intresset för logistik samlades för femte gången i Dunkers kulturhus i Helsingborg.



Catenas Gustaf Hermelin och Paul Kleiby diskuterar hur Catena bygger logistikanläggningar för framtiden.



Catharina Elmsäter-Svärd tidigare infrastrukturminister och nu bland annat styrelseledamot i Catena AB talade om infrastruktur.



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

Vindtunneln 2, Borås.

Fastigheten med ett logistiklager om drygt 16 000 kvadratmeter är belägen i ett mycket bra läge nära riksväg 40 och Landvetters flygplats. Fastigheten gränsar till Catenas andra fastighet i området och passar väl in i bolagets bestånd.

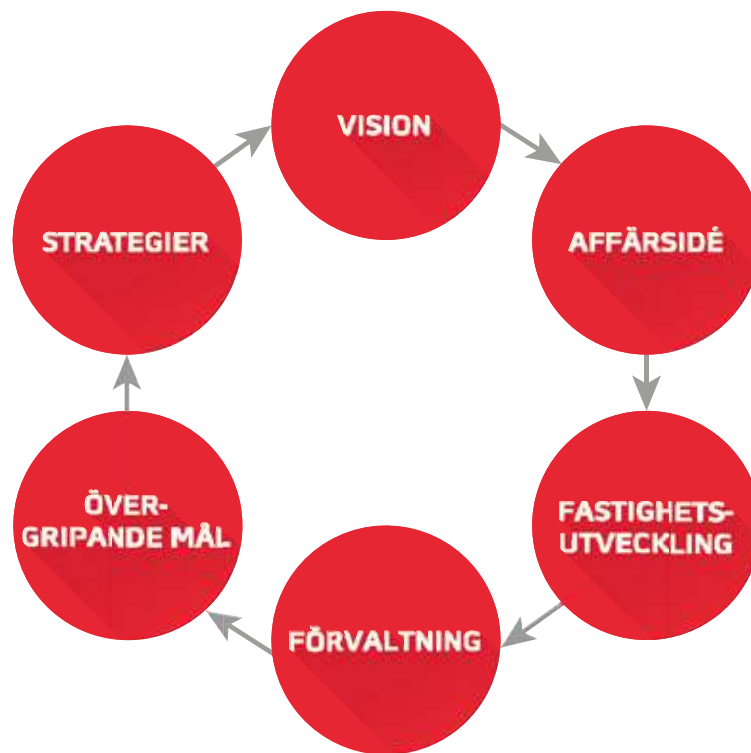
Lagret hyrs av NTG Logistics AB vars delägare Stefan Pettersson motiverar valet av läge:

” Vi valde fastigheten för närheten till Göteborgs hamn och Landvetter flygplats. Dessutom är fastigheten konstruerad på ett sätt som gynnar våra interna flöden med portar/lasthus i tre väderstreck. Det gör den oerhört flexibel och minskar våra interna ledtider.



Affärsmodellen

Catena är ett ledande fastighetsbolag inom logistik som erbjuder företag och tredjepartsoperatörer anpassade, kostnadseffektiva och hållbara logistik-anläggningar. Anläggningar som är lokaliserade på strategiska lägen i anslutning till landets godsflöden eller tätorter. På så sätt skapar bolaget ett starkt kassaflöde som möjliggör såväl en stabil utveckling av verksamheten som en attraktiv avkastning till aktieägarna.



VISION

Catena länkar Skandinavien godsflöden.

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

AFFÄRSIDÉ

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

I Sverige, med långa avstånd, utgör transporternas effektivitet en viktig faktor för företagets lönsamhet. Samtidigt ställer klimatutmaningen nya hårdare krav för att minska transporternas miljöpåverkan. Catena erbjuder lokallösningar, som ger såväl kostnads- som miljöfördelar, längs utmärkta gröna korridorer vid de viktigaste transportlederna och knutpunkterna.

FASTIGHETS-
UTVECKLING

En aktiv fastighetsutveckling skapar värdetillväxt samtidigt som det är en förutsättning för en framgångsrik förvaltning. Catenas fastighetsutveckling börjar med ett förvärv eller en option att förvärva och bebygga väl belägna fastigheter som kan ge kostnads- och miljöfördelar.

Strategiska lägen

Catena har genom omfattande studier och analyser en god uppfattning om var i Skandinavien gods från olika delar av världen ankommer och hur de distribueras vidare. Den kunskapen ligger till grund för Catenas investeringar i mark och utvecklingsfastigheter. För att även framgent kunna finna de bästa lägena, vilket är helt avgörande för en logistikfastighet, fortsätter Catena att på olika sätt kartlägga Skandinaviens nationella och lokala godsflöden. I det arbetet är Skandinaviens kombiterminaler centrala eftersom de hanterar samtliga transportslag.

Utveckling av fastighetsportföljen

Nya köpmönster, godsflöden och annan samhällsutveckling gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana avyttrar Catena till en ansvarsfull köpare och skapar därmed resurser för nya förvärv. Catena har under året förvärvat ett antal väl lokaliserade moderna logistikanläggningar med goda kassaflöden för att på så sätt fortare öka fastighetsvolymen, etablera nya lägen eller bredda kundbasen. Dock är utvecklingsobjekt och markförvärv prioriterat eftersom det ger bolaget större flexibilitet att utforma en logistikposition eller fastighet med den, för sitt syfte, bästa logistiklösningen.

Terminaler

Inte sällan är den första byggnaden i en logistikposition en terminal från vilken ett stort antal företag, via logistiklager och distributionslager, kan distribuera sina varor till slutanvändare. På vissa av bolagets logistiklägen erbjuds kunderna kombiterminaler, där flera typer av transporter sammanstrålar. Dessa kommer, inte minst av kostnads- som miljöskäl, framgent att bli allt viktigare, även om en stor del av dagens transporter fortfarande är landsvägsbundna. Fastighetsutvecklingen är en lång process som kan ta sin början redan med översiktsplaner och detaljplaner. Vissa projekt görs i samverkan med annan part. På så sätt kan Catenas projektportfölj utökas på ett för bolaget kapitaleffektivt sätt.

Citylogistik

Citylogistik och distributionslager etablerar Catena oftast i utkanten av befolkningscentra där detaljplanen är klar. Därigenom kan utvecklingsarbetet inriktas på lösningar för att ytterligare förbättra hyresgästens resultat och miljöprestanda.

Förädling

Enskilda fastigheter och hus förädlas för att bli bättre. Ibland, inte minst när det gäller kapital- eller energi-effektivisering, initierar Catena förädlingen själv och ibland i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Ett aktuellt exempel är Högsbo 21:2 i Göteborg som med start under året bland annat utrustats med 800 kvadratmeter solceller på taket, vilket är helt i linje med bolagets ambition att bli självförsörjande inom energi.

► Läs om Catenas projekt på sidorna 22-23.



Logistikpositioner utmed de viktigaste transportlederna
Catenas fastigheter ligger väl placerade utefter Sveriges viktigaste transportleder, på ett optimalt avstånd från landets större befolkningscentra.

Även om Catena under 2015 förvärvat ett antal attraktiva logistikfastigheter prioriterar bolaget egen utveckling. Under året har bolaget bland annat, på den tillsammans med Peab gemensamt ägda fastigheten, färdigställt en terminal åt DHL i Sunnanå i anslutning till E20 strax utanför Malmö. Fastigheten som är 16 940 kvadratmeter stor har 85 portar som gör det möjligt att lasta om stora mängder gods på en och samma dag.



FÖRVALTNING

Catenas huvudsakliga verksamhet är att, i egen regi eller i samarbeten, förvalta strategiskt placerade logistikfastigheter som skapar stabila löpande kassaflöden. Kassaflöden som förutom resultatutvecklingen drivs av de korta avskrivningstider som är typiska för investeringar i logistikfastigheter.

Rätt läge

Catenas terminaler och logistiklager är strategiskt placerade i anslutning till de viktigaste transportlederna. För att bestämma det logistiskt optimala läget för kunderna arbetar Catena med att unikt för varje kund analysera varuflödets volym och spridning. Därigenom kan kunden minimera stegen mellan produktion och konsumtion och minimera transporttid, kostnad och miljöbelastning.

Distributionslager och anläggningar för Citylogistik är av naturliga skäl placerade i omedelbar anslutning till eller i citynära lägen och då i speciella lokaler.

Rätt lokal

Som en ledande förvaltare av logistikfastigheter erbjuder Catena också sina kunder ett antal olika lokaltyper, speciellt utformade för den primärt definierade uppgiften. Terminaler som är utformade för omlastning på en och samma dag, lagerlokaler för produkter i väntan på att bli sålda och distributionslager för varor som lagras under kortare tid i väntan på vidaretransport till slutförbrukaren. Bolagets stora och varierande fastighetsportfölj gör det också möjligt att på ett flexibelt sätt reglera ytorna i takt med kundens utveckling. Catena verkar dessutom som en kundnära logistikkonsult för sina hyresgäster, som kan utveckla en komplett lösning eller funktion för en rationellare verksamhet.

Rätt service*Konceptutveckling*

Catena utvecklar logistikkoncept som på olika sätt skapar värde för hyresgästerna och andra intressenter. Till exempel flexibla ytor, samordnade transporter för att

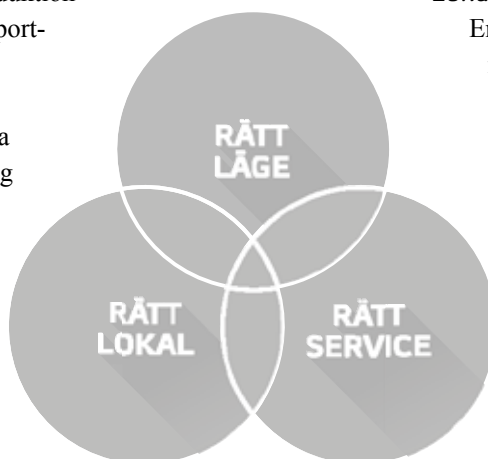
underlätta utvecklingen av citylogistik, och tillsammans med samarbetspartners kan Catena ta ett helhetsgrepp över logistikkonceptet med anpassade säkerhetslösningar, hanteringsutrustning av olika slag samt IT-system för styrning och kontroll.

På ett macroplan ligger också Catenas studier av varuflöden till grund för framtidens infrastruktur för transport och logistik.

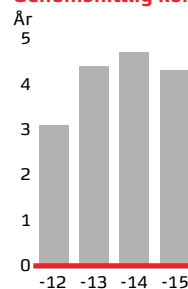
Catena har också initierat ett e-handelskluster i Ängelholm. Där erbjuds ett antal e-handelsföretag, utöver de traditionella logistiktjänsterna, en rad tjänster som till exempel plattformar för varu- och fakturahantering, administration, säkerhet samt naturligtvis flexibla ytor.

Lokal förvaltningsorganisation

En, inom logistik och fastighetsförvaltning, kompetent förvaltningsorganisation på plats i de prioriterade regionerna säkerställer nära relationer med framförallt kunderna, men också det lokala näringslivet och samhället i övrigt. Det gör det också möjligt att snabbt lösa de problem som kan uppstå. Samtidigt kan nya behov, som kan leda till nya affärer, fångas upp.

**Ökad uthyrning**

Catenas aktiva förvaltning har gjort att bolaget under året på ett betydande sätt kunnat stärka sina kundrelationer och öka antalet kunder. Bolaget har, trots ökade uthyrningsbara ytor, en exceptionellt låg vakansgrad som också ökar Catenas behov av nya utvecklingsbara projekt. Den genomsnittliga kontraktstiden håller sig stabilt över fyra år trots marknadens krav på kortare hyrestider, vilket också drivs av ett ökat inslag av e-handelsföretag som arbetar i kortare cykler. Kortare hyrestider kan hanteras för fastigheter med attraktiva lägen och kompenseras ofta av justerade hyresnivåer.

Genomsnittlig kontraktstid

ÖVERGRIPANDE MÅL

Catenas övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna.

En modern logistikfastighet har, jämfört med andra fastigheter, en relativt kort användningstid. Den drivs av den tekniska utvecklingen och över tid förändringar i godsflödena. Korta avskrivningstider, låga finansieringskostnader tillsammans med att driftskostnaderna ofta belastar hyresgästen direkt gör att cirka hälften av Catenas hyresintäkter utgör kassaflödet från den operativa verksamheten.

Tack vare starka kassaflöden har Catena sedan startåret 2013, med bibehållen stabilitet, lyckats öka fastighetsvolymen med knappt 50 procent, samtidigt som bolaget till aktieägarna kunnat dela ut en sammanlagd summa av nästan 140 Mkr.

STRATEGIER

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

Kapacitet att verkställa strategierna

Catenas styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenhet inom såväl logistik som fastighetsutveckling och -förvaltning. Organisationen, som har en tydlig strategisk kompetens, är med korta beslutsvägar också beslutsfö. Catena har också en lokal kundnära förvaltningsorganisation i storstadsregionerna. Den är också väl förberedd för att kunna hantera större volymer.

Det attraktiva beståndet av logistikfastigheter ger ett gott kassaflöde som löpande förbättrar bolagets starka finansiella position. Catena har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden. Sammantaget ger det goda möjligheter för såväl en fortsatt strategisk utveckling av verksamheten som fortsatta utdelningar.



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



Catenas fastigheter energieffektiviseras bland annat med solpaneler som kan reducera energiförbrukningen med 30 procent.

STRATEGI

Fastighetsutveckling

Fastighetsportföljen ska växa med moderna, kostnadseffektiva fastigheter med stabila kassaflöden på strategiskt belägna, befintliga eller förväntade, logistiknav. På så sätt blir Catena ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare.

- Läs mer om fastighetsutveckling, våra logistikanläggningar samt förvärv och avyttringar på sidorna 45-48.

Kunder & marknad

Catena fokuserar på innovativa, framgångsrika och solida kunder med vilka man arbetar nära för att kunna rationalisera deras verksamhet. På så sätt byggs långa kundrelationer och långa hyresavtal. Dessutom bevakar bolaget proaktivt trender och nya aktörer på logistikmarknaden.

- Läs mer om marknad och kunder på sidorna 20-21 samt 39-43.

Hållbarhet

Catena är delaktiga i samhällsutvecklingen genom sitt engagemang inom prioriterade logistikområden. Bolaget bidrar till en bättre miljö genom energieffektivisering av fastigheter och utveckling av ekonomiskt och miljömässigt effektiva logistiklägen. Bolaget ska dessutom vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare.

- Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 27-37.

Finansiering

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

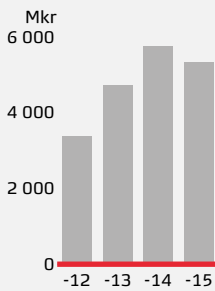
- Läs mer på sidorna 60-63.

GENOMFÖRT 2015

- Projektfastigheterna i Solna såldes vilket renodlade verksamheten och stärkte bolagets finansiella position.
 - Utöver projektfastigheterna i Solna såldes två andra fastigheter till ett samlat värde om 7,5 Mkr samt Högsbo 21:2 med tillträde i januari 2016.
 - Förvärvet av Tribona som slutfördes den 26 januari 2016 fördubblar fastighetsportföljen.
 - Utöver Tribona förvärvades elva fastigheter med en sammanlagd yta på cirka 106 tkvm, till ett värde av 571,7 Mkr.
 - Bygget av ett nytt distributionslager i Ängelholm speciellt utformat för e-handel påbörjades.
 - Bygget, av den delägda terminalen, åt DHL i Sunnanå slutfördes.
 - Uppförandet av en ny terminal på Sothönan 3 i Katrineholm påbörjades.
 - I befintliga fastigheter investerades 131,6 Mkr i syfte att modernisera och effektivisera dessa.
 - En konceptfasad för flera av Catenas fastigheter etablerades.
-
- Förvärvet av Tribona, som slutfördes i januari 2016, stärker Catenas marknadsposition och breddar kundbasen bland annat inom den prioriterade livsmedelssektorn.
 - Ett e-handelskluster med en rad servicefunktioner initierades i Ängelholm.
 - Tätare kontakter med befintliga och potentiella hyresgäster.
 - Förvaltningskapaciteten förstärktes i samtliga regioner.
 - Företagsledningen utökades med en person med ansvar för livsmedelssektorn.
 - För femte året i rad arrangerades seminariet Logistiktrender med drygt 150 deltagare.
-
- Fortsatta etableringar på optimala logistiklägen.
 - Fortsatt reducering av energianvändningen genom ny teknik, förbättrad ventilation och belysning i fastigheterna.
 - Installation av 800 kvadratmeter solceller på taket till fastigheten Högsbo 21:2 för att reducera energiförbrukningen.
 - Löpande övervakning av fastigheternas energiförbrukning initierades.
 - En speciell tjänst för energieffektivisering inrättades.
 - Genom Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF) kan Catena emittera Gröna obligationer för att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter.
-
- Etableringen av Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF).
 - Inom ramen för Nya SFF emitterade Catena säkerställda obligationer till ett värde av 112 Mkr med säkerheter i Terminalen 1 i Hallsberg.
 - Löpande utveckling av finansieringsvillkor och volym i takt med förvärv och annan utveckling.

OPERATIVA MÅL

Tillväxt fastighetsvärde

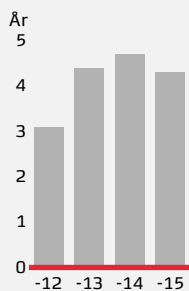


Catenas fastighetsportfölj har sedan startåret 2013 vuxit med knappt 50 procent. Det lägre värdet under 2015 är primärt hänförligt till avyttringen av projektfastigheterna i Solna, vars värde översteg elva nyköpta fastigheter som förvärvats till ett värde av cirka 570 Mkr.

PLANERAT

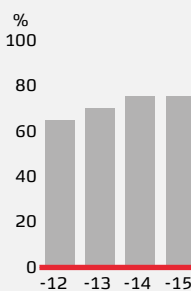
- Fortsatt utveckling av olika typer av logistik-anläggningar.
- Omstrukturering och konsolidering av den, efter ett förvärv av Tribona, samlade fastighetportföljen.

Genomsnittlig kontraktstid



Den genomsnittliga kontraktstiden har ökat. Den minskade något under 2015 som en följd av krav på kortare kontraktstider drivet bland annat av ett ökat inslag av e-handelskunder som arbetar på en marknad i tillväxt. Detta kan ofta kompenseras av högre hyresnivåer.

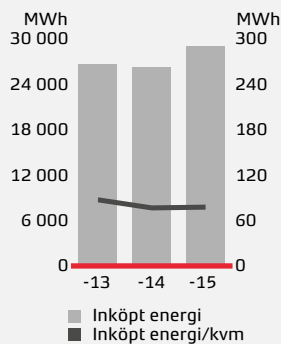
Överskottsgrad



Överskottsgraden har löpande förbättrats. Det är ett resultat av ett målmedvetet arbete i den dagliga förvaltningen som fokuserar på vård och utveckling av befintliga kundrelationer och fastigheter samt en aktiv fastighetsutveckling.

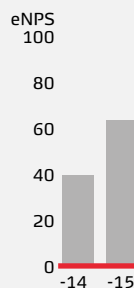
- Fortsatt utveckling av relationerna med såväl befintliga hyresgäster som nya utvalda potentiella kunder.
- Fortsatt utveckling av e-handelsklustret i Ängelholm.
- Fortsatt konceptutveckling för att stärka kunderbjudandet.

Energianvändning



Energiförbrukningen har totalt sett ökat marginellt vilket beror på förvärv av fastigheter och en något högre uthyrningsgrad. Värmeförbrukningen per kvadratmeter har minskat vilket beror på effektiviseringsarbete som ett resultat av ett metodiskt arbete med ökad mätning och uppföljning.

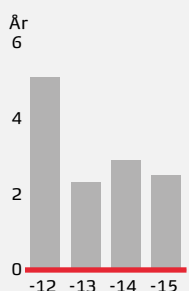
eNPS



Trots en mycket hög medarbetarlojalitet redan 2014 så har värdet ökat kraftigt 2015. Det är ett tydligt tecken på den positiva atmosfär och framtidstro som finns i bolaget.

- Fortsatt arbete mot målet att göra Catena energineutralt före 2020.
- Löpande övervakning och trimning av samtliga fastigheters energiförbrukning.
- Fortsatt arbete för att reducera energianvändningen genom förbättrad ventilation och belysning i fastigheterna.

Genomsnittlig kapitalbindning



Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade något, framförallt som en följd av en temporär finansiering av förvärvet av Klöverns aktiepost i Tribona.

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

Finansiella mål

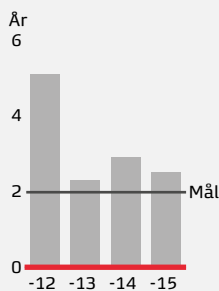
Catenas övergripande mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde som möjliggör en stabil utveckling av verksamheten samt utdelning till aktieägarna. För att förverkliga detta styr styrelsen och ledningen verksamheten utifrån tre finansiella mål som kommuniceras externt. De fokuserar framförallt på lönsamhet och finansiell stabilitet. Bakom de finansiella målen finns ett antal kvalitativa och kvantitativa interna operativa mål kopplade till bolagets strategier för Kunder & marknad, Fastighetsutveckling, Hållbarhet samt Finansiering.

Genomsnittlig kapitalbindning

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

Kommentar

Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade något, framförallt som en följd av en temporär finansiering av förvärvet av Klöverns aktiepost i Tribona, men också som en följd av förbättrade kreditvillkor i övrigt. Kapitalbindningen ligger dock fortfarande över målet.

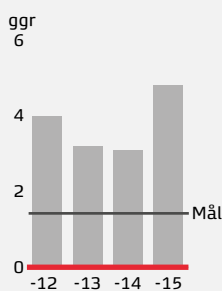


Räntetäckningsgrad

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

Kommentar

Räntetäckningsgraden ligger fortfarande över målet. Den under året, jämfört med 2014, ökade nivån, har sin primära förklaring i ett bättre driftsöverskott, något lägre lånevolym och lägre räntenivåer.

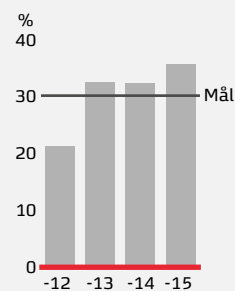


Soliditet

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

Kommentar

Soliditeten har under året, som en följd av det starka kassaflödet, kunnat stärkas trots den under året ökade utdelningen till aktieägarna.



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



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

Norra Varalöv 31:11 – E-City Engelholm

Kontrollerade finanser och starka kassaflöden gör det möjligt att utveckla Catenas affär. En växande e-handel är ett av Catenas prioriterade områden. Bland annat planerar bolaget, genom ett majoritetsägt utvecklingsbolag, ett e-handelskluster strax utanför Ängelholm. Där är det centralt placerat för att nå såväl hela Norden som norra Europa. Ett kluster där företag som bedriver handel över internet ska kunna samverka med varandra inom skilda områden som administration, service samt distribution och därigenom göra samordningsvinster. I klustret kommer såväl mindre lokala som stora internationella e-handelsföretag att etablera sig i anpassade lokaler utrustade för digital handel. Anläggningen kommer också att bli lätt att nå för dem som inte vill vänta på eller betala för den avslutande transporten fram till slutförbrukaren, utan hellre hämtar sitt gods själv. Bland annat genom korta väganslutningar och goda parke-

ringsmöjligheter, men också genom att lokaltrafiken kommer att finnas alldeles inpå anläggningen. På området planeras dessutom en Outletbutik. Den 157 000 kvadratmeter stora tomten tillåter logistikbyggnader om cirka 77 000 energieffektiva kvadratmeter som påbörjades i början av 2016 då två nya hyreskontrakt tecknades. Det ena med Boozt Fashion AB.



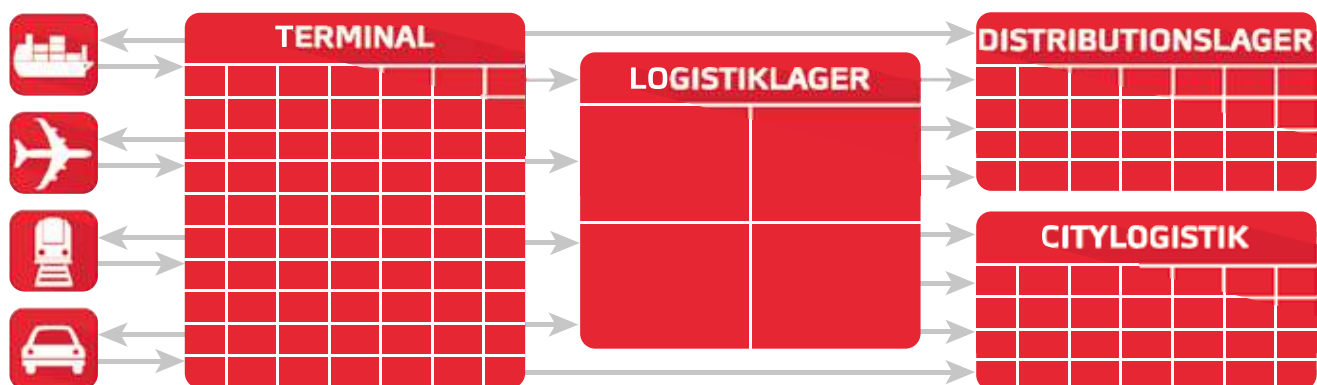
Kontakt

Göran Månsson, affärsutvecklare
 goran.mansson@catenafastigheter.se



Kunderbjudandet

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

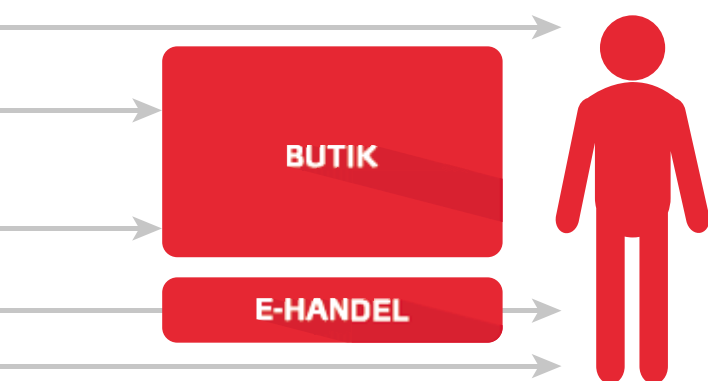


Terminal för omedelbar omlastning

En terminal är en logistikfastighet som primärt är anpassad för omlastning av gods och varor som levereras in och ut samma dag. Dit ankommer gods från tillverkare och distributörer från såväl Sverige som hela världen med båt, flyg, järnväg och bil. En del är kombiterminaler som har speciellt goda förutsättningar för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat. Terminalerna är placerade strategiskt nära befolkningscentra. Men framförallt har de en effektiv koppling till hamn, järnväg och de stora trafiklederna, samt inte minst bra anslutningar som gör det lätt att komma till och från fastigheten. Verksamheten i terminalen bedrivs oftast av en av de stora aktörerna inom tredjepartslogistik. Operatören kan i en och samma terminal betjäna flera hundra kunder, vilket begränsar Catenas kommersiella risk.

Logistiklager för förvaring

I ett logistiklager placeras såväl tillverkande företags som handelsföretags varor i väntan på att bli sålda. På så sätt är lagret en buffert mellan kund och leverantör oavsett om det gäller en konsumentvara eller en industriell insatsvara. Därför är de också utrustade olika vad avser till exempel inredning och temperatur. Lagerfastigheter är ofta belägna vid producentens lager eller importörens hamn. Alternativt vid en för flera enheter gemensam samlingspunkt placerad så att stegen i logistikkedjan, genom tyngdpunktsberäkning, kan minimeras. Ofta är logistiklagret också placerat i anslutning till en terminal. Verksamheten i ett logistiklager bedrivs ofta av en eller några få hyresgäster som kan vara en producent, grossist, importör eller en tredjepartsoperatör. Risken med ett mindre antal kunder i ett logistiklager balanseras av långsiktiga kontrakt med stabila kunder. Dessutom är ett strategiskt beläget logistiklager, med ett underliggande godsflöde, alltid attraktivt för många operatörer och därmed lätt att hyra ut.



Distributionslager i väntan på vidaretransport

Ett distributionslager är utformat för att på en central plats lagra varor under kortare tid för att sedan transporteras vidare till återförsäljare eller konsumenter i den region distributionslagret ska betjäna. Det kräver framförallt bra in- och utlastningsmöjligheter. Distributionslager är ofta placerade längs de ringleder som omger befolkningscentra. Verksamheten bedrivs ofta av tredjepartslogistikföretag som DHL, Schenker, PostNord med flera.



Kontakt
Mikael Halling, vVD
mikael.halling@catenafastigheter.se

Citylogistik för frekventa leveranser

Vissa distributionslager är speciellt anpassade för täta, snabba och korta transporter av snabbrörliga konsumtionsvaror till detaljhandeln. Det kallas citylogistik. Lokalerna, som är centralt placerade hubbar, är speciellt utformade för att hantera olika typer av gods från flera leverantörer. De är utrustade för rationell plockning eftersom en, vanligtvis liten, försändelse kan bestå av flera olika produkter. På så sätt kan butikerna, som ofta är belägna på dyra lägen, minimera lagerytor och spara kostnader och binda mindre kapital. Producenterna får också ut sina produkter till de butiker där det finns en aktuell efterfrågan.

E-lager är en variant av citylogistik som är specialiserade på att betjäna den växande e-handeln. Ett sådant har dessutom ofta även utrustning för packning av godset innan leverans till de utlämningsställen där slutkunden kan hämta sina varor.

Projektportföljen

Catenas förvaltningsportfölj genererar löpande stabila kassaflöden vilket ger bolaget, i syfte att utveckla och växa fastighetsportföljen, goda möjligheter att bedriva en aktiv projektutveckling.

Catena bedriver en aktiv projektutveckling för att möta efterfrågan på bolagets fastigheter och förverkliga sin uttalade ambition att fortsätta växa. Bolaget investerar därför aktivt i såväl befintliga som nya logistiklägen. Efter flera års samarbete med kvalificerade rådgivare har Catena en god uppfattning om var gods från olika delar av världen ankommer till Skandinavien och hur det distribueras vidare.

Attraktiva lägen

Det innebär att Catena har stora möjligheter att erbjuda befintliga och nya hyresgäster attraktiva logistiklägen. Idag omfattar bolagets projektportfölj, i egen räkning eller i samarbeten, mark, byggrätter och optioner med utvecklingsbar yta för olika logistikfastigheter. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och kund finns på plats.

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

Transaktioner moderniserar fastighetsportföljen

Catena uppdaterar löpande fastighetsportföljen. Nya köpmönster och godsflöden ställer löpande nya krav på en logistikfastighet. Catena kalkylerar med att en logistikfastighet kan tillfredsställa en större operatörs krav under cirka 15 år. Därefter, i en andra fas, är fastigheten framförallt intressant att utveckla för ett antal mindre logistikoperatörer eller företag att dela. I en tredje fas har många logistikfastigheter spelat ut sin roll som logistikläge. Efter

en försäljning till en ansvarsfull part väntar, när den aktuella orten vuxit, en utveckling av fastigheten till bostäder eller kontor. Dessa möjligheter beaktar Catena redan vid projektstarten. Så har till exempel den centralt belägna fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg, som avyttrats med tillträde 2016. Idag innehåller den, i stället för logistiklokaler, lokaler för skiftande ändamål som skola och en rad serviceverksamheter. Fastigheter som bedöms ha mindre strategisk vikt och inte kan utvecklas till en större



logistikposition, eller på annat sätt har en begränsad fortsatt värdetillväxt kan också avyttras. Andra skäl för avyttring är vissa kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet. Försäljningarna frilägger resurser för bolaget som kan användas i utvecklingen av nya moderna logistikfastigheter. Det säkrar att Catena alltid har en attraktiv fastighetsportfölj som genererar starka kassaflöden.

Projektförvärv för att bygga nytt

Catena prioriterar, vid förnyelsen och utvecklingen av fastighetsportföljen, att bygga nytt. Det ger oftast kunden, ur alla aspekter, bästa lösningen och bolaget den bästa avkastningen. Catena har emellertid under året

också förvärvat ett antal befintliga moderna fastigheter med ett bra kassaflöde i syfte att växa snabbare, fortare etablera sig på en ny position eller bredda kundbasen. Förvärv som görs till belopp med produktionskostnaden för motsvarande anläggning som grundläggande måttstock.

► Läs om årets förvärv och avyttringar på sidorna 47-48.



Kontakt

Mikael Halling, VVD
mikael.halling@catenafastigheter.se

På fastigheten Sothönan 3 i Katrineholm påbörjade Catena bygget av en 10 000 kvadratmeter stor terminal för hantering av tyngre industriprodukter som ställer specifika krav på hanteringsmöjligheter men mindre på temperatur.



Förvärv av Tribona

Catena förvärvade i oktober Klöver AB:s samtliga aktier i Tribona AB. Samtidigt lämnade Catena ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier i Tribona. Affären slutfördes i slutet på januari 2016.

Om affären

Catena förvärvade i oktober Klöver AB:s samtliga 14 377 428 aktier, motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet i Tribona AB mot en kontant ersättning om 42 kronor per aktie.

Samtidigt lämnade Catena ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva bolagets samtliga återstående aktier. Som betalning för aktierna i Tribona AB, erbjöd Catena tre nyemitterade aktier i Catena för varje åtta aktier i Tribona AB. Det motsvarar ett budvärde om 45 kronor per aktie, baserat på stängningskursen för Catenas aktie den 19 oktober 2015.

Som alternativ erbjöd Catena Tribonas aktieägare ett kontant vederlag om 42 kronor för varje aktie i Tribona AB.

Det innebär ett marknadsvärde för Tribona om cirka 2,1 Mdkr.

Tribona i korthet

Fastighetsbolaget Tribona, med säte i Lund och huvudkontor i Arlöv i utkanten av Malmö, förvaltar och utvecklar fastigheter med inriktning på lager och logistik i Sverige. Bolaget äger 37 fastigheter varav 36 i Sverige och en i Danmark. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 700 000 kvadratmeter. Samtliga fastigheter är strategiskt belägna vid logistiska knutpunkter i närheten av de viktiga trafikströmmarna, det vill säga Europavägar och järnvägar, främst i den så kallade nordiska triangeln. Tribona grundades 2006 som Northern Logistic Property (NLP).

Ökad närvaro inom livsmedel och andra förvärvsmotiv

Förvärvet av Tribona gör Catena till Sveriges ledande fastighetsbolag inom logistik med totalt 92 fastigheter

ICA som är en av Tribonas större hyresgäster får representera ett intressant kundsegment, livsmedel, vars aktörer har utbyggda täta leveranser till butik och direkt till konsument och därmed kan leverera en effektiv "last mile logistic". Det vill säga den sista transporten fram till slutförbrukaren.



värda cirka 10 000 Mkr, som levererar ett starkt kassaflöde. Det ger Catena goda möjligheter till att fortsätta expandera sin verksamhet.

Tribonas fastighetsbestånd kompletterar Catenas bestånd väl och stärker bolagets positioner på de lägen som bolaget definierat som strategiska, till exempel Stockholm, Göteborg och Malmö.

Catena tillförs också flera nya viktiga kunder och kundsegment. Inte minst inom livsmedelssektorn som traditionellt har en utbyggd logistikfunktion. Bland kunderna finns ICA, Netto och andra stora livsmedelskedjor som är intressanta för Catena.

Det större samlade fastighetsbeståndet förbättrar också möjligheterna till en rationell förvaltning vilket ger kostnads- synergier, men också intäkts synergier.

Ett ökat antal aktieägare förväntas också förbättra förutsättningarna att attrahera nya investerare som kan förbättra likviditeten i Catenas aktie, vilket skapar mervärde för aktieägarna.

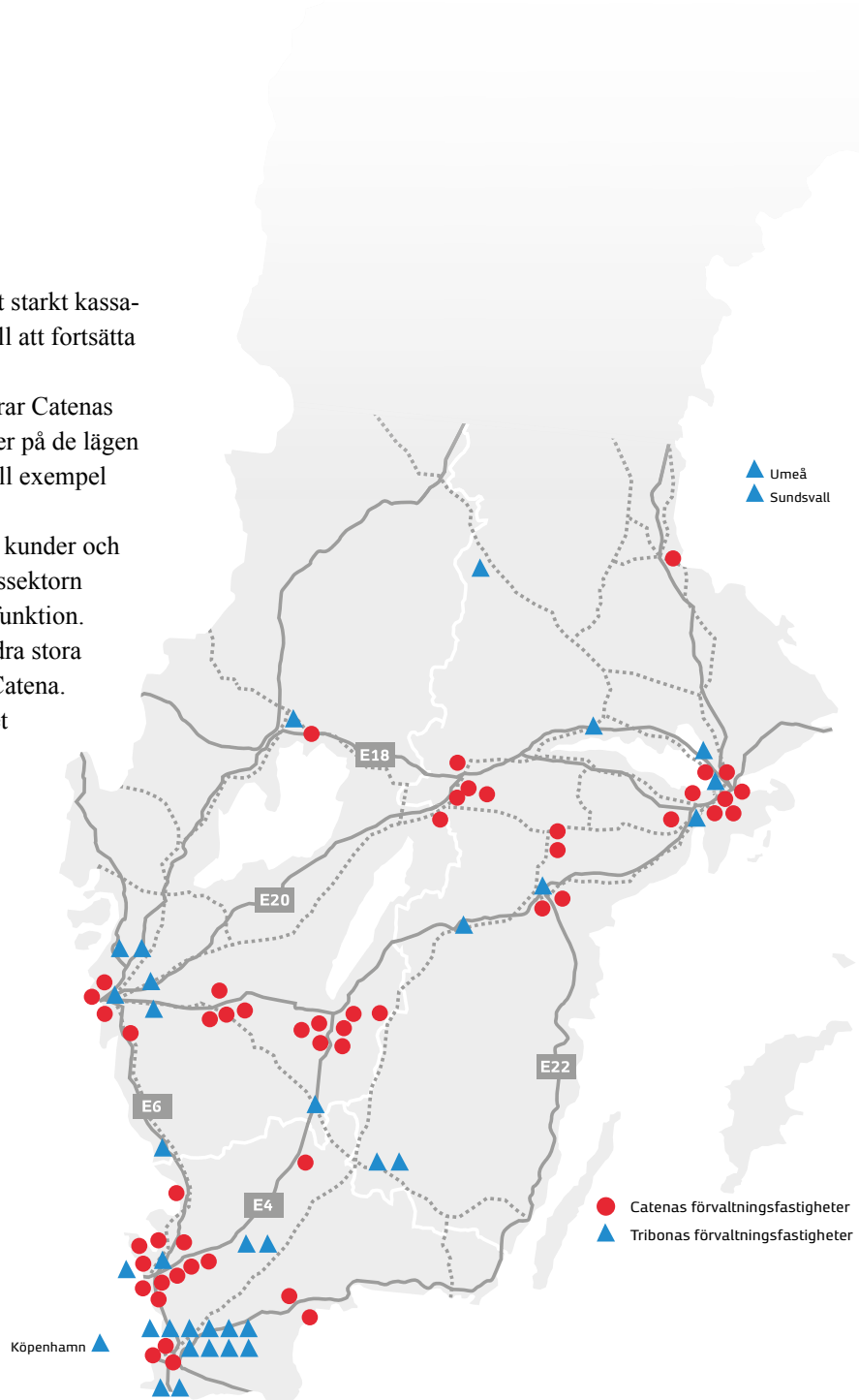
Finansiering

Affären finansieras med likvida medel, upptagande av nya lån med befintliga säkerheter i Catena om cirka 400 Mkr samt en till aktieägarna i Tribona riktad nyemission i Catena AB.

När acceptperioden löpte ut, den 5 februari 2016, hade 94,5 procent av Tribonas aktieägare accepterat Catenas bud. 41,6 procent av Tribonas aktieägare valde aktiealternativet. Som en följd av det kommer ytterligare 7 593 585 Catena-aktier att emitteras och totala antalet Catena-aktier att uppgå till 33 235 506.

Integration förberedd

Förvärvet av Tribona slutfördes den 26 januari 2016. Efter det initierades en integrering av verksamheterna. I samband med det har bemanningen setts över vilket resulterat i att nio av tolv medarbetare tackat ja till övergång till Catena. Övriga har valt att lämna verksamheten. Samtidigt har en översyn av regionindelningen påbörjats. När den inom kort kommer att vara slutförd fortsätter arbetet med att konsolidera och utveckla respektive regions fastighetsportfölj.



Förvärvets påverkan på Catenas nyckeltal

	Catena	Tribona	Proforma 15-12-31
Förvaltningsfastigheter antal	55	37	92
Fastighetsvärde, Mkr	4 781	5 262	10 043
Eget kapital, Mkr	2 478	1 918	3 328
Skulder till kreditinstitut, Mkr	3 407	2 950	6 670
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,5	2,0

Tribonas verksamhet konsoliderades i Catena per den 26 januari. Catena kommer att redovisa en konsoliderad verksamhet första kvartalet 2016.



Norra Varalöv 31:5, Ängelholm

På fastigheten, som är belägen med ett bra läge alldeles utmed E6:an strax söder om Ängelholm i direkt anslutning till Catenas exploateringsmark Norra Varalöv 31:11, finns ett logistiklager om drygt 4 000 kvadratmeter. Nicklas Bengtsson hos hyresgästen KM Pack motiverar valet av läget:

” Läget utmed E6:an ger bra transportförbindelser och utmärkta möjligheter för marknadsföring mot vägen. Catenas satsning på e-handelslogistik kommer också att gynna oss genom att samarbetsmöjligheterna blir stora. Vårt sortiment av emballage efterfrågas av aktörerna på det nya E-City som vi vill bli en del av.

VDs kommentar till årets hållbarhetsarbete

2015 har varit ett händelserikt år även när det kommer till Catenas hållbarhetsarbete. Vi har fortsatt arbeta med de hållbarhetsmål som vi satte upp inom ramen för affärsplanen som löper till 2020. Under 2015 har vi framförallt fokuserat på energieffektivisering i våra fastigheter och det löpande arbetet med hållbar logistik och samhällsutveckling.

Vi har under året anställt en energi- och teknikutvecklare som arbetar dedikerat med energibesparing. Vi har även implementerat ett energiuppföljningssystem som möjliggör en mer metodisk uppföljning och analys. Samtidigt har det praktiska arbetet med energieffektiviseringsåtgärder ute i fastigheterna fortsatt att ge goda resultat.

I arbetet med hållbar logistik och samhällsutveckling har vi varit aktiva i att träffa kommunledningar på olika platser i Sverige. Syftet är att skapa dialog kring logistikfrågor och säkerställa att dessa frågor blir en del i samhällsplaneringen, inte minst vid planeringen av nya bostadsområden. Här märker vi att Catena bidrar med ett perspektiv som delvis har saknats i dessa diskussioner.

I storstadsområden är det framförallt citylogistik, eller ”urban logistics”, som är det stora diskussionsämnet. I övriga kommuner där Catena är verksamma för vi primärt diskussioner om fjärrgods och hur vi tillsammans kan göra kommunerna till mer attraktiva knutpunkter för logistik.

Vi fortsätter arbetet med att bygga en organisation som finns nära verksamheten. Från att ha varit centrerade kring Helsingborg har vi nu även två välfungerande regionkontor i Göteborg och Nyköping. Vi har under året ökat personalstyrkan med fem personer vilket stärker organisationen inom affärsutveckling, administration och förvaltning. Det har samtidigt lett till en förnygring av bolaget och fler kvinnor i ledningsgruppen.

Vi ser nu fram emot ett 2016 som jag tror kommer att präglas av integrationsarbete av de fastigheter och nya medarbetare som kommer in från Tribona AB. Vi ser också fram emot fortsatt expansion, både genom nybyggnation och förvärv av befintliga fastigheter i rätt läge.

Solna i mars 2016
Gustaf Hermelin, VD

gustaf.hermelin@catenafastigheter.se



Catenas hållbarhetsarbete

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

I samband med att Catena utvecklade en ny affärsplan 2014 förtydligades fokus för hållbarhetsarbetet. Bolaget tog även fram mål för hållbarhetsarbetet de kommande fem åren. Prioriteringarna baseras på den löpande dialog som Catena har med kunder, investerare, leverantörer och kommuner.

Catena har dagliga kontakter med många intressenter. Forum för dialog är exempelvis Catenas årliga konferens Logistiktrender samt bolagets aktiviteter vid Swedish Open i Båstad. För att få input för prioriteringar i hållbarhetsarbetet genomförde Catena en specifik enkät-

undersökning rörande hållbarhetsarbetet i slutet av 2013. I samband med det identifierades nio områden som viktiga, och i illustrationen på nästa sida visas hur dessa områden prioriteras av Catena respektive bolagets intressenter.

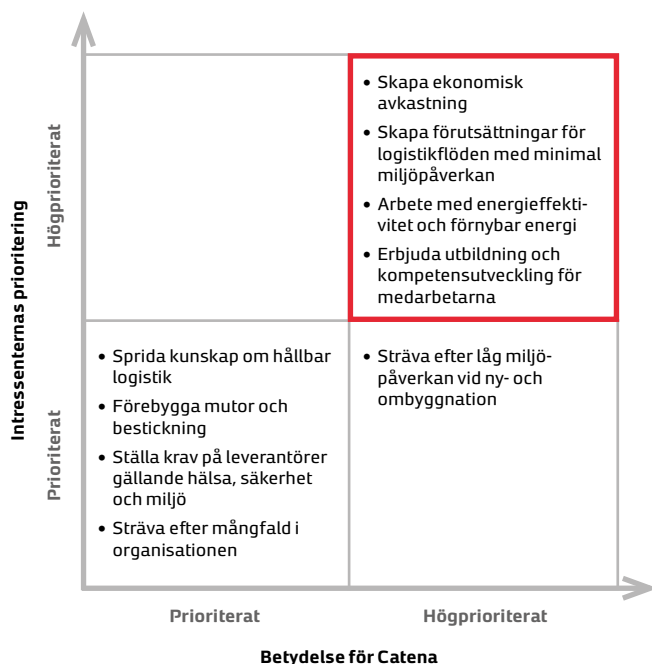
Om vår hållbarhetsrapport

Catenas hållbarhetsrapport är upprättad enligt ramverket the Global Reporting Initiative (GRI). Rapporten är framtagen enligt GRI G4 på rapporteringsnivå Core.

► Se www.catenafastigheter.se för bakgrundsinformation om innehållet i hållbarhetsrapporten samt GRI-index.

Intressentgrupp	Möjligheter för dialog	Nyckelfrågor
ÄGARE, INVESTERARE & ANALYTIKER	<ul style="list-style-type: none"> Årsstämma Regelbundna möten, bland annat i samband med kvartalsrapporter Löpande telefonkontakter Kapitalmarknadsdag i Båstad 	<ul style="list-style-type: none"> Logistiktrender – en årlig dag för branschens intressenter då en aktuell fråga diskuteras och genomlysas Ny förbättrad hemsida som introducerades 2015
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakter Minst ett årligt utvecklingssamtal och lönesamtal Årlig personalkonferens i syfte att utbilda och motivera 	<ul style="list-style-type: none"> Affärsmodell, mål och strategi Finansiering Tillväxt Resultat Hållbarhet och bolagsstyrning Informationsgivning Likviditet i aktien
SAMHÄLLE	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakter med offentliga beslutsfattare i syfte att förbättra logistik lokalt, regionalt och nationellt Logistiktrender – en årlig dag för branschens intressenter då en aktuell fråga diskuteras och genomlysas 	<ul style="list-style-type: none"> Möjligheter till utbildning och kompetensutveckling Tydliga karriärvägar Lön och förmåner Balans mellan arbete och fritid Mångfald
LEVERANTÖRER	<ul style="list-style-type: none"> Löpande kontakter med offentliga beslutsfattare i syfte att förbättra logistik lokalt, regionalt och nationellt Logistiktrender – en årlig dag för branschens intressenter då en aktuell fråga diskuteras och genomlysas Personliga löpande leverantörsträffar 	<ul style="list-style-type: none"> Förvaltningsorganisationens löpande kontakter med hyresgäster, näringsliv och lokala befattningshavare Ny förbättrad hemsida som introducerades 2015 Ekonomiskt bidrag till lokala idrotts- och intresseföreningar
KUNDER	<ul style="list-style-type: none"> Logistiktrender – en årlig dag för branschens intressenter då en aktuell fråga diskuteras och genomlysas En förstärkt aktiv förvaltningsorganisation som har löpande kontakt med hyresgästerna 	<ul style="list-style-type: none"> Ny förbättrad hemsida som introducerades 2015 Stabil partner
		<ul style="list-style-type: none"> Varuförsörjning och smidig logistik Trender Trafikintensitet Låg miljöpåverkan Kostnadseffektiva lösningar Långsiktighet
		<ul style="list-style-type: none"> Stabil och flexibel hyresvärd Tillgänglighet Kostnadseffektiva lokaler Miljömässig effektivitet Närhet till väg/räls/hamn Tillgång till flera transportsätt

Prioriterade områden



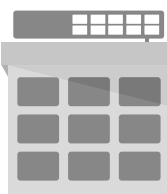
De nio aspekterna representerar de områden som bedömts som väsentliga för Catena. I diagrammet framgår att aspekterna högst upp till höger är de områden som värderas allra högst av både Catena och bolagets intressenter. Dessa områden är därför de som ligger till grund för Catenas hållbarhetsmål och tre fokusområden för hållbarhetsarbetet.

I den här hållbarhetsrapporten beskriver Catena respektive fokusområde närmare samt de hållbarhetsmål som antagits i styrelse och ledningsgrupp. Målen för Catenas hållbarhetsarbete till 2020 är att bolaget ska:



HÅLLBAR LOGISTIK OCH SAMHÄLLSUTVECKLING

- Vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden.



MILJÖEFFEKTIVA FASTIGHETER

- Bygga egen förnybar energi till en kapacitet som motsvarar vår totala energiförbrukning 2020.
- Erbjud gröna hyresavtal till alla större hyresgäster.
- Miljöklassificera samtliga nyproducerade fastigheter.

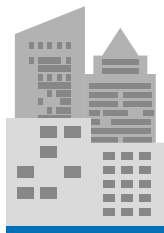


ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

- Delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga.
- Ha ett eNPS om minst 25.



Patrik Hjelte, ekonom på huvudkontoret och Marija Maznevska, förvaltningsassistent i region Göteborg. Båda är nyanställda under 2015 och bidrar till en förnyelse och förnyring av Catena.



Hållbar logistik och samhällsutveckling

Effektiv logistik ger minskade kostnader och lägre miljöpåverkan. Catena ska vara en drivande aktör i att skapa en mer hållbar logistik i Skandinavien. På så sätt skapar Catena värde för både aktieägare, kunder och samhället i stort.

Logistikbranschen genomgår stora förändringar, en viktig anledning är den ökande e-handeln. Från att transporter främst gick mellan lager och butik så går allt mer gods direkt från lager till slutkonsument. Det ger bland annat förändrade transportvägar, mindre kollin och ändrade krav på tidpunkter och tidsintervall för när gods levereras.

I takt med dessa förändringar blir konkurrensför-delarna större för nischade företag som Catena. Bolagets dedikerade fokus på logistikfastigheter ger möjligheter att varje dag arbeta med logistikbranschens utmaningar. Det ger Catena stor branschkunskap och möjlighet att arbeta nära kunderna. På så sätt skapar bolaget förståelse för kundernas utmaningar och kan identifiera mark och fastigheter som löser deras problem. Under 2015 har Catena anställt en affärsutvecklare med särskilt fokus på e-handelssektorn vilket ger ännu större möjligheter att skapa lösningar som bidrar till kundernas framgång.

Inom ramen för affärsplanen har Catena satt upp ett mål för sina samhällskontakter:

- Vara engagerade i nätverk och ha regelbundna möten med kommunledningar i våra marknadsområden.

I syfte att bli ännu mer proaktiva arbetar Catena i ökande grad i nätverk och har regelbundna möten med kommunledningar i prioriterade regioner. Det ger Catena möjlighet att ge bolagets syn på logistikutmaningar och säkerställa att logistikfrågor finns med vid exempelvis planering av nya bostadsområden.

Potential för mer hållbar logistik

Catena ser stor potential i mer hållbara logistikkedjor. Bolaget för därför löpande diskussioner med både befintliga och potentiella kunder med syfte att erbjuda dem lokaler som kan effektivisera deras logistikflöden. En utmaning vid logistikplanering är att, i en så kallad

tyngdpunktsberäkning, optimera ett antal parametrar som i många fall kan peka i olika riktningar. Exempel på vad man i olika grad ofta strävar efter är:

- Maximal fyllnadsgrad.
- Kortast möjliga väg till godsets slutdestination.
- Transportalternativ med minsta möjliga energiåtgång.
- Minimal transporttid.



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

Två stora trender inom hållbar logistik just nu är ökade transporter på järnväg och allt mer specialiserad citylogistik, så kallad urban logistics.

Transport på järnväg

En stor och växande andel av Catenas lokalyta finns på platser med tillgång till kombiterminaler. Det innebär att fastigheten ligger i anslutning till flera transportslag, oftast olika kombinationer av väg, järnväg och hamn eller torrhamn. Tillgång till kombiterminal ger kunderna flexibilitet och möjlighet att optimera sin logistik genom att kombinera flera transportslag.

80 procent av alla transporter i Sverige sker med lastbil. Mer och mer fjärrtransporter flyttas dock över på järnväg. Ett av skälen är att transporter på järnväg är mer energieffektiva och därför kan bidra till minskad

transportkostnad. Dessutom är den energi som förbrukas i tågtransporter i högre grad baserad på förnybara källor medan de flesta lastbilstransporter fortfarande är beroende av oljebaserade bränslen. Catenas logistiklägen ger hyresgästerna möjlighet att optimera valet av transportalternativ – oavsett om målet är kostnad-, tid eller miljöeffektivitet.

Citylogistik får fotfäste

Citylogistik handlar om att effektivisera transporter i tät stadsmiljö. I många större svenska städer är trafiksituationen ansträngd vilket skapar trängsel och ineffektiv logistik. Dessutom skapar trafiksituationen irriterade förare i både personbilar och yrkestrafik.

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

Rätt läge gav DHL minskade koldioxidutsläpp

I början av 2016 flyttade DHL in i en ny terminal i Sunnanå utanför Malmö. De blir därmed den första hyresgästen i Catenas Logistikposition Malmö. I samband med DHL:s flytt till Sunnanå lämnar de sin terminal i centrala Malmö – vilket innebär stora miljövinster då mängden fjärrgods som passerar de centrala delarna av Malmö minskar kraftigt.

För oss är det av stor vikt att vi anlägger våra Freightterminaler så nära ring- och huvudleder som möjligt. Just den här förändringen har medfört en besparing på 400 ton CO₂e per år, varav 350 ton härrör från minskade transporter och resterande från ny fastighetsteknik, säger Per Karjer Vice president Corporate real estate DHL Nordic AB.

DHL:s flytt till Logistikposition Malmö är ett typexempel på hur logistikfastigheter i rätt läge kan minska miljöpåverkan från transporter. Förutom det strategiska läget så har Catena och DHL tillsammans arbetat för låg energiförbrukning och miljöpåverkan från terminalbyggnaden.

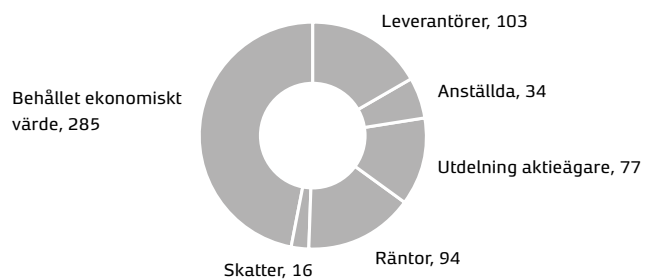
Vi har lagt mycket fokus på smart belysningsstyrning och satsat på bergvärme som värmekälla. Fastigheten är också miljöklassad enligt Green Building. Catena har hela tiden varit en professionell partner och visat stor lyhördhet. Man har dessutom tagit ett steg extra genom att förbereda för en solcellsanläggning på taket, avslutar Per Karjer.

Catena samäger tillsammans med Peab området i Sunnanå som totalt omfattar 270 000 kvadratmeter utvecklingsbar markyta.

Samhällsekonomisk påverkan

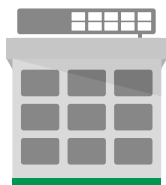
Utöver de positiva samhällseffekter som en mer hållbar logistik ger så har alla företag en direkt påverkan på samhällsekonomin. Exempel på detta är påverkan på skatteintäkter och de aktörer bolaget har affärsrelationer med samt de personer som arbetar i organisationen. Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2015 har fördelats på olika intressentgrupper.

Skapat och distribuerat ekonomisk värde, Mkr



Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2015 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 609 Mkr under 2015.





Miljöeffektiva fastigheter

Den viktigaste aspekten i Catenas interna miljöarbete är fastigheternas energiförbrukning. Bolaget arbetar för att minska förbrukningen samt öka andelen förnybar energi. Miljöledningssystemet är certifierat enligt ISO 14001.

Miljöpolicy

Catena AB

- strävar efter att minimera användandet av energi, vatten och produkter som kan vara skadliga för hälsa och miljö.
- strävar efter att ha så låg energianvändning som möjligt, relaterat till krav på ekonomisk rimlighet och inomhusmiljö.
- strävar efter att öka andelen förnyelsebar energi.
- arbetar för att tillsammans med hyresgästerna minska miljöpåverkan och energianvändningen.
- strävar efter en effektiv energianvändning i det dagliga arbetet.
- strävar efter att överträffa miljölagstiftningen.

Catena har identifierat fem områden där verksamheten har väsentlig miljöpåverkan; elförbrukning, värmeanvändning, val av byggmaterial i ny- och ombyggnader, avfallshantering samt minskade transporter genom effektiva logistikpositioner. För dessa aspekter finns övergripande miljömål och verksamhetsmål som följs upp och utvärderas på årlig basis. Inom ramen för Catenas affärsplan har tre miljömål för 2020 tagits fram. Catena ska:

- Bygga egen förnybar energi till en kapacitet som motsvarar vår totala energiförbrukning 2020.
- Erbjuda gröna hyresavtal till alla större hyresgäster.
- Miljöklassificera samtliga nyproducerade fastigheter.

Catena är medlem i nätverket Sweden Green Building Council och kan erbjuda fastigheter miljöcertifierade enligt samtliga vedertagna standarder. Under 2015 har en fastighet certifierats enligt Green Building, en certifiering som ställer krav på 25 procent lägre energiförbrukning än nybyggnadskraven i Boverkets byggregler (BBR).

Energianvändning

Catena har fortsatt att prioritera energiarbetet högt under 2015. Värme och el är den största enskilda kostnadsposten för fastigheter vilket innebär att en optimerad energi-

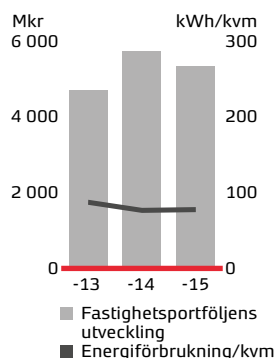
användning leder till både bättre miljöprestanda och positiv ekonomisk inverkan för såväl Catena som hyresgästerna.

Catena har under året anställt en energi- och teknikutvecklare som dagligen fokuserar på energiarbetet. De omfattande energiinventeringar som gjordes under 2014 har legat till grund för arbetet under 2015. Catena jobbar i många fall tillsammans med hyresgästerna för att uppnå en så effektiv energiförbrukning som möjligt.

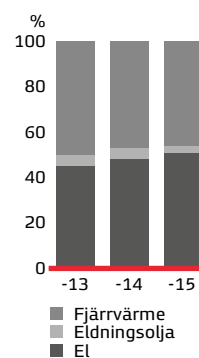
Hösten 2015 implementerades ett energiuppföljningssystem. Det möjliggör en mer metodisk uppföljning och får till följd att åtgärder kan sättas in i ett tidigare skede. Mätaravläsningar för värmeförbrukning kan nu även göras via mobilappar.

Ett antal större projekt med fokus på energioptimering har genomförts och påbörjats under året. Positiva erfarenheter från tidigare installationer har även inneburit flera projekt där belysningen bytts till LED under året.

Fastighetsportföljens utveckling och inköpt energi per kvadratmeter



Inköpt energi



Diagrammet visar hur fördelning av inköpt energi utvecklats. Catena arbetar med projekt för att helt fasa ut olja som uppvärmningsalternativ i bolagets fastigheter.

Exempel på genomförda energibesparingsprojekt 2015

Besparing:

6
%



Göteborg, Högsbo 21:2

Flera energisparåtgärder har genomförts under året. Ventilationsaggregat har bytts ut mot mer energisnåla modeller och befintliga lysrör har bytts till LED-belysning. Isolerade och gamla frånluftskanaler på taket har tagits bort och satts igen vilket medfört både minskad kondens och minskat kallras. Taket har tilläggsisolerats och dessutom har en ny solcellsanläggning installerats på taket. Den årliga besparingen för dessa åtgärder är beräknad till cirka 500 MWh.

Stockholm, Vanda 1
 Catena har arbetat med att ställa om fastigheten från tidigare tryckeriverksamhet till logistikverksamhet. Teknik och ventilation har i samband med detta anpassats till den nya verksamheten. Resultatet är att den normalårskorrigerade värmeförbrukningen minskat med cirka 16 procent under det senaste året.



Besparing:

16
%

Besparing:

16
%



Kungälv, Varla 6:15

Fastigheten har ställts om till logistiklager och i samband med detta har ett flertal åtgärder genomförts för att minska energiförbrukningen. Ventilationsstyrning har installerats för ökad optimering. Befintliga aggregat har uppdaterats och onödiga luftkanaler och ventilationsschakt har tagits bort och satts igen. Hela sprinklersystemet är ombyggt för fullskalig höglagring. Resultatet är att den normalårskorrigerade värmeförbrukningen minskat med 16 procent jämfört med 2014.

Örebro, Godsvagnen 6

Fastigheten inrymmer distributionslager och har en yta på knappt 20 000 kvm. Under året har ett belysningsprojekt genomförts där gamla armaturer bytts ut mot energieffektiv LED-belysning. Uppskattad besparing uppgår till närmare 50 procent.



Besparing:

50
%

	2015		2014	
	Inköpt energi, MWh	Inköpt energi/kvm	Inköpt energi, MWh	Inköpt energi/kvm
El	14 699	42,8	12 664	40,7
Eldningsolja	822		1 100	
Fjärrvärme	13 397	34,8	12 380	36,0
Drivmedel (bensin, diesel)	113		88	
Totalt	29 031	77,7	26 232	76,7
Varav förnybar energi	71%		65%	
Såld till hyresgäster	28 918		26 144	
Varav försäljning med separat undermätning	18 730		14 283	
Andel energi såld med separat undermätning	65%		55%	

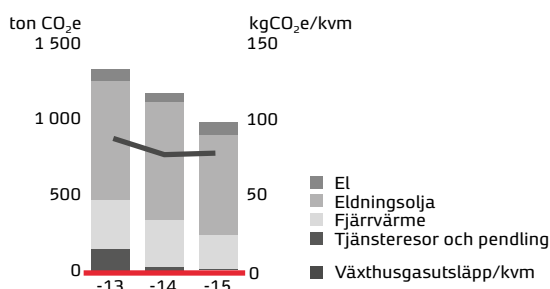
Den marginella relativa ökningen beror på en högre genomsnittlig uthyrningsgrad. Den kanske viktigaste parametern värmeförbrukningen har dock minskat som en följd av ett metodiskt arbete med ökad mätning, uppföljning och effektivisering.

Växthusgasutsläpp

Catena följer årligen upp verksamhetens växthusgasutsläpp enligt the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Under 2015 uppgick Catenas totala växthusgasutsläpp till 978 ton CO₂e varav 92 procent kommer från inköpt energi. Utsläppen minskade något jämfört med 2014 vilket beror på minskad förbrukning av olja samt större andel förnybar energi för både inköpt el och fjärrvärme. Catena strävar efter att minska utsläppen främst genom energieffektivisering men också genom att byta ut oljepannor till fjärrvärme eller bergvärme samt löpande utvärdera möjligheterna att bygga solpaneler i anslutning till fastigheterna.



Catenas förvaltare Mikael Waldesten från region Öresund och Tobias Karlsson från region Stockholm utbyter erfarenheter i fastigheten Häst-hagen, Helsingborg. Kompetensdelning är ett viktigt sätt att utveckla fastighetsförvaltningen som är basen i Catenas affärsmodell.

Växthusgasutsläpp totalt och per kvm**Växthusgasutsläpp per scope 2015****Scope 1 – direkta växthusgasutsläpp**

Utsläpp som uppkommer vid förbränning i anläggningar eller fordon som företaget äger. För Catena innebär det främst förbränning av olja. Catena har dock endast en fastighet som direkt värms av olja. Dessutom skapas direkta växthusgasutsläpp genom förbränning av fossila bränslen i våra tjänstebilar.



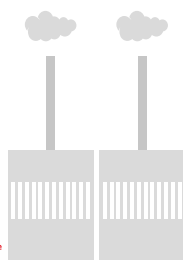
29
Utsläpp, ton CO₂e

direkta växthusgasutsläpp
genom förbränning av
fossila bränslen i våra
tjänstebilar.

Scope 2 – indirekta växthusgasutsläpp

Växthusgasutsläpp som uppkommer vid produktion av el och fjärrproducerad värme som köps in av Catena och används i de fastigheter vi äger.

315
Utsläpp, ton CO₂e

**Scope 3 – indirekta växthusgasutsläpp**

Övriga indirekta växthusgasutsläpp som verksamheten ger upphov till. Catena redovisar utsläpp från el och värme som köpts in av Catena men som förbrukats av hyresgäster som har specifik undermätning av förbrukningen. Dessutom redovisas utsläpp från tjänsteresor och anställdas pendling.

634
Utsläpp, ton CO₂e

**Utsläpp från tjänsteresor och pendling**

Miljöpåverkan från medarbetares tjänsteresor och pendling är mycket liten i förhållande till miljöpåverkan från energianvändningen i fastigheterna. Under 2015 uppgick utsläppen från resor i tjänsten och medarbetarnas pendling till 83 ton CO₂e. Av dessa utsläpp utgjordes 26 ton CO₂e av medarbetares pendlingsresor till och från arbetet.

Krav och samverkan med leverantörer

Catena efterfrågar i första hand att leverantörer har miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001. För mindre lokala företag som inte har resurser att utveckla och certifiera sina ledningssystem godkänner Catena även enklare miljöledningssystem. Kravet är att man arbetar på liknande sätt som ISO 14001 med riktlinjer, mål och utbildning. Eftersom Catena endast har direkta leverantörer baserade i Sverige så utgår bolagets leverantörskrav och -bedömningar från lokala förutsättningar.

Materialval vid ny- och ombyggnation

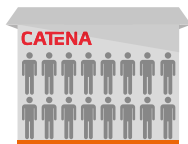
Vid byggprojekt större än 5 Mkr ställer Catena, utöver generella leverantörskrav, även krav på att en miljöplan ska upprättas. Vid arbeten över 250 Tkr ställer Catena krav på system för bedömning och uppföljning av vilka byggmaterial som används. Leverantörerna ska använda något av de tre vanligaste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

Avfall

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

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

Totala utsläpp, ton CO ₂ e	2015	2014	2013
	978	1 175	1 329



Attraktiv arbetsgivare

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor branschfarenhet och strategisk kompetens. Det ger bolaget möjlighet att snabbt förstå behoven hos kunder och skapa affärer.

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

Inom ramen för affärsplanen har Catena satt upp två mål som primärt inriktar sig på befintliga och framtida medarbetare:

- Delta i arbetsmarknadsdagar och erbjuda praktik- och ferieplatser till unga.
- Ha ett eNPS om minst 25.

Catena ska vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga. För att fortsätta utvecklas som arbetsplats arbetar bolaget med hälsa på arbetsplatsen, jämlikhet och löpande kompetensutveckling.

Värderingar

Catenas agerande ska alltid präglas av affärsmannaskap och god affärsetik. Catenas fyra kärnvärden ska genomgå alla anställdas agerande:

- Med öppenhet, dialog och rak kommunikation blir vi effektiva, snabba och pålitliga.
- Med enkelhet gör vi arbetet okomplicerat och slipper byråkratiskt krångel.

eNPS (Employee Net Promoter Score)

Sedan 2014 följer Catena årligen upp medarbetarlojalitet genom eNPS.

Undersökningen innebär att medarbetarna får besvara frågan "Hur troligt är det att du skulle rekommendera din arbetsplats till en vän eller bekant?" på en skala 0-10. Måttet eNPS beräknas sedan genom att subtrahera andelen personer som svarat 0-6 ("detractors") från andelen personer som svarat 9-10 ("promoters"). Resultatet är ett tal mellan -100 och +100 där Catenas resultat blev +64 vilket är klart högre än föregående år. Resultatet står sig mycket väl i jämförelse med andra bolag och är ett tecken på väldigt lojala medarbetare.

- Med närhet skapar vi goda relationer och får kunskap om både problem och möjligheter.
- Med genuint engagemang når vi längre och hittar bättre lösningar.

En attraktiv arbetsgivare

+6

Sex personer nyanställdes under 2015, varav 50 procent kvinnor.

-1

En person slutade under 2015, varav 100 procent kvinnor.

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

Catena genomför årligen en webbenkät där samtliga medarbetare ges möjlighet att lämna synpunkter på bolagets roll som arbetsgivare och det löpande hållbarhetsarbetet. Alla medarbetare utom en besvarade enkäten under 2015. För andra året i rad mättes eNPS (Employee Net Promoter Score), vilket är ett mått på hur många av medarbetarna som är beredda att rekommendera företaget som arbetsplats. Catenas resultat blev i år +64 vilket är betydligt högre än föregående år då resultatet var +40. Resultatet är mycket högt i jämförelse med både svenska och internationella företag och visar att medarbetarna är goda ambassadörer för Catena.

Sjukfrånvaro

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

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

Kompetensutveckling

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

Ulrika Holmér, marknads- och förvaltningsassistent, utvecklar bland annat Catenas nya hemsida.



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

Utbildningstimmar/person	2015	2014
Styrelse		
Kvinnor	4	0
Män	0	0
Ledning		
Kvinnor	86	40
Män	3	6
Övriga medarbetare		
Kvinnor	18	32
Män	7	10

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd.

juridik. Under 2015 har Catena genomfört utbildningsinsatser inom bolagets nya energiuppföljningssystem samt ledarskap och fastighetsförvaltning.

Lika möjligheter för alla

Kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper ska alltid vara det som bedöms vid nyanställning, befordran och löpande utvärdering. Catena ska varken positivt eller negativt särbehandla personer baserat på aspekter som inte är relaterade till hur väl personen kan utföra sitt arbete. Dessutom följer bolaget årligen upp kön- och åldersfördelning i olika delar av företaget. Under 2015 utökades ledningsgruppen med ytterligare en kvinna, vilket gör att andelen kvinnor nu är 25 procent. Även styrelsen utökades med en kvinna och utgörs därmed av 33 procent kvinnor. Catena fortsätter arbeta för en jämnare könsfördelning i både styrelse och ledning.

Sammansättning av företaget

	2015		2014	
	Antal	Kvinnor, %	Antal	Kvinnor, %
Styrelse	6	33	6	17
Under 30 år	0	0	0	0
30-50 år	1	100	1	100
Över 50 år	5	20	5	0
Ledning	8	25	7	14
Under 30 år	0	0	0	0
30-50 år	4	50	3	33
Över 50 år	4	0	4	0
Övriga medarbetare	18	39	14	43
Under 30 år	0	0	0	0
30-50 år	11	45	8	50
Över 50 år	7	29	6	33

Tabellen visar sammansättning av företaget fördelat per kön och ålderskategori.

Medarbetarnas fördelning





Sunnanå 12:50, Malmö

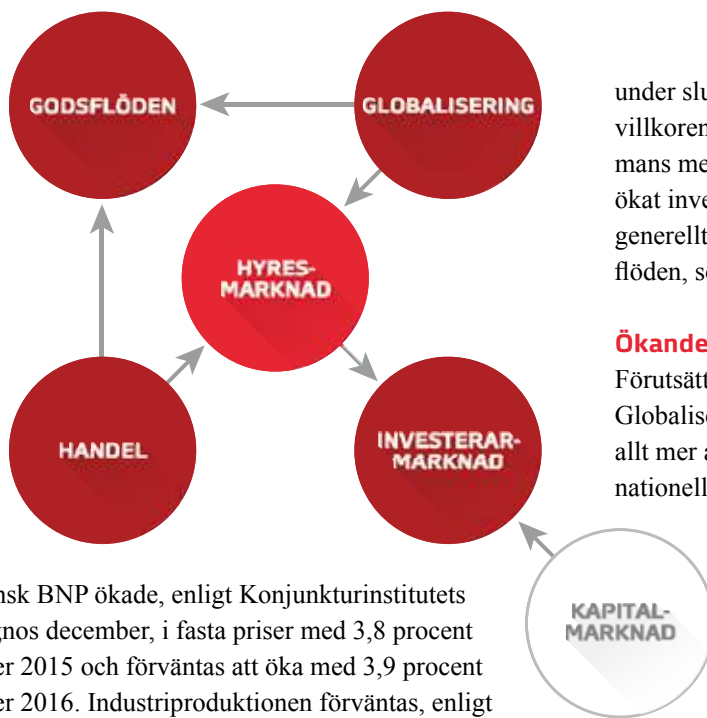
På den delägda fastigheten Arlov Sunnanå 12:50 utanför Malmö slutförde Catena under året, inom ramen för det 270 000 kvadratmeter stora utvecklingsområdet, bygget av en terminal. Därifrån kan ett stort antal företag distribuera sina varor till slutanvändare via distributionslager som till exempel citylogistik eller logistiklager. Terminalen är ofta den första byggnaden i en full logistikposition som efter hand byggs ut med andra fastighetstyper.

Byggnaden är fullt uthyrd till en av Catenas största kunder – DHL Freight AB, som enligt bolagets Per Karjer Vice president Corporate real estate DHL Nordic AB valt Catena för att:

” Byggnaden är helt anpassad efter våra behov med tillväxt på den svenska och internationella marknaden. Viktigt är också att vi med den nya terminalen kan möta våra kunders behov och önskemål samt en miljövänligare hantering.

Marknaden för logistikfastigheter

En allt mer globaliserad värld ökar behovet av internationella transporter. Den ökade konsumtionen, urbaniseringen och nya konsumtionsmönster driver behovet av nationella och lokala transporter, mellanlagring samt andra logistiktjänster. Större godsflöden tillsammans med ökade krav på kapital- och kostnadseffektivitet samt miljöhänsyn driver behovet av anpassade och väl lokaliserade logistikanläggningar.



Svensk BNP ökade, enligt Konjunkturinstitutets prognos december, i fasta priser med 3,8 procent under 2015 och förväntas att öka med 3,9 procent under 2016. Industriproduktionen förväntas, enligt prognosen, efter några år med negativ tillväxt att öka 2015 med 3,8 procent. En ökning som väntas bestå även under 2016. Arbetslösheten förväntas fortsatt vara hög även om en förbättring kunde skönjas under det andra halvåret 2015. Den fortfarande höga arbetslösheten bedöms också vara en av orsakerna som ligger bakom den låga inflation som i sin tur ligger bakom dagens negativa reporänta. Framförallt är det den ökade svenska privatkonsumtionen, driven av skattelättnader och förmögenhetsuppbyggnad samt en under 2015 ökad export och ökade investeringar som drivit BNP-tillväxten. Den ökade svenska konsumtionen har också drivit godsflödena, inte minst inom svensk detaljhandel. Förvisso kunde vissa tecken på en åtstramning för fastighetskrediter skönjas

under slutet av året. Men de under året goda finansieringsvillkoren, som ökat likviditeten i marknaden, har tillsammans med en låg avkastning på alternativa placeringar ökat investerarens efterfrågan på kommersiella fastigheter generellt. Inte minst på fastigheter med stabila kassaflöden, som till exempel logistikfastigheter.

Ökande nationella och globala godsflöden

Förutsättningarna för logistikbranschen har förändrats. Globaliseringen gör att produktion och konsumtion blir allt mer åtskilda vilket gör det allt vanligare med internationella produktionsnätverk. Produktionen blir successivt specialiserad. Olika delmoment görs i ett flertal länder innan produkten till slut når sitt konsumtionsland. Denna utveckling bidrar till att öka handelsflödena globalt. Sveriges utrikeshandel, liksom världshandeln i stort, har sedan 1970-talet tagit fart rejält. Idag motsvarar Sveriges export närmare 50 procent av landets BNP, vilket är över genomsnittet för både EU- och OECD-länderna. Den svenska bytesbalansen, som sjönk under 2014, ökade under 2015 enligt KIs prognos och förväntas fortsätta växa 2016. När det gäller gods som lämnar eller anländer till Sverige är transporter via hav och sjö dominerande. Under 2014 hanterades nästan 170 miljoner ton gods från både inrikes- och utrikestrafik i de svenska hamnarna, vilket är en ökning med 3 procent jämfört med 2013. Av detta hanterades 11 miljoner ton inom Sverige.

Den globaliserade produktionen och den ökade handeln ställer höga krav på såväl logistikanläggningar som transporter.

Norra Varalöv 31:11. Skiss över e-handelsklustret som började uppföras under 2015.



Detaljhandel fortsätter att växa

I efterdyningarna av finanskrisen noterades en nedgång i detaljhandelns tillväxt under år 2011. Under den efterföljande femårsperioden har dock branschen uppvisat en stabil tillväxtperiod för att under 2015 öka med 5,7 procent. Goda förutsättningar för konsumtion i form av låg ränta har gett ökat konsumtionsutrymme för hushållen. Därmed har den svenska detaljhandeln klarat sig väl från omvärldens politiska och ekonomiska oro. Detaljhandelns konfidensindikator visar på ett starkare läge än normalt. Samtidigt signalerar hushållen om en mer pessimistisk syn än normalt, om än att värdet ligger runt det historiska genomsnittet. Trots något mer pessimistisk syn än normalt är hushållen mycket köpstarka i nuläget tack vare goda reallöneökningar, låga räntor och låg inflation.

Dagligvaruhandeln i Sverige uppvisade god tillväxt under 2015 med en utveckling om 4,1 procent. Detta mycket tack vare prisökningar inom branschen. Volymmässigt ligger utvecklingen i linje med fjolåret. De stora flyktingströmmarna under året har gett effekt i branschen. Detta spås ge utslag även 2016, samtidigt som prisökningarna väntas mattas av under året.

Sällanköpsvaruhandeln har ett mycket starkt 2015 bakom sig. Samtliga branscher utom skohandeln ökade

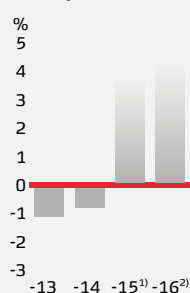
sin försäljning gentemot fjolåret. Vid sidan om ROT-avdragets effekt i sällanköpsvaruhandeln gav den fortsatt heta bostadsmarknaden ytterligare uppsving till tidigare nämnda branscher.

E-handeln ökar i betydelse

E-handeln har ökat stadigt under en lång tid, och visar inga tecken på avmattning. Även om detaljhandeln i helhet uppvisat starka tillväxttal under året, går samtidigt e-handeln ännu starkare. Branscherna barnartiklar/leksaker och bygghandel visade starkast försäljningsökning, men även elektronik gick bra under året. Även sport- och fritidshandeln på internet uppvisade god tillväxt.

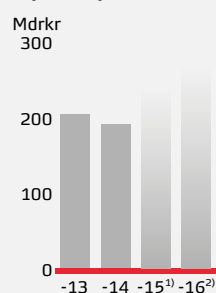
E-handeln ökade 2015 från 6,4 till 6,9 procent av den totala detaljhandeln. Det är med andra ord fortfarande en ganska liten andel som handlas på nätet, om än att andelen stiger mycket i vissa branscher. Särskilt sällanköpsvaruhandeln har drivit utvecklingen framåt under de senaste åren. Men även försäljningen av dagligvaror via internet ökade under året. Inom dagligvaruhandeln är den stora utmaningen logistiken, då många livsmedel kräver nedkylning under transport. För ökad geografisk täckning krävs nya kostnadseffektiva lösningar då konsumenterna blir allt mer vana att slippa betala fraktkostnader vid nätköp.

Industriproduktion, fasta priser, förändring



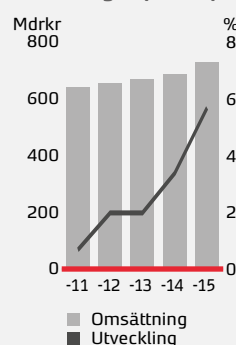
1) Estimat
2) Prognos

Bytesbalans, löpande priser,

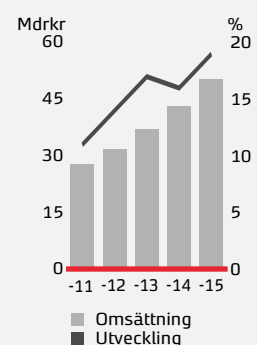


1) Estimat
2) Prognos

Detaljhandelns utveckling, löpande priser



E-handels utveckling, tillväxt



Mer mat på nätet

Försäljningen av mat på nätet fortsätter att öka år efter år. Tillväxten sker från låga nivåer men allt eftersom konsumenterna börjar ta till sig nya köpbeteenden i ljuset av digitaliseringen, samt att de stora aktörerna satsar på egna lösningar kommer vi framöver se en kraftigare tillväxt även i termer av andel av total dagligvaruhandel. Än så länge står mat på nätet för cirka en procent av den totala dagligvaruhandeln.

E-handelns ökade krav

En ökad e-handel ställer höga krav på logistikföretag i form av flexibilitet, snabbhet, närhet och tillförlitlighet. Ett vinnande koncept i den konkurrensutsatta e-handelsbranschen är effektiv logistik, korta ledtider och tillgång till lager.

Stabil hyresmarknad

I takt med att e-handeln fortsätter sin kraftiga tillväxt ökar behovet av logistikytor. Det gäller både hos nya och gamla detaljhandelsaktörer samt hos leverantörer av logistiklösningar.

I ett internationellt perspektiv har Sverige höga hyror för lager- och logistikfastigheter, vilket hänger samman med högre byggkostnader och ett begränsat spekulativt byggande. Trots stigande nyproduktion sedan 2010 är majoriteten av de nya ytorna byggda till i förhand kontrakterade hyresgäster, vilket innebär att vakanserna i nya och moderna logistikytor är mycket begränsad. Hyresutvecklingen har trots den begränsade tillgången på ytor varit svag. Dock kan en ökad differentiering skönjas. Bland annat ligger hyran för e-handelslokaler något högre än för lager. Även framledes förväntas hyreshöjningarna begränsas av stor tillgång på utvecklingsbar mark och stabila produktionskostnader, men också av hög konkurrens bland entreprenörer och projektutvecklare om nya uppdrag i segmentet. I Stockholm såväl som i och omkring andra storstäder är tillgången på utvecklings-

bar mark lägre än i övriga landet och lönekostnaderna generellt högre, vilket har drivit upp hyrorna för nyproducerade ytor i attraktiva lägen. Det driver tendensen att etablera lager strategiskt men längre från storstädernas centrum, som kan kompletteras med lokala distributions-terminaler. Trenden går då mot större distributionscentra-ler som servar ett allt större område i takt med att europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. E-handeln skapar också behov av distribution till slutkund via utlämningsställen som ligger i bostadsnära lägen.

Ökad miljöhänsyn innebär en större andel järnvägs-transporter i den totala logistikmixen, vilket ställer krav på förbättrad tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan till exempel räls och väg.

Fastighetsförvaltarna

Behovet av logistikytor är, med en viss årlig tillväxt, relativt konstant medan tillförseln av nya ytor är mer begränsad. Det gör att efterfrågan på logistikfastigheter stabil

Region Stockholm

Tillsammans med övriga Mälardalen och andra viktiga logistikorter som Örebro, Norrköping, Katrineholm och Södertälje utgör Stockholm ett stort befolkningsområde och svarar för en stor del av landets godsflöden. I regionen erbjuder förutom Catena bland annat Corem, Kilenkryss, Sagax samt några lokala aktörer logistiklokaler. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen primärt från de större byggbolagen.

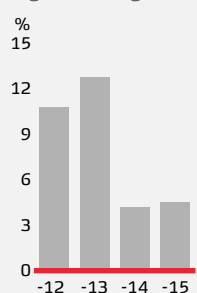
Region Göteborg

Landets näst största stad Göteborg är centrum för regionen som också omfattar logistikintensiva städer som Borås, Jönköping, Växjö och Nässjö, samtliga med ett rikt näringsliv. Här finns Sveriges största hamn, vilket gör Göteborg till en av landets viktigaste platser för in- och utgående gods. Förutom Catena erbjuder större fastighetsbolag inom logistik som Prologis, Tribona, Bocksjö, Eklandia samt Corem specialiserade lokaler. Dessutom erbjuder några traditionella fastighetsförvaltare som till exempel Klöver och Kungsleden logistiklokaler, liksom några lokala aktörer som Platzer och Harry Sjögren AB. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen primärt från de större byggbolagen som till exempel NCC och Skanska.

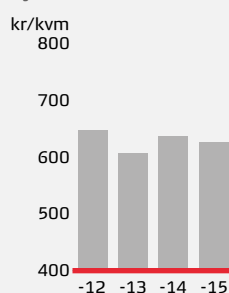
Region Öresund

Öresund är Nordens största region sett till befolkning. Den är också porten till kontinenten. Stora godsflöden för export, import eller lokal konsumtion transporteras via Öresundsbron och ett stort antal hamnar i Skåne, Blekinge samt Danmark. Förutom Catena erbjuder bland annat Tribona, Svea Real, Corem, Wihlborgs och lokala aktörer logistikfastigheter. När det gäller projektutveckling kommer konkurrensen bland annat från de större bygg- och fastighetsbolagen.

Vakansgrader logistikfastigheter



Genomsnittliga hyresnivåer



Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping är i Catenas färger. Under året har Catena arbetat fram en konceptprofil som tydligt markerar att fastigheten förvaltas och drivs av Catena.



ökar eftersom existerade godsvolymer måste hanteras på befintliga ytor oavsett vem som för tillfället hanterar varuflödena.

Det finns få fastighetsbolag som är specialiserade på logistikfastigheter. Bland de större svenska noterade bolagen finns förutom Catena även Sagax och Corem som också har lokaler för lätt industri samt Tribona. Det senare förvärvades av Catena i januari 2016. I Sverige verkar också privatägda Kilenkryssset och de internationella bolagen Prologis och Goodman.

Kunderna

Bland branschens kunder finns logistikföretag till vilka producenter och grossister outsourcar sin logistikfunktion genom så kallad tredjepartslogistik. De största företagen inom området är, för att nämna några, DHL som ägs av tyska posten, utvecklingen av den nordiska postverksamheten PostNord, Schenker, DSV, Bring samt Green Cargo som täcker hela landet med framförallt spårbunden trafik. Bland branschens kunder finns också producenter och leverantörer som hanterar logistiken i egen regi. Det gäller inte minst tung industri som till exempel Volvo och Electrolux samt stora handelsbolag som ICA och IKEA.

En aktiv investeringsmarknad

Lager- och logistikfastigheter är ett delsegment av den större fastighetsmarknaden som genomgår en strukturförändring sedan 2000-talets början. Beståndet har tidigare i stor utsträckning ägts av de företag som brukar lokalerna, men en konsolidering av ägandet pågår. Inhemska företag som till exempel Catena, Kilenkryssset, Sagax, och Tribona tillsammans med utländska aktörer som Goodman och Prologis står för ett specialiserat ägande av lager- och logistikfastigheter. Lager- och logistikfastigheter har emellertid successivt blivit ett fastighetssegment där även institutionella aktörer, som till exempel NREP och därigenom danska pensionsfonder, vill ha exponering. Indirekt genom bolag och fastighetsfonder eller direkt genom fastighetsinvesteringar. Det ökande intresset för lager och logistikfastigheter kan bland annat härledas till e-handels genombrott, som på sikt innebär en förändring av distributionskedjan inom detaljhandeln. Fortfarande karaktäriseras lager- och logistikmarknaden av en brist på attraktiva investeringsobjekt och en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Det innebär att en majoritet av de institutionella investerna fortfarande har en lägre allokering till framförallt logistikfastigheter än vad segmentets andel av den totala kommersiella fastighetsstocken utgör. Transaktionsaktiviteten inom segmentet har dock varit stigande sedan finanskrisen 2008-2009, då fastighetsmarknaden generellt

hade en låg aktivitet. Norges Bank Investment Managements förvärv av 50 procent av Prologis europeiska logistikportfölj för cirka 10 Mdkr 2012, är ett exempel på ett ökat institutionellt intresse. Andra institutionella affärer de senaste åren är Sveareals försäljning av cirka 850 000 kvadratmeter, varav drygt hälften är logistiklokaler, till Starwood Capitals. Cordea Savills Nordic Logistics Fund förvärv av cirka 185 000 kvadratmeter i Göteborg, Borås, Jönköping och Halmstad. Danska PFA Pensions köp av halva NREP Logistics. Under 2012 och 2013 närmade sig de totala transaktionsvolymerna noteringarna från åren före finanskrisen och under 2014 såldes logistikfastigheter till ett värde av cirka 12 Mdkr.

2014 års transaktionsvolym tangerades/överträffades under 2015 då cirka 14 000 kvadratmeter logistikyta såldes till ett värde av cirka 15 Mdkr, exklusive Catenas bud på Tribona. Det gjordes till sjunkande yielder inte minst på attraktiva lägen i storstadsregionerna.

Bland 2015 års större genomförda affärer finns bland annat NREPs försäljning av 31 fastigheter på flera orter till ett danskt konsortium. Värdet uppgick till cirka 4,5 Mdkr. Under året gjorde NREP bland annat också ett förvärv av några fastigheter i Mellansverige till ett värde av 550 Mkr. Andra finansiella affärer var Paretos förvärv av XXLs centrallager Pilängen i Örebro som gjordes till ett värde av 300 Mkr.

Bland de större operationella förvärven kan nämnas Estancias förvärv av nio fastigheter, av vilka en större del var logistikfastigheter, till ett värde av 900 Mkr. Andra operationella förvärv var W.P. Carys Oskarshamnsförvärv till ett värde av 216 Mkr samt Tribonas förvärv av sju logistikfastigheter i Malmö sålda av Er-Ho för 257 Mkr. Utöver budet på Tribona förvärvade Catena under 2015 11 befintliga logistikfastigheter till ett samlat värde av 571,7 Mkr.

Sammantaget är det således en aktiv transaktions- och investerarmarknad som förväntas fortsätta.

► Källor: HUI, Konjunkturinstitutet, Trafikanalys Sjötrafik 2014 Statistik 2015:12, Catenas interna analyser. Notera att vissa externa analyser löpande uppdateras.



Kontakt
Mikael Halling, vVD
mikael.halling@catenafastigheter.se

Rebbelberga 26:37, Ängelholm

På fastigheten som är väl belägen i ett handels- och logistikområde i nära anslutning till E6/E20 finns ett logistiklager om 15 449 kvadratmeter.

Hysesgästen, som har ett långvarigt kontrakt, är Logent AB. Oscar Andersson som är bolagets Business Development Director har valt Catenas fastighet för att:

” Catena är en viktig samarbetspartner för Logent och samarbetet har pågått sedan 2012. Vårt samarbete möjliggör en fortsatt tillväxt för oss som logistikaktör och när Logent hjälper företag i Norden att effektivisera sin logistik är ofta energieffektiva logistikfastigheter, infrastruktur samt underhåll viktiga grundstenar för att driva ständiga förbättringar och finna konkurrensfördelar.

Det vi uppskattar mest med vårt samarbete är Catenas flexibilitet och servicekänsla samt möjligheterna att tillsammans hitta nya affärer som bidrar positivt till båda parterna.



Fastighetsbeståndet

Kontraktportföljen för det samlade beståndet, som består av strategiskt placerade logistikfastigheter, är långsiktig. Hyresgästerna är till stor del stora väletablerade organisationer och företag.

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2015 av 55 logistikfastigheter (47) belägna vid viktigare transportleder och befolkningscentra i södra och mellersta Sverige. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 816 800 kvadratmeter (753 100). Det totala hyresvärdet uppgick till 511,5 Mkr (480,1) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, till 488,6 Mkr (459,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,5 procent (95,8).

Beståndet fördelat per region	Stockholm	Göteborg	Öresund
Antal fastigheter	20	16	19
Uthyrbar yta, tkvm	309,8	291,9	215,1
Verkligt värde, Mkr	2 308,3	1 864,0	1 168,0
Hyresvärde, Mkr	211,9	189,2	110,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	96,0	97,0
Överskottsgrad, %	79,0	75,0	70,0

Projektportföljen och byggrätter

Catena har en uttalad ambition att växa, primärt genom nybyggnation. Bolaget har därför en utvecklingsbar projektportfölj. I egen räkning finns bland annat fastigheterna Norra Varalöv 31:11, Sothönan 3 och 19 samt betydande utbyggnadsmöjligheter på många av bolagets fastigheter.

Dessutom innehåller projektportföljen förvärvsoptioner för strategiskt lokaliserade projekt som nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan i alla de regioner som bolaget verkar. Inte minst två stora objekt/optioner, samägda med Peab; Projekt Logistikposition Malmö i Sunnanå som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter samt Projekt Logistikposition Helsingborg som erbjuder en lika stor yta.

Portföljen utvecklas löpande genom ständiga sökprocesser. Med hänsyn till den begränsade tillgången till obebyggd logistikmark omfattar dessa processer även utvecklingsbar befintlig byggnation.

► Läs mer om Catenas projekt på sidan 22-23.

► En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 54-55.

Intäkter och hyra

Hyresintäkterna ökade under året med 7,6 procent till 464,2 Mkr (431,3) främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en fortsatt god nettouthyrning. Uthyrningsgraden är med 96 procent (96), trots nyförvärvade ytor, fortsatt hög som ett resultat av strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat uthyrningsarbete. Av Catenas kontrakterade årshyra utgör 67 procent (73) av intäkterna avtal med en löptid överstigande 3 år. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning.

Uthyrning och inflyttning

Under året tecknades 83 nya kontrakt (56) med en sammanlagd yta om 96 374 kvadratmeter (127 300) och ett kontraktsvärde om 70,1 Mkr (79,1). Samtidigt sades 60 kontrakt (27) upp med en sammanlagd yta om 145 549 kvadratmeter (59 400) och ett kontraktsvärde om 85,9 Mkr (32,9). Nettoeffekten på kontraktstocken uppgår således till -49 175 kvadratmeter. Utflyttning sker under de kommande kvartalen och uthyrningsarbetet pågår löpande.

Kontraktsvärde på inflyttningen under året uppgick till 64,4 Mkr (101,5) medan avflyttningen stannade på 63,3 Mkr (64,2). Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 1,1 Mkr (37,3).

Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade logistik-, industri- och handelsföretag. Det minskar risken för kundförluster drivna av kunders obestånd. Catenas tio största hyresgäster svarade per 31 december 2015 för 59,2 procent (65) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 19 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång med 4,3 år (4,7). Tabellen på nästa sida visar Catenas största kunder. Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokala beslutande enheter.

► Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 79.

Catenas 10 största kunder per 31 december 2015

1. DHL
2. Logent AB
3. Rusta AB
4. PostNord
5. TD Tech Data AB
6. Grönsakshallen Sorunda AB
7. Intersport AB
8. Göteborgs Stad – Utbildningsförvaltningen
9. DS Smith Packaging AB
10. Lindab Sverige AB

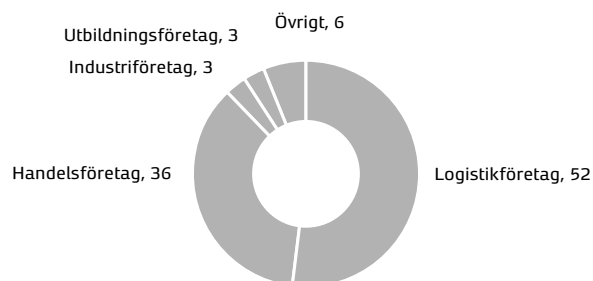
Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet, det vill säga hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 7,9 procent till 351,3 Mkr (325,7). Primärt är det en följd av de ökade intäkterna, den fortsatta goda uthyrningsgraden och effektiviseringar inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande teknik, mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem.

Fastighetskostnaderna ökade med 6,9 procent till -112,9 Mkr (-105,6) primärt som en följd av det större fastighetsbeståndet. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,0 Mkr, hänförligt till ökade reparationer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt, ökade med 26,6 procent till 259,3 Mkr (204,9). En effekt av förvärvade fastigheter, intäktshöjande investeringar och de lägre finansiella kostnaderna som minskade från -95,1 Mkr till -94,3 Mkr, en följd av genomförda refinansieringar samt lägre marknadsräntor.

Kundgrupper, %

Förvaltningsresultatet utgör i princip bolagets operativa kassaflöde vilket uppgick till 259,3 Mkr.

Resultat

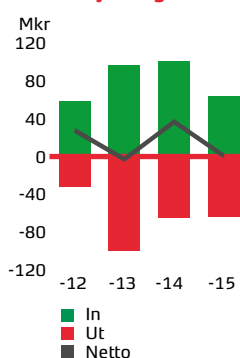
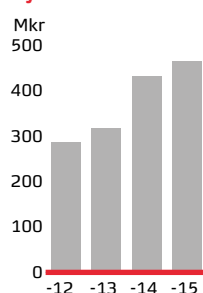
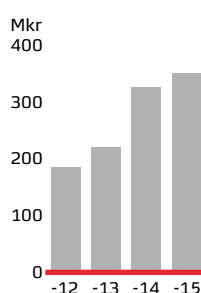
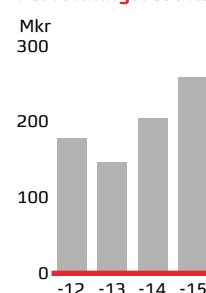
Årets resultat efter skatt ökade med 66 procent från 344,2 Mkr till 571,5 Mkr. Ökningen är bland annat en följd av det förbättrade förvaltningsresultatet.

Resultatet påverkades också av realiserade värdeförändringar på fastigheterna om 102,2 Mkr (-6,5). Förändringen är främst hänförlig till de under året sålda projektfastigheterna "Haga Norra" i Solna. Även de under året realiserade värdeförändringarna på fastighetsportföljen, som till stor del avser Högsbo 21:2 och projektfastigheterna i Solna, om 198,3 Mkr (392,5) har påverkat resultatet. Värdeförändringarna är primärt ett resultat av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Resultatet påverkades även av värdeförändringar på derivat som ökade från -150,6 till 30,5 Mkr vilket framförallt beror på att de långa marknadsräntorna ökat under året.

De realiserade värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

► Läs mer om årets resultat på sidorna 66-67.

Nettoinflyttning**Hyresintäkter****Driftsöverskott****Förvaltningsresultat**

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Förvärv	566,7	11
Investeringar i befintliga fastigheter	131,6	
Försäljningar	-1 307,2	-3
Orealiserade värdeförändringar	198,3	
Totalt förvaltningsfastigheter	5 340,3	55

Fastighetsbeståndets utveckling

Förvärv

I syfte att öka verksamhetsvolymen, stärka sina positioner i de olika regionerna, bredda kundbasen och utveckla sina koncept inte minst för e-handel har Catena under året förvärvat fastigheter och fastighetsbolag till ett samlat verkligt värde av 571,7 Mkr. I summeringen av fastighetsbeståndets utveckling anges det slutliga värdet. Det vill säga fastighetsvärdet justerat med de överenskommelser som gjorts efter hand och därmed påverkat det slutliga värdet som uppgår till 566,7 Mkr.

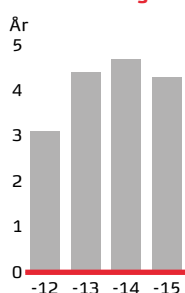
Catena har också förvärvat cirka 60 procent av ett bolag som äger utvecklingsfastigheten Norra Varalöv 31:11 i Ängelholm. Fastigheten består av 112 000 kvadratmeter mark där detaljplanen tillåter logistikbyggnader om cirka 56 000 kvadratmeter. Detta ger Catena stora möjligheter att nyproducera logistiklokaler i nära anslutning till E6:an.

Dessutom har Catena av Katrineholms kommun förvärvat 49 procent av det med Catena AB gemensamt ägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm. I anslutning till förvärvet tecknade Logistikposition Katrineholm AB ett avtal om förvärv av 75 000 kvadratmeter mark, med äganderätt, som ligger intill de befintliga fastigheterna Sothönan 3 och 19.

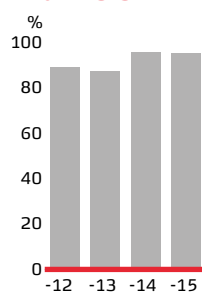


Barnarps-Kråkebo 1:56 – ett modernt e-handelslager.

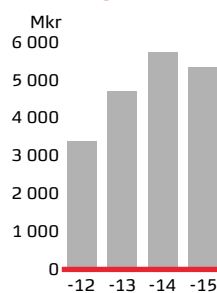
Genomsnittlig kontraktstid



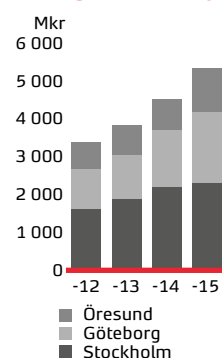
Uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndets utveckling



Fastighetsbeståndet per region exkl. Projekt



Catena initierade under året ett förvärv av Tribona AB som slutfördes i januari 2016. Tribona utvecklar och förvaltar logistikfastigheter på tillväxtorter i Sverige och Danmark. Fastighetsbeståndet bestod per den 31 december 2015 av 37 fastigheter, varav 36 i Sverige och en i Danmark, med ett värde om drygt 5,2 Mdkr. Genom förvärvet stärker Catena sin närvaro i sina samtliga regioner. Förvärvet ökar också antalet hyresgäster som representerar flera branscher, vilket breddar Catenas marknadsexponering. Inte minst inom den prioriterade livsmedelssektorn. De sammanslagna portföljerna utgör dessutom ett bra underlag för en utökad och effektivare förvaltningsorganisation. Sammantaget är förvärvet en bas för fortsatt expansion.

- Läs mer om förvärvet av Tribona på sidorna 24-25.
- Läs mer under väsentliga händelser på sidan 56-57.

Investeringar i befintliga fastigheter

I befintliga fastigheter har Catena investerat 131,6 Mkr (180,4), varav större delen avser investeringar i fastig-

heterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping, Sothönan 3 i Katrineholm och Dikartorp 3:12 i Järfälla.

Avyttringar

Samtidigt har tre fastigheter till ett sammanlagt värde av 1 457,5 Mkr avyttrats i syfte att renodla verksamheten och skapa en attraktiv portfölj av logistikfastigheter i de regioner som Catena valt att verka i.

Närstående transaktioner

Catena har förvärvat fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm för ett fastighetsvärde om 120 Mkr från Backahill AB samt sålt projektfastigheterna i Solna till Fabege AB som initialt tillför Catena ett positivt resultat före skatt om cirka 100 Mkr.

Affärerna är att betrakta som närstående transaktioner och dessa har därför varit föremål för och godkända av Catenas årsstämma respektive extra bolagsstämma.

I årets resultat ingår mindre närstående transaktioner med AB Elmsäters i Enhörna, Backahill AB och Hansan AB avseende konsulttjänster.

Fastighetsförvärv

Fastighet	Typ	Yta, kvm	Region	Kommun	Hyresintäkt/ år, Mkr	Värde, Mkr	Tillträde
Förmannen 4	Lager	22 241	Öresund	Ängelholm	11,9	120,3	2015-05-05
Misteln 1	Lager	1 900	Öresund	Åhus	1,5	20,0	2015-06-24
Tahe 1:64	Lager	29 209	Göteborg	Jönköping	14,9	60,0	2015-07-01
Rebbelberga 26:37	Lager	15 449	Öresund	Ängelholm	9,1	115,0	2015-07-06
Norra Varalöv 31:11	Projekt	Projekt	Öresund	Ängelholm	0,0	18,6	2015-07-06
Barnarps-Kråkebo 1:56	Lager	4 030	Göteborg	Jönköping	2,7	35,0	2015-09-01
Vindtunneln 2	Terminal	16 391	Göteborg	Borås	9,2	84,0	2015-09-01
Norra Varalöv 31:5	Lager	4 056	Öresund	Ängelholm	1,8	22,0	2015-10-02
Rebbelberga 26:38	Lager	975	Öresund	Ängelholm	0,5	6,2	2015-10-10
Postiljonen 1	Terminal	6 702	Göteborg	Växjö	6,4	79,6	2015-11-04
Sockret 4	Lager	4 618	Öresund	Malmö	0,0	11,0	2015-12-02
Totalt		105 571			58,0	571,7	

- Läs mer om förvärven på sidorna 56-57.

Fastighetsavyttringar

Fastighet	Typ	Yta, kvm	Region	Kommun	Värde, Mkr	Resultat, Mkr	Frånträde
Storheden 1:75	Lager	1 450	Stockholm	Luleå	7,0	0,8	2015-04-01
Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2	Projekt	40 723	Projekt	Solna	1 450,0	100,5	2015-06-23
Släggan 1	Projekt	Mark	Öresund	Ljungby	0,5	0,9	2015-10-13
Totalt		42 173			1 457,5	102,2	



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

Region Stockholm



Tobias Karlsson, förvaltare av bland annat Vasslan 1 i Stockholm.

Nyckeltal	2015	2014	Förändring, %
Antal fastigheter	20	21	-4,8
Uthyrbar yta, tkvm	309,8	311,3	-0,5
Verkligt värde, Mkr	2 308,3	2 193,9	5,2
Hysesvärde, Mkr	211,9	210,7	0,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	94,9	0,1
Överskottsgrad, %	79,0	78,5	0,6
Kontrakterad årshyra, Mkr	201,2	200,0	0,6
Hysesintäkter, Mkr	194,9	194,3	0,3
Driftsöverskott, Mkr	153,2	152,7	0,3
Förvaltningsresultat, Mkr	146,8	131,6	11,6
Antal kontrakt	72	76	-5,3

Tack vare en aktiv marknadsbearbetning kunde en exceptionellt hög uthyrningsgrad om cirka 95 procent bibehållas. Hysesintäkterna ökade därmed något till 194,9 Mkr. Även överskottsgraden förbättrades något från 78,5 till 79 procent. Det är en följd av den höga uthyrningsgraden men också investeringar i kostnads- och miljöeffektivitet. Omförhandlingar och nytecknade kontrakt ökade den genomsnittliga kontraktstiden från 4,7 till 4,9 år.

Kunder

Bland kunderna, varav flera ökat sina ytor under året, finns ett av de största företagen inom tredjepartslogistik DHL, men också andra välrenommerade bolag som Kopparbergs Bryggeri, DS Smith och en av världens ledande IT-distributörer Tech Data vilka alla ställer stora krav på säkerhet. Dessutom finns i kundlistan internet-distributörer som till exempel Footway och Caliroots samt inom matdistribution Grönsakshallen Sorunda och en ny kund Matsmart.

Viktigare händelser 2015

- Förvärvet av 49 procent av Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm vilket gör Catena till ensam ägare till bolaget.

- Förvärvet av 75 000 kvadratmeter mark med ägande rätt, som ligger intill de redan uthyrda fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm.
- I syfte att öka Catenas uthyrningsbara yta påbörjades arbetet med en 10 000 kvadratmeter stor volym-terminal i Katrineholm. Den kan hantera all slags volymgods med olika krav på inredning och temperatur. En hyresgäst, Van Dieren Logistics med regelbundna utvecklingsbara leveranser från södra Europa, är redan kontrakterad för en del av ytan.
- Stärkt förvaltningsorganisation.

Prioriteringar 2016

- Öka den uthyrbara ytan. Primärt genom nybyggnad på befintlig eller förvärvad mark men också, i syfte att växa snabbare, genom förvärv av väl lokaliserade moderna logistikfastigheter med solida kunder. Allt till väl avvägda priser.
- Fortsatt fokus på energieffektiviseringar i linje med bolagets hållbarhetsansvar och som samtidigt förbättrar överskottsgraden.
- Höjda hyresnivåer som ersättning för levererade mer värden till kund.

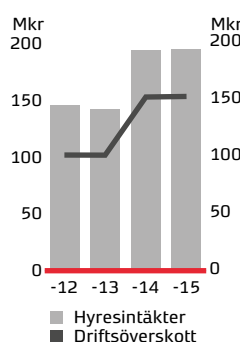
Projektportföljen

Regionen erbjuder ett begränsat antal tillgängliga utvecklingsbara logistiklägen. Bland Catenas intressantare utvecklingsprojekt finns förvärvsoptioner i Nykvarn, Katrineholm, Örebro och Norrköping. Projekten har nått olika stadier som sträcker sig från hyresförhandlingar till detaljplan.

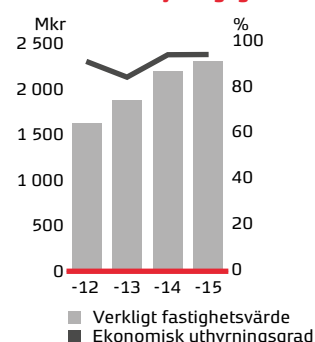


Kontakt
 Maths Carreman, Regionschef Stockholm
 maths.carreman@catenafastigheter.se

**Hysesintäkter/
driftsöverskott**



**Verkligt värde/
ekonomisk uthyrningsgrad**



Region Göteborg



Magnus Bergkvist, affärsutvecklare för bland annat Barnarps-Kråkebo 1:56 i Jönköping.

Nyckeltal	2015	2014	Förändring, %
Antal fastigheter	16	12	33,3
Uthyrbar yta, tkvm	291,9	235,3	24,1
Verkligt värde, Mkr	1 864,0	1 505,2	23,8
Hysesvärde, Mkr	189,2	158,6	19,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	97,8	-2,4
Överskottsgrad, %	75,0	71,9	4,3
Kontrakterad årshyra, Mkr	180,6	155,1	16,4
Hysesintäkter, Mkr	161,8	125,8	28,6
Driftsöverskott, Mkr	121,4	90,4	34,3
Förvaltningsresultat, Mkr	121,6	80,8	50,0
Antal kontrakt	82	75	9,3

En aktiv marknadsbearbetning möjliggjorde en, trots nyförvärvade ytor, fortsatt exceptionell hög uthyrningsgrad. Som en följd av 29 procents högre intäkter samt gjorda miljö- och kostnadseffektiviseringar i fastigheterna ökade också överskottsgraden från 71,9 till 75 procent. Den genomsnittliga kontraktstiden ligger kvar vid 3,8 år (3,8 år).

Kunder

Bland de växande kunderna finns de stora tredjepartslogistikföretagen som till exempel DHL, PostNord och Logent, samt väletablerade institutioner som Erikshjälpen och bolag som Santa Maria, Dagab (Axfood), Intersport samt Selector Logistik AB som ligger i framkant gällande automatiserad plock inom e-handeln. I Borås har två nya kunder kontrakterats verksamma inom tredjepartslogistik; Albini & Pitigliani samt NTG Logistics.

Viktigare händelser 2015

- Signifikant ökade uthyrningsbara ytor bland annat genom förvärv av:
 - Vindtunneln 2 i Borås, nära riksväg 40 och Landvetters flygplats med ett logistiklager om drygt 16 000 kvadratmeter gränsande till Catenas befintliga fastigheter.
 - Tahe 1:64 med ett logistiklager om drygt 29 000 kvadratmeter plus en byggrätt om 17 400 kvadratmeter samt Barnarps-Kråkebo 1:56, en 21 000 kvadratmeter

stor tomt med rationellt logistiklager på 4 000 kvadratmeter, båda i Jönköping.

- Postiljonen 1 i Växjö med en 7 000 kvadratmeter stor terminal strategiskt belägen nära flygplats och genomfartsvägar.
- Förstärkt förvaltningsorganisation genom bland annat lokal representation i Småland.
- Den färdigutvecklade fastigheten Högsbo 21:2 avyttrades till ett värde av 580 Mkr, med tillträde första kvartalet 2016.

Prioriteringar 2016

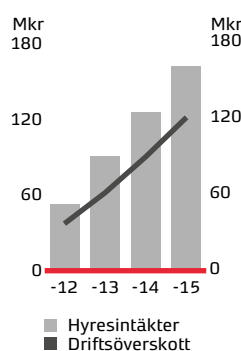
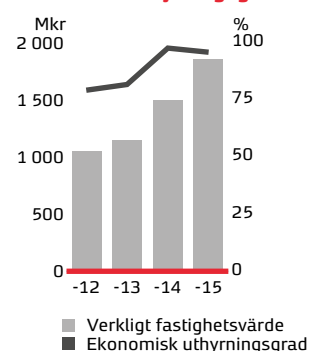
- Fortsatt fokus på energieffektiviseringar i linje med Catenas hållbarhetsansvar. Samtidigt förbättras överskottsgraden.
- Fortsatt fokus på att öka affärsområdets uthyrbara logistikyta genom:
 - Att aktivt söka mark för logistikprojekt i utvalda områden i Göteborg.
 - Fortsatt fastighetsutveckling på strategiska platser i regionen som Borås och Jönköping men även i anslutning till kombiterminaler.
 - Förvärv och utveckling av befintliga moderna strategiskt belägna logistikanklagningar.
- Fortsätta aktiviteterna för att öka kännedomen om Catena i Göteborgsområdet.

Projektportföljen

Projektportföljen innehåller såväl utbyggnadsmöjligheter på befintliga lägen såväl som byggbar mark i de redan prioriterade lägena kring Jönköping, Borås och Nässjö.



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

Hysesintäkter/
driftsöverskottVerkligt värde/
ekonomisk uthyrningsgrad

Region Öresund



Johan Lundius, projektansvarig för bland annat Sunnanå 12:50 i Malmö.

Nyckeltal	2015	2014	Förändring, %
Antal fastigheter	19	13	46,2
Uthyrbar yta, tkvm	215,1	165,8	29,7
Verkligt värde, Mkr	1 168,0	816,8	43,0
Hysesvärde, Mkr	110,4	84,2	31,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	93,5	3,4
Överskottsgrad, %	70,0	70,1	-0,1
Kontrakterad årshyra, Mkr	106,8	78,7	35,7
Hysesintäkter, Mkr	95,7	85,5	11,9
Driftsöverskott, Mkr	67,1	59,9	12,0
Förvaltningsresultat, Mkr	76,0	56,3	35,0
Antal kontrakt	103	80	28,8

Trots en utökad fastighetsyta ökade, som ett resultat av aktiv kundbearbetning, uthyrningsgraden signifikant från 93,5 till 96,7 procent. Hysesintäkterna ökade med 11,9 procent till 95,7 Mkr. Som en följd av den ökade uthyrningen och gjorda effektiviseringar kunde den goda överskottsgraden bibehållas. Omförhandlingar och nytecknade kontrakt ökade den genomsnittliga kontraktstiden från 3,8 till 4,0 år.

Kunder

Bland kunderna finns sedan tidigare bland annat de stora företagen inom tredjepartslogistik som till exempel DHL och PostNord. Men också väl etablerade och stabila bolag som Lindab och Cramo. Under året har dessutom ett antal nya kunder tillkommit som exempelvis Logent, Van Die-ren, KM-Pack och Freja.

Viktigare händelser 2015

- Flera förvärv gjordes, framförallt i Ängelholm, som på ett betydande sätt ökat affärsområdets uthyrningsbara yta.
- Etableringen av e-handelsklustret i Ängelholm, som erbjuder unika möjligheter för en växande e-handel.

- Förvaltningsorganisationen förstärktes, bland annat med en tjänst som ska utveckla Malmöområdet men också bolagets erbjudande till livsmedelskunder.
- En aktiv marknadsbearbetning med ett stort antal kundmöten som inte bara reducerat vakansgraderna utan också identifierat ett betydande antal potentiella kunder.

Prioriteringar 2016

- Fortsatt utökning av den uthyrbara ytan, såväl genom investeringar i befintliga fastigheter som förvärv. Primärt inom delområden där affärsområdet redan verkar, det vill säga Malmö, Helsingborg och Ängelholm.
- Fortsatt fokus på energieffektiviseringar i linje med Catenas hållbarhetsansvar som samtidigt förbättrar överskottsgraden.
- Fortsatt fokus på nya och befintliga kundrelationer i syfte att behålla hyresgäster och fylla nytillkomna ytor.
- Fortsatt utveckling av e-handelsklustret i Ängelholm.

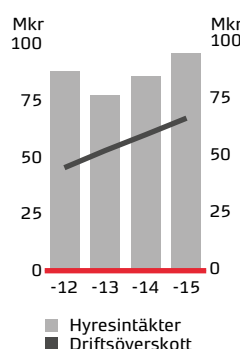
Projektportföljen

Regionen erbjuder framförallt två, med Peab samägda, stora objekt. Projekt ”Logistikposition Malmö” i Sunnanå som erbjuder en utvecklingsbar fastighetsyta om totalt 270 000 kvadratmeter samt Projekt ”Logistikposition Helsingborg” i Tostarp som erbjuder en lika stor yta. Dessutom finns i regionen Norra Varalöv 31:11 den 112 000 kvadratmeter stora tomten där det nya e-handelsklustret E-City i Engelholm håller på att växa fram. Detaljplanen tillåter logistikbyggnader om cirka 56 000 kvadratmeter.

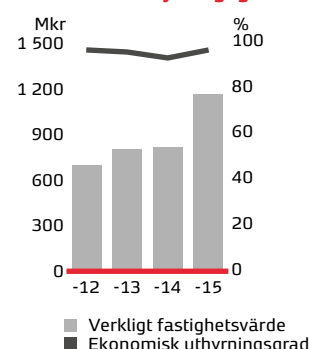


Kontakt
 Göran Jönsson, Regionschef Öresund
 goran.jonsson@catenafastigheter.se

**Hysesintäkter/
driftsöverskott**

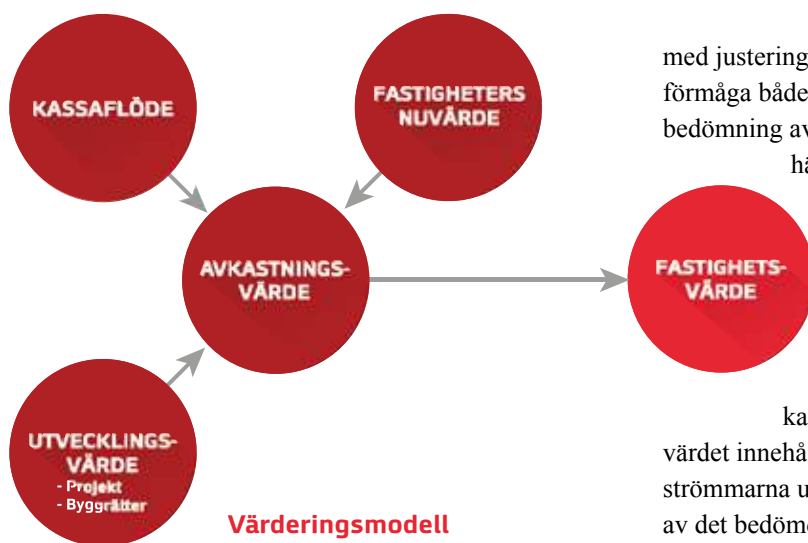


**Verkligt värde/
ekonomisk uthyrningsgrad**



Fastighetsvärdering

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



Värderingsmodell

I likhet med de flesta börsnoterade fastighetsbolag har Catena valt att enligt IAS 40 redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Värderingen baseras på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader

med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknads- hyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet. Avkastningsvärdet innehåller värdet av de bedömda framtida betalströmmarna under de fem kommande åren och nuvärdet av det bedömda värdet på fastigheten om fem år. Avkastningsvärdet har därefter justerats för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjad byggrätt.

Värdet förändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av bolagets fastigheter. Under 2015 har Cushman & Wakefield värderat cirka 63 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 3 374,0 Mkr.



Projektutveckling är en viktig del av Catenas affär som också påverkar en fastighets värde. Bilden visar nybyggnation på fastigheten Sothönan 3 i Katrineholm.

Jordbromalm 4:33 utanför Stockholm är en av de fastigheter som värderats externt under året.



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

Väsentliga variabler

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

	Faktiskt utfall, totalt	Normaliserade värden, totalt
Hyresvärde, Mkr	511,5	528,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	86,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	488,6	458,7
Driftsöverskott före fastighetsadm., Mkr	377,6	431,6
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	7,1	8,1
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	81,3	94,1
Diskonteringsränta		10,1

► För definitioner se sidan 115.

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur med mera. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. En förändring på +/- 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde:

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-257	152
Hyresvärde, Mkr	211	-318

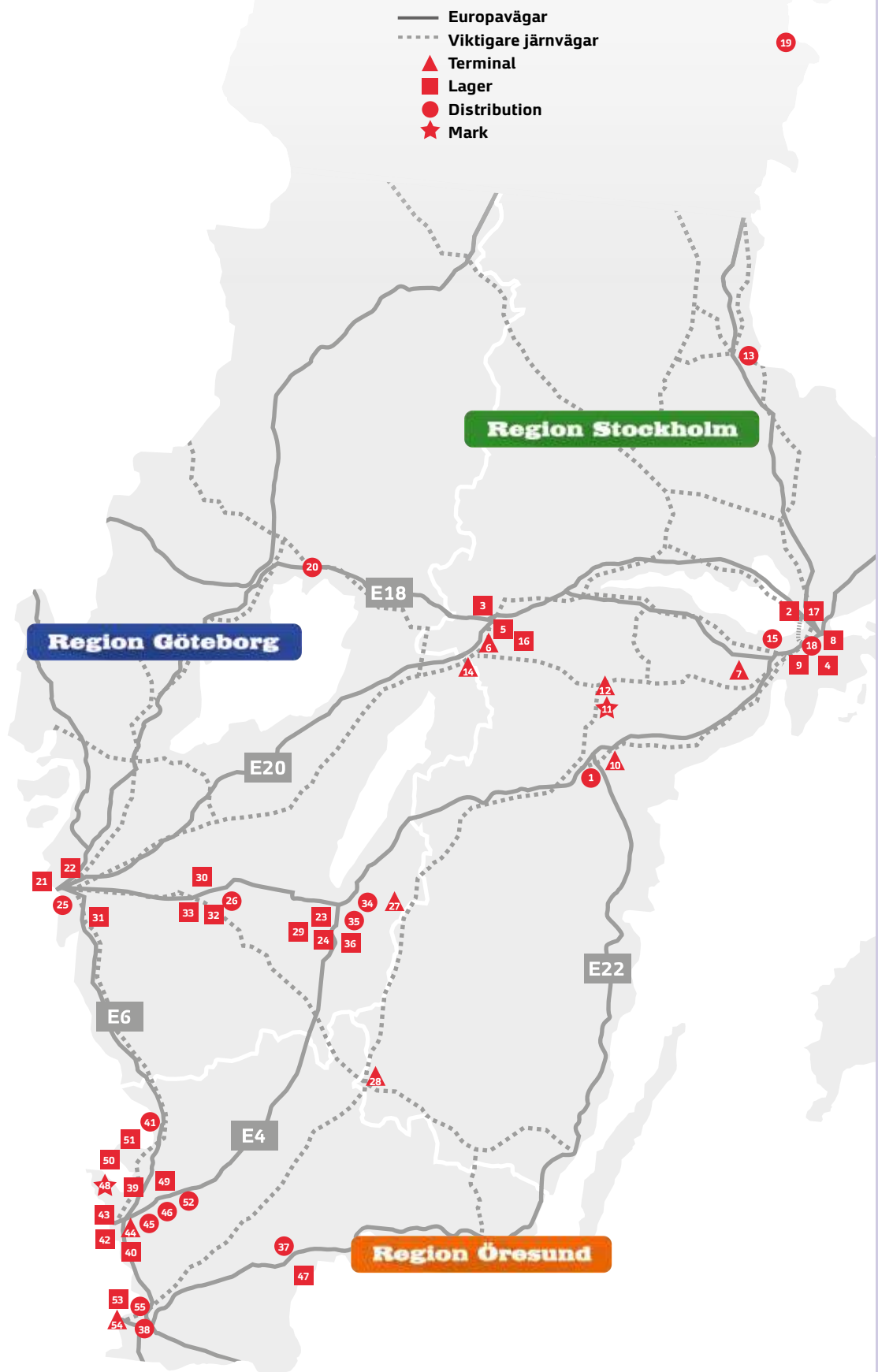
Andra korrigerande parametrar är fastighetens utvecklingspotential i form av till exempel byggrätter.

Fastighetsförteckning per region

Fastighet	Postadress	Adress	Värde- år	Tax- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Lager
1. Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196	522	522	0
2. Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8-10	1977	140 299	16 603	16 603	29 586
3. Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916	9 672	9 672	19 600
4. Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	157 267	17 686	17 686	23 547
5. Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199	4 186	4 156	12 089
6. Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	7 174	7 174	0
7. Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	33 000	11 628	11 628	0
8. Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	14 528	27 066	26 482	25 484
9. Regulatörn 2	Huddinge	Elektronv. 1 / Regulatorv. 10	1967	144 117	31 536	27 606	45 203
10. Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	8 226	7 971	0
11. Sothönan 19	Katrineholm	Terminalgatan 8	Mark	864	0	0	0
12. Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1986	11 886	4 200	3 872	0
13. Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427	763	763	0
14. Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12, 14, 19	Spec	0	11 950	11 950	0
15. Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587	2 366	2 366	0
16. Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620	30 390	30 390	55 255
17. Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200	22 023	16 387	23 240
18. Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510	4 468	4 468	0
19. Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	1985	3 114	762	762	0
20. Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585	725	725	0
Totalt Region Stockholm				1 016 315	211 947	201 181	234 004
21. Backa 23:5	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	Spec	540	16 165	16 165	7 300
22. Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873	8 886	8 886	13 878
23. Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	50 488	16 787	11 272	34 126
24. Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	15 988	2 699	2 699	4 030
25. Högsbo 21:2	Västra Frölunda	J A Pripps gata 2	1976	258 569	55 963	55 963	0
26. Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580	541	541	0
27. Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	52 158	16 227	16 227	0
28. Postiljonen 1	Växjö	Nyländavägen 2	Spec	0	6 416	6 416	0
29. Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	68 534	14 865	14 865	29 209
30. Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	15 568	2 752	2 633	5 700
31. Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980	69 164	14 961	14 961	25 006
32. Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011	10 739	10 739	16 897
33. Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	72 000	7 612	5 473	16 391
34. Ädelmetallen 1	Jönköping	Industrigatan 7	1976	53 798	7 415	7 415	0
35. Älghunden 3	Jönköping	Mutternvägen 3	1983	13 212	1 790	1 790	0
36. Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	5 366	4 604	8 709
Totalt Region Göteborg				817 308	189 185	180 648	161 246
37. Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	4 113	714	714	0
38. Bronsringen 1, 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159	7 736	7 736	0
39. Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	58 150	11 898	11 898	22 241
40. Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	69 177	19 823	17 658	38 481
41. Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	2011	4 586	1 045	1 045	0
42. Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000	6 874	6 874	26 600
43. Kroksabeln 17	Helsingborg	Muskötgatan 11	1971	18 776	2 877	1 963	7 416
44. Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13, 15	2004	120 849	24 066	24 066	14 403
45. Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	907	907	0
46. Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9A	1995	8 232	2 671	2 671	0
47. Misteln 1	Åhus	Täppetleden 1	2011	9 428	1 447	1 447	1 900
48. Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Helsingborgsvägen 529	Mark	0	0	0	0
49. Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 988	1 803	1 803	4 056
50. Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	1999	26 336	9 118	9 118	15 449
51. Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998	3 229	552	504	975
52. Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/Persbogatan 1-3	1985	11 519	3 621	3 621	0
53. Sockret 4	Malmö	Lodgatan 11	1979	10 582	462	0	4 618
54. Terminalen 3	Malmö	Terminalgatan 7	Spec	0	12 358	12 358	0
55. Terminalen 4	Malmö	Terminalgatan 5	1979	14 111	2 413	2 410	0
Totalt Region Öresund				510 636	110 384	106 793	136 139
TOTALT				2 344 259	511 515	488 621	531 389

Typ, kvm

Distribution	Terminal	Totalt
1 318	0	1 318
0	0	29 586
0	0	19 600
0	0	23 547
0	0	12 089
0	8 885	8 885
0	186	186
0	0	25 484
0	0	45 203
0	15 126	15 126
0	0	0
0	12 157	12 157
1 427	0	1 427
0	25 850	25 850
2 640	0	2 640
0	0	55 255
0	0	23 240
5 399	0	5 399
1 512	0	1 512
1 330	0	1 330
13 626	62 204	309 834
7 659	0	14 959
0	0	13 878
0	0	34 126
0	0	4 030
66 180	0	66 180
1 247	0	1 247
0	24 404	24 404
0	6 702	6 702
0	0	29 209
0	0	5 700
0	0	25 006
0	0	16 897
0	0	16 391
20 757	0	20 757
3 738	0	3 738
0	0	8 709
99 581	31 106	291 933
1 750	0	1 750
5 150	0	5 150
0	0	22 241
0	0	38 481
727	0	727
0	0	26 600
0	0	7 416
0	24 522	38 925
1 785	0	1 785
3 624	0	3 624
0	0	1 900
0	0	0
0	0	4 056
0	0	15 449
0	0	975
6 782	0	6 782
0	0	4 618
0	33 300	33 300
1 290	0	1 290
21 108	57 822	215 069
134 315	151 132	816 836



- Europavägar
- - - Viktigare järnvägar
- ▲ Terminal
- Lager
- Distribution
- ★ Mark

Väsentliga händelser



- Etableringen av Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB (Nya SFF), ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget som ägs av Catena AB, Diös

Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera startade sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

- Avtal tecknades om försäljning av en mindre fastighet i Luleå, som inte är ett av Catena prioriterat område, till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med frånträde den 1 april 2015.

- Förvärv av Katrineholms kommuns 49 procent av det med Catena AB gemensamt ägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm. Fastighetsvärdet på de befintliga byggnaderna uppgick till 35 Mkr. Köpeskillingen för bolaget uppgick till 6 Mkr. Förvärvet gör Logistikposition Katrineholm AB till ett av Catena helägt dotterbolag. I anslutning till förvärvet tecknade Logistikposition Katrineholm AB ett avtal om förvärv av 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill de befintliga fastigheterna Sothönan 3 och 19.

- Catena förvärvade, från Backahill Fastigheter AB, via en bolagsaffär Förmannen 4 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 120 Mkr. Affären som gjordes med en av Catenas större ägare var villkorad av ett stämmobeslut som togs på Catenas årsstämma den 28 april 2015. På fastigheten finns ett logistiklager om 22 200 kvadratmeter som är väl belägen i ett handels- och logistikområde i mycket nära anslutning till E6/E20. Fastigheten har två hyresgäster där det större hyresavtalet löper till 2023.



- Catenas projektfastigheter Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna avyttrades. Försäljningen gjordes till ett fastighetsvärde om 1 450 Mkr med tillträde den 23 juni.

Affären som gjordes med närstående Fabege AB var villkorad av ett stämmobeslut som togs vid en extra stämma den 23 juni.

- Fastigheten Misteln 1 i Åhus förvärvades till ett fastighetsvärde om 20 Mkr med tillträde 24 juni. Fastigheten om 1 900 kvadratmeter är nyuppförd.

- Catena tecknade avtal om att, via en bolagsaffär, förvärva Tahe 1:64 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 60 Mkr. På fastigheten finns ett logistiklager om drygt 29 000 kvadratmeter. Tillträde skedde den 1 juli.

- Catena tecknade avtal om att, via bolagsaffär, förvärva logistikfastigheten Rebbelberga 26:37 i Ängelholm om cirka 15 000 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 115 Mkr. Dessutom 60 procent av ett utvecklingsområde i Ängelholm med ett fastighetsvärde om 18,6 Mkr. Fastigheten tillträdades skedde den 6 juli.



- Catena förvärvade, via en bolagsaffär, Barnarps-Kråkebo 1:56 i Jönköping till ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr. Den 21 000 kvadratmeter stora tomten som

är väl belägen i Torsviks industriområde i nära anslutning till E4 rymmer ett uthyrt 4 000 kvadratmeter stort logistiklager.

- Catena förvärvade fastigheten Vindtunneln 2 i Borås. Affären gjordes som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr. På fastigheten, som är belägen i närheten av riksväg 40 och Landvetters flygplats, finns ett uthyrt logistiklager om drygt 16 000 kvadratmeter.



- Catena förvärvade fastigheten Norra Varalöv 31:5 i Ängelholm. Affären skedde som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. På fastigheten,

som är strategiskt belägen i direkt anslutning till den under andra kvartalet förvärvade exploateringsmarken i Norra Varalöv, finns ett uthyrt logistiklager om drygt 4 000 kvadratmeter.

- Catena tecknade avtal om att förvärva fastigheten Postiljonen 1 i Växjö. Affären gjordes som ett bolagsförvärv till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 80 Mkr. På fastigheten, som är strategiskt belägen med närhet till flygplats och genomfartsvägar, finns en uthyrd terminal om nästan 7 000 kvadratmeter. Fastigheten som kompletterar bolagets logistikpositioner i Jönköping och Nässjö tillträdades i början av november.

Barnarps-Kråkebo 1:44, Jönköping med den långa raden av portar som är typiskt för en terminal.



► Catena utökade sin företagsledning med Lena Haraldsson, som anställdes som ansvarig för Malmöområdet och logistikfastigheter inom livsmedelssektorn. Ledningsgruppen kommer därefter att bestå av åtta personer.

► Catena förvärvade Klöver AB:s samtliga 14 377 428 aktier, motsvarande 29,55 procent av aktiekapitalet i Tribona AB till ett kontant vederlag om 42 kronor per aktie. Catena lämnade samtidigt ett offentligt uppköpserbjudande till övriga aktieägare i Tribona om att förvärva samtliga återstående aktier utgivna av Tribona. Som betalning för åtta aktier i Tribona erbjöd Catena tre nyemitterade aktier i Catena. Det motsvarade, vid budtillfället, ett budvärde om 45 kronor per aktie. Som ett alternativ till bytesalternativet erbjöd Catena ett kontant vederlag om 42 kronor för varje aktie i Tribona.

► Catena tecknade den 16 december ett avtal om att avyttra fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg med frånträde i mitten av januari 2016. Försäljningen gjordes till ett fastighetsvärde om 580 Mkr. Genom transaktionen stärks kassan i Catena med cirka 220 Mkr.

Väsentliga händelser efter året slut

Efter att acceptperioden för det offentliga uppköpserbjudandet löpt ut, den 5 februari 2016, hade 94,5 procent av Tribonas aktieägarna accepterat Catenas bud. 41,6 procent av aktieägarna valde aktiealternativet. Som en följd av det kommer ytterligare 7 593 585 Catena-aktier att emitteras och totala antalet Catena-aktier att uppgå till 33 235 506 stycken. Aktiekapitalet ökade därmed till 146 236 226 kronor.

Catena inledde en tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona och avnoterade Tribonas aktie från Nasdaq Stockholm. Sista dag för handel med Tribona-aktien blev den 22 februari 2016.

Tribona kommer ingå i Catenas redovisning från och med kvartalsrapporten för första kvartalet 2016.

Personalen i Tribona erbjuds anställning i Catena.

Marknadsutsikter

Över tiden drivs marknaden för logistikfastigheter av ökade godsflöden och en växande detaljhandel, inte minst e-handel. Efterfrågan på Catenas väl placerade och för sin uppgift väl anpassade och miljöeffektiva logistiktytor förväntas därför under 2016 att vara fortsatt god.

Tillgången på moderna och strategiskt belägna, gärna intill kombiterminaler, logistiklokaler är begränsad. Detta gör att vi räknar med fortsatt god uthyrningsgrad i våra fastigheter. Även tillgången på för ändamålet planlagd byggbar mark är begränsad, vilket ger goda förutsättningar att realisera nyproduktion på vår befintliga exploateringsmark.

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

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

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	962 389 868,67
Årets resultat	33 902 102,31
Summa	996 291 970,98

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie	99 706 518,00
I ny räkning balanseras	896 585 452,98
Summa	996 291 970,98

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4§ ABL

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2016, att Catena ska lämna en utdelning om 3,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2015, vilket innebär en total utdelning på 99 706 518 kronor (76 925 763). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 35,7 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 34,7 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 30 procent.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap § 3 andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 66-71.



Tahe 1:64, Jönköping

På den under 2015 förvärvade fastigheten, som är väl belägen i Torsvik strax söder om Jönköping och i nära anslutning till E4, finns ett logistiklager om drygt 29 000 kvadratmeter. Utöver detta finns en byggrätt om 17 000 kvadratmeter.

Den befintliga byggnaden är en centralt strategiskt placerad utvecklingsfastighet på ett läge utan kringliggande bostäder som kan tänkas störas av frekventa aktiviteter runt alla dygnets timmar.

” Fastigheten är därmed optimal som ett e-handelskluster med flera hyresgäster.

Räntebärande skulder

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

Policy och exponering

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

Kapitalstruktur

Koncernen är, på balansdagen, finansierad dels via eget kapital som uppgick till 2 477,8 Mkr (1 984,8), dels via skulder till kreditinstitut som uppgick till 3 754,1 Mkr (3 457,6), vilket motsvarar en total soliditet om 35,7 procent (32,4). Catenas långsiktiga soliditetsmål är att soliditeten ska överstiga 30 procent.

Rörelsekapital och kassaflöde

Årets kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 36,7 Mkr till 241,5 Mkr (204,8).

Kassaflödet har påverkats av försäljningar. Förutom försäljningen av projektfastigheterna i Solna, som gett



Terminalen 1 i Hallsberg – finansierad av säkerställda obligationer emitterade av Nya SFF.

ett tillskott i kassaflödet med 768,0 Mkr, har även övriga försäljningar påverkat kassaflödet med 5,3 Mkr.

Årets förvärv av elva fastigheter har påverkat kassaflödet negativt. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 201,5 Mkr (199,4).

► Se även sidan 110.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick totalt till 3 754,1 Mkr (3 457,6), varav 347,2 Mkr avser fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg som redovisas enligt IFRS 5 på raden skulder avseende tillgångar tillgängliga för försäljning. Avtal om försäljning har tecknats för Högsbo 21:2 och fastigheten har tillträtts av köparna den 15 januari 2016.

Låneramen uppgick till 3 900,3 Mkr per den 31 december 2015.

► Läs mer om bolagets räntebärande skulder på sidan 110.

Obligationsfinansiering

Catena är delägare i finansbolaget Nya Svensk Fastighets-Finansiering AB (Nya SFF), ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 000 Mkr. Därigenom har Catena breddat basen för sin upplåning i ett läge där kapitalmarknaden har stor efterfrågan på obligationer. Bolaget ägs förutom av Catena AB av Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Verksamheten startade i februari 2015.

Inom ramen för Nya SFF, har Catena under 2015 emitterat säkerställda obligationer till ett värde av 112 Mkr med säkerheter i Terminalen 1 i Hallsberg till en fast årlig ränta om 1,42 procent.

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

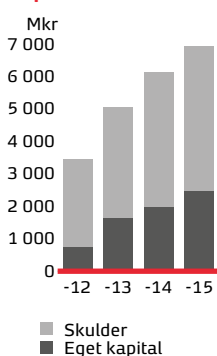
Ränterisker

Catena innehar ränteswapavtal om 2 000,0 Mkr (2 000,0) med ränta under tre procent. Verkligt värde på ränteswapavtalen uppgår till 1 884,3 Mkr (1 853,8) på bokslutsdagen. Derivatens nominella värde motsvarar 53 procent av koncernens skulder till kreditinstitut. Genomsnittlig ränta inklusive kostnad för utnyttjade kreditramar samt derivat uppgick under året till 2,6 procent.

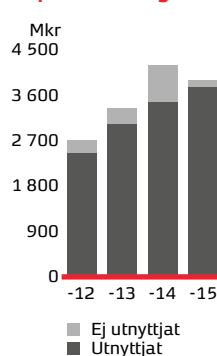
Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet uppgick till 115,7 Mkr (146,9). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

► Läs mer om bolagets finansiella risker och derivat på sidan 110 samt not 19, koncernen.

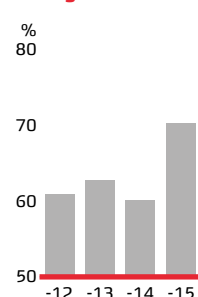
Kapitalstruktur



Kapitalbindning



Belåningsgrad - fastigheter



Catena-aktien och ägarna

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

Kursutveckling och omsättning

Aktien har under 2015 stigit med cirka 9,5 procent (5,8) från 105,75 kronor till 115,75 kronor. Börsvärdet på balansdagen uppgick till 2 968 Mkr (2 712). Som lägst noterades aktien till 103,00 kronor den 7 januari och som högst till 141,00 kronor den 28 april. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq Stockholms index OMXSPI ökade med 6,6 procent (11,9). Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 26,3 procent (35,1). Aktiens totalavkastning, uppgick till drygt 12 procent. Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 5 468 818 aktier (2 981 762), motsvarande en omsättningshastighet på 21,3 procent (11,6).

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 10 000 000 och högst 40 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2015 till 112 824 452,40 kronor fördelat på 25 641 921 stamaktier. Kvotvärdet per aktie är 4,40 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets

tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

► Aktiekapitalets utveckling finns beskrivet i not 18 på sidan 86.

Nyemission

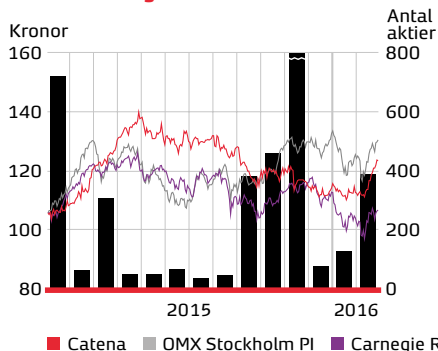
En extra bolagsstämma den 30 november beslutade att emittera nya aktier i samband med förvärvet av Tribona. Catena registrerade i januari 2016 del av emissionen hos Bolagsverket varigenom det totala antalet aktier och röster ökade med 7 246 971. I en andra del av emissionen ökade antalet aktier och röster med ytterligare 346 614.

Catenas registrerade aktiekapital per den 29 februari 2016 uppgår därmed till 146 236 226,4 kronor fördelat på 33 235 506 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma i Catena.

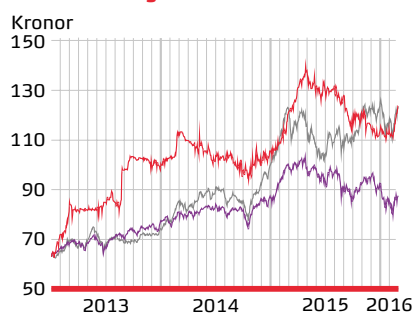
Ägare

Den 31 december 2015 hade Catena AB 14 090 aktieägare (14 545). Efter nyemissionen uppgår antalet aktieägare per den 29 februari till 14 557. Största ägare är Backahill Kil AB med 33,8 procent (45,6) av kapitalet och EndicottSweden AB med 11,2 procent (13,5). Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet

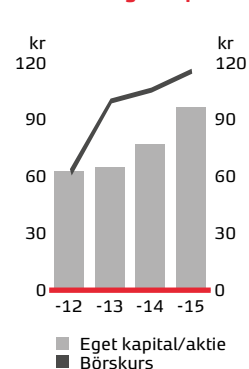
Kursutveckling 2015-01-01 – 2016-02-29



Kursutveckling 2013-01-01 – 2016-02-29



Börskurs/eget kapital



aktier per den 29 februari 2016. De utländska ägarna svarade för 3,4 procent av (6,1) av kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 96,6 procent (93,9) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 73,2 procent (86,9) och fysiska personer för 7,7 procentenheter (7,0) av kapitalet och rösterna. Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 29 februari 2016.

► Siffror inom parentes avser 2014-12-31.

Ägarstruktur, per 2016-02-29 10 största ägare	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	33,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 719	11,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 283	9,9
SFU Sverige AB	1 847	5,6
Nordea Investment Funds	1 316	4,0
Skagen Vekst Verdipapirfond	1 069	3,2
CGML PB Client Acct-Sweden Treaty	1 057	3,2
Swedbank Robur fonder	874	2,6
JP Morgan Bank Luxembourg S.A.	778	2,3
CRHE Invest AB	770	2,3
Övriga aktieägare	7 302	22,0
Totalt	33 236	100,0

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 2016-02-29	Antal	Ägare Andel, %
1-500	13 794	94,8
501-1 000	423	2,9
1 001-5 000	234	1,6
5 001-10 000	38	0,3
10 001-15 000	10	0,1
15 001-20 000	12	0,1
20 001-	46	0,3
Totalt	14 557	100,0

Incentamentsprogram

I Catena finns inget aktiebaserat incentamentsprogram, några optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade i Catena. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument. Följaktligen innehar inte

någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena.

Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2015 föreslår styrelsen och verkställande direktören en total utdelning om 99,7 Mkr (76,9) vilket utgör 49,3 procent av förvaltningsresultatet exkluderat schablonskatt. Per aktie blir det, med hänsyn taget till det utökade antalet aktier efter nyemissionen, 3,00 kronor per aktie (3,00). Det motsvarar en direktavkastning på 2,6 procent (2,8).

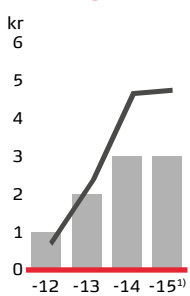
► Läs mer om bolagets aktiemarknadsinformation på sidan 116.

Data per aktie, före och efter utspädning

	2015	2014
Börskurs vid årets slut, kr	115,75	105,75
Kursutveckling under året, %	9,5	5,8
Högst betalt under året, kr	141,00	115,00
Lägst betalt under året, kr	103,00	94,00
Förvaltningsresultat per aktie, kr	10,11	8,02
Resultat per aktie, kr	22,29	13,49
Utdelning per aktie, kr	3,00 ¹⁾	3,00
Aktiens direktavkastning, %	2,6 ¹⁾	2,8
Aktiens totalavkastning, % p/e-tal	12,3	7,8
Kassaflöde per aktie, kr	5,2	7,8
Eget kapital per aktie, kr	0,08	-0,58
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	96,46	77,22
Omsättningshastighet, %	115,00	96,60
Antal aktier vid årets slut, tusental	21,3	11,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental	25 642	25 642
	25 642	25 556

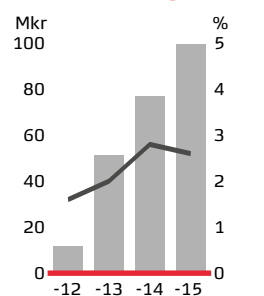
1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

Utdelning och utdelningsandel

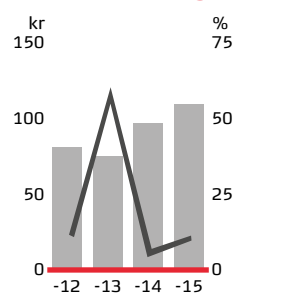


1) Enligt styrelsens och VDs förslag.

Aktiens direktavkastning



Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning



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



Barnarps-Kråkebo 1:56, Jönköping

Den under 2015 förvärvade fastigheten är en 21 000 kvadratmeter stor tomt med ett modernt och rationellt logistiklager på 4 000 kvadratmeter som är uthyrt till Selector Logistik AB. En logistikpartner för en rad olika kunders e-handel. Bolaget som bland annat driver en automatiserad e-handelslogistik valde, enligt Logistic Manager Ahdrian Albers, lokalerna eftersom:

” De är skräddarsydda för tredjeparts e-handel där vi kan driva vår automatiserade e-handelslogistik och väl belägna för att nå Sverige, Norge, Danmark, Finland och Baltikum.

Innehåll

Koncernen

Räkningar

Rapport över totalresultat	66-67
Rapport över finansiell ställning	68-69
Förändringar i eget kapital	70
Kassaflödesanalys	71

Noter

Not 1. Allmän information	72
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	72-77
Not 3. Information om rörelsesegment	78-79
Not 4. Hyresintäkter	79
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	79
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	79
Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing	80
Not 8. Anställda och personalkostnader	80-81
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	81
Not 10. Skatt	81-82
Not 11. Förvaltningsfastigheter	82-84
Not 12. Materiella anläggningstillgångar	84
Not 13. Andelar i intresseföretag	84-85
Not 14. Kundfordringar	86
Not 15. Tillgångar och skulder tillgängliga för försäljning	86
Not 16. Övriga fordringar	86
Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86
Not 18. Eget kapital och resultat per aktie	86
Not 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	87-88
Not 20. Klassificering av finansiella instrument	89
Not 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	90
Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90
Not 23. Närstående	90
Not 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	90
Not 25. Kassaflödesanalys	91

Moderbolaget

Räkningar

Resultaträkning	92
Balansräkning	92
Förändringar i eget kapital	93
Kassaflödesanalys	93

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	94
Not 2. Finansiell riskhantering	94
Not 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	94
Not 4. Nettoomsättning	94
Not 5. Kostnad för utförda tjänster	94
Not 6. Anställda och personalkostnader	94
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	95
Not 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing	95
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	95
Not 10. Skatt	95
Not 11. Materiella anläggningstillgångar	95
Not 12. Andelar koncernföretag	96
Not 13. Andelar i intresseföretag	97
Not 14. Kundfordringar	97
Not 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	97
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
Not 17. Eget kapital	97-98
Not 18. Övriga avsättningar	98
Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98
Not 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	98
Not 21. Kassaflödesanalys	98
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	98-99
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	99
Not 24. Närstående	99

Räkningar – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Hysesintäkter	4	464,2	431,3
Fastighetskostnader	5,7	-112,9	-105,6
Driftsöverskott		351,3	325,7
Central administration	5,6,7,8	-26,7	-28,9
Övriga rörelseintäkter		23,1	9,6
Övriga rörelsekostnader		-13,7	-8,1
Andelar i resultat från intresseföretag	13	12,4	0,8
Finansiella intäkter	9	7,2	0,9
Finansiella kostnader	9	-94,3	-95,1
Förvaltningsresultat		259,3	204,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	102,2	-6,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	198,3	392,5
Värdeförändringar derivat	19	30,5	-150,6
Resultat före skatt		590,3	440,3
Aktuell skatt	10	-3,9	-1,9
Uppskjuten skatt	10	-14,9	-94,2
Årets resultat	18	571,5	344,2
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		571,5	344,2
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	18	571,5	344,8
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-0,6
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	18	22,29	13,49
Utdelning per aktie, kr		3,00 ¹⁾	3,00

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Resultat per kvartal, koncernen

Mkr	2015				2014			
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Hysesintäkter	114,6	113,0	117,5	119,1	100,1	111,5	105,4	114,3
Driftsöverskott	85,8	87,2	91,9	88,4	71,0	89,4	81,5	83,8
Förvaltningsresultat	55,9	57,7	78,5	67,2	42,7	59,4	52,9	49,9
Resultat före skatt	87,7	270,8	67,1	164,7	29,2	30,8	337,4	42,9
Resultat efter skatt	68,4	305,5	52,3	145,3	22,8	24,0	263,3	34,1

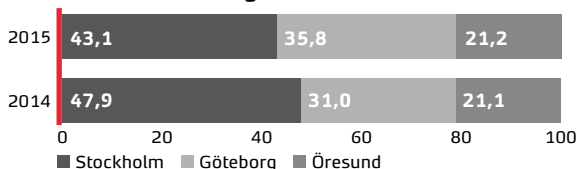
Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade under året med 7,6 procent primärt som en följd av förvärvade fastigheter, som också kompenserar för försäljningen av projektfastigheterna Norra Solna, färdigställda projekt och en fortsatt god uthyrningsgrad som uppgick till 95,5 procent.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre år 67 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalsstiden uppgår till cirka 4,3 år.

Under året tecknades 83 nya kontrakt (56) med en sammanlagd yta om cirka 96 374 kvadratmeter (127 300) och ett kontraktsvärde om 70,1 Mkr (79,1). Samtidigt sadades 60 kontrakt (27) upp med en sammanlagd yta om 145 549 kvadratmeter (59 400) och ett kontraktsvärde om 85,9 Mkr (32,9). Nettoeffekten på kontraktssstocken uppgår således till -49 175 kvadratmeter.

Intäkternas fördelning, %



Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per region

	Hyresintäkt	Uthyrbar yta, tkvm	Ek. uthyrningsgrad yta, %
Stockholm	194,9	309,8	95,0
Göteborg	161,8	291,9	95,5
Öresund	95,7	215,1	96,7
Projekt Solna	11,8	0	0
Totalt	464,2	816,8	95,5

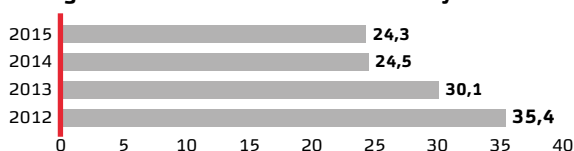
Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2016	105	39 322	8
2017	66	74 098	15
2018	28	50 574	10
2019	21	99 060	20
2020	19	48 977	10
2021	4	45 928	10
2022+	22	130 663	27
Totalt	265	488 622	100

Driftsoverskott

Driftsoverskottet ökade med 7,9 procent. Fastighetskostnadernas andel av hyresintäkterna ligger kvar på en låg nivå, 24,3 procent. Jämfört med 2014 ökade de med 6,9 procent, till största delen beroende på ett större fastighetsbestånd. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,0 Mkr hänförligt till ökade reparationer.

Fastighetskostnader i förhållande till hyresintäkter, %

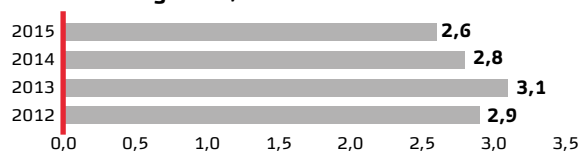


Förvaltningsresultat

Jämfört med 2014 ökade förvaltningsresultatet med 26,6 procent som en följd av den ökade fastighetsytan. De finansiella

kostnaderna sjönk något under året till följd av genomförda refinansieringar, omstruktureringar av kreditportföljen samt lägre marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,6 procent.

Genomsnittlig ränta, %



Räntebindning

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2016	1 603,7	1,62	43
2017	30,7	1,72	1
2020	112,0	1,42	3
2021	500,0	4,33	13
2022	500,0	3,72	13
2023	500,0	3,13	13
>2024	507,7	2,82	14
Totalt	3 754,1	2,62	100

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
Totalt			2 000,0

Resultat

Resultat före skatt har positivt påverkats av realiserade värdeförändringar primärt hänförliga till projektfastigheterna i "Haga Norra", Solna. Men också, efter en externt validerad värdering, orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen i övrigt. Dessa är primärt drivna av projekt- och fastighetsutveckling, kassaflöden samt marknadsmässig direktavkastning.

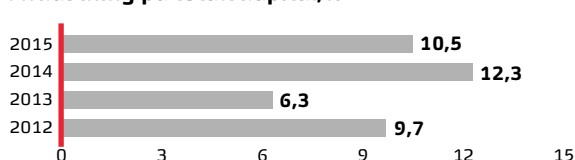
Resultatet påverkas även positivt av det bokförda undervärdet på räntederivat som minskade till 115,7 Mkr (146,2), vilket framförallt beror på högre långa räntor kring årsskiftet. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet. Derivatens nominella värde motsvarar 53 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Uppskjuten skatt är till övervägande del hänförlig till värdeförändringar i fastigheter och derivat. Betald skatt uppgår till -3,9 Mkr.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick till 10,5 procent (12,3). Minskningen, som begränsas av det bättre förvaltningsresultatet, är primärt att hänföra till nya fastigheter som förvärvades sent under året och därmed bara genererade resultat en del av året. Men också den lägre avkastningen på projektfastigheterna "Haga Norra" ökade fastighetsvärde. Projektfastigheterna avyttrades under året.

Avkastning på totalt kapital, %



Rapport över finansiell ställning, koncernen

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 781,5	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	12	1,6	1,8
Andelar i intresseföretag	13	665,7	28,0
Uppskjuten skattefordran	10	57,8	63,9
Övriga långfristiga fordringar	19, 20	617,0	2,6
Summa anläggningstillgångar		6 123,6	5 847,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	1,9	1,6
Tillgångar tillgängliga för försäljning	15	559,2	-
Övriga fordringar	16	46,2	65,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	15,5	21,9
Likvida medel	19	201,5	199,4
Summa omsättningstillgångar		824,3	288,8
SUMMA TILLGÅNGAR	20	6 947,9	6 136,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		112,8	112,8
Övrigt tillskjutet kapital		733,9	733,9
Balanserat resultat		1 626,7	1 133,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<i>2 473,4</i>	<i>1 980,0</i>
<i>Innehav utan bestämmande inflytande</i>		<i>4,4</i>	<i>4,8</i>
Summa eget kapital	18	2 477,8	1 984,8
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	2 409,4	2 404,1
Uppskjuten skatteskuld	10	395,7	413,7
Övriga långfristiga skulder	19	125,9	146,9
Summa långfristiga skulder	20	2 931,0	2 964,7
Skulder avseende tillgångar för försäljning	15	386,3	-
Skulder till kreditinstitut	19, 20, 21	997,5	1 053,5
Leverantörsskulder		45,9	22,0
Skulder till intresseföretag		14,9	14,2
Övriga skulder		28,9	17,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	65,6	79,1
Summa kortfristiga skulder	20	1 539,1	1 186,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 947,9	6 136,0

Tillgångar



Avkastning på sysselsatt kapital %	2015	2014
Stockholm	8,84	6,58
Göteborg	11,23	6,04
Öresund	10,05	2,05
Projekt Solna	15,28	32,41
Central administration	-27,65	9,37
Totalt	11,69	10,67

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets utveckling, Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Förvärv	566,7	11
Investeringar i befintliga fastigheter	131,6	
Försäljningar	-1 307,2	-3
Orealiserade värdeförändringar	198,3	
Totalt förvaltningsfastigheter	5 340,3	55

Catenas sysselsatta kapital är i huvudsak placerat i 55 logistikfastigheter belägna vid viktigare transportleder i anslutning till Stockholm, Göteborg och Malmö. Under året har den uthyrningsbara ytan, efter förvärv och avyttringar enligt tabellerna nedan ökat med 8,4 procent. Fastighetsvärdet minskade med 7,1 procent eller 410,6 Mkr primärt av försäljningen av projektfastigheterna "Haga Norra" och försäljningen av Högsbo 21:2 för vilken avtal om försäljning har tecknats och därför redovisas på raden: Tillgångar tillgängliga för försäljning. Fastigheten tillträdde av köparna den 15 januari 2016.

- Fastighetsförteckning finns på sidorna 54-55.
- För specifikation se koncernen not 11, sidan 82.

Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Fastighetsvärde, Mkr
Förmannen 4	15-05-05	Öresund	120,3
Misteln 1	15-06-24	Öresund	20,0
Tahe 1:64	15-07-01	Göteborg	60,0
Rebbelberga 26:37	15-07-06	Öresund	115,0
Norra Varalöv 31:11	15-07-06	Öresund	18,6
Barnarps-Kråkebo 1:56	15-09-01	Göteborg	35,0
Vindtunneln 2	15-09-01	Göteborg	84,0
Norra Varalöv 31:5	15-10-02	Öresund	22,0
Rebbelberga 26:38	15-10-10	Öresund	6,2
Postiljonen 1	15-11-04	Göteborg	79,6
Sockret 4	15-12-02	Öresund	11,0
Totalt			571,7

Härutöver har Catena, från Katrineholms Kommun, förvärvat kommunens del, 49 procent, av det gemensamägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm, för en köpeskillning om 6 Mkr. Ett avtal har även tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB och Katrineholms Kommun. Bolaget förvärv 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19. Förvärvet av Norra Varalöv 31:11 avser 60 procent av bolaget som äger ett utvecklingsområde med ett pågående projekt i Ängelholm.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Fastighetsvärde, Mkr
Storheden 1:75	15-04-01	Stockholm	7,0
Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2	15-06-23	Projekt	1 450,0
Släggan 1	15-10-13	Öresund	0,5
Totalt			1 457,5

Avtal har tecknats om försäljning av Högsbo 21:2 i Göteborg till ett fastighetsvärde om 580 Mkr. Köparna tillträdde fastigheten den 15 januari 2016.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar per den 31 december 2015 avser till stor del den förskjutna köpeskillningen som uppstod i samband med försäljningen av projektfastigheterna i Solna samt förvärvet av cirka 30 procent av aktierna i Tribona, som redovisas som ett intresseföretag.

Omsättningstillgångar

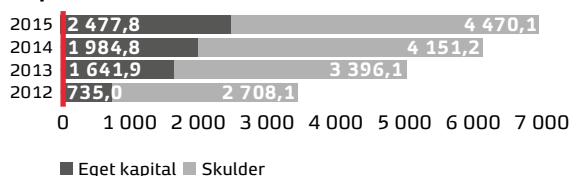
En stor del av Catenas intäkter debiteras i förskott medan räntor och många andra kostnader debiteras i efterskott, vilket begränsar behovet av rörelsekapital. Det och den goda likviditeten gör Catena väl rustat för fortsatta förvärv och investeringar.

Skulder och eget kapital

Kapitalstruktur

Catena förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarerna. En väl avvägd balans mellan eget kapital och skulder, det sysselsatta kapitalet, eftersträvas så att kapitalet är tillräckligt stort med hänsyn tagen till den verksamhet som bedrivs. Lönsamheten, mätt som avkastning på sysselsatt kapital, ökade till 11,69 procent samt på eget kapital till 25,6 procent.

Kapitalstruktur, Mkr



Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår totalt till 3 754,1 Mkr, varav 347,2 Mkr avser fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg som redovisas på raden: skulder avseende tillgångar tillgängliga för försäljning eftersom avtal om försäljning av fastigheten har tecknats.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick på balansdagen till 2,5 år. Låneramen uppgick samma dag till 3 900,3 Mkr.

Kapitalbindning

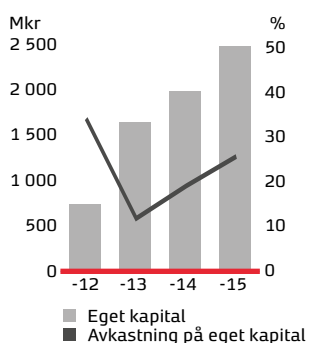
År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2016	1 035,1	919,3	115,8
2017	2 414,7	2 384,3	30,4
2018	171,6	171,6	-
2020	112,0	112,0	-
>2024	166,9	166,9	-
Totalt	3 900,3	3 754,1	146,2

Förändringar i eget kapital, koncernen

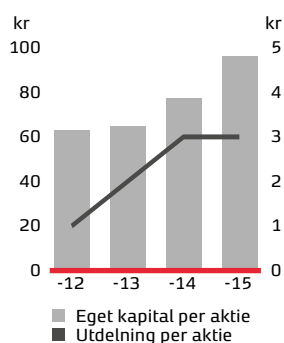
Mkr		2014-01-01	Årets total- resultat	Utdelning	Förvärv av minoritet	Försälj- ning av minoritet	Ny- emission	2014-12-31
Eget kapital hänförligt till:								
Moderbolagets aktieägare								
Aktiekapital		110,9	-	-	-	-	1,9	112,8
Övrigt tillskjutet kapital		685,8	-	-	-	-	48,1	733,9
Balanserat resultat		839,8	344,8	-51,3	-	-	-	1 133,3
Summa moderbolagets aktieägare		1 636,5	344,8	-51,3	-	-	50,0	1 980,0
Innehav utan bestämmande inflytande		5,4	-0,6	-	-	-	-	4,8
Summa eget kapital	Not 18	1 641,9	344,2	-51,3	-	-	50,0	1 984,8

Mkr		2015-01-01	Årets total- resultat	Utdelning	Förvärv av minoritet	Försälj- ning av minoritet	Ny- emission	2015-12-31
Eget kapital hänförligt till:								
Moderbolagets aktieägare								
Aktiekapital		112,8	-	-	-	-	-	112,8
Övrigt tillskjutet kapital		733,9	-	-	-	-	-	733,9
Balanserat resultat		1 133,3	571,5	-76,9	4,4	-5,6	-	1 626,7
Summa moderbolagets aktieägare		1 980,0	571,5	-76,9	4,4	-5,6	-	2 473,4
Innehav utan bestämmande inflytande		4,8	-	-	-	-0,4	-	4,4
Summa eget kapital	Not 18	1 984,8	571,5	-76,9	4,4	-6,0	-	2 477,8

Eget kapital och avkastning



Eget kapital och utdelning per aktie, kr

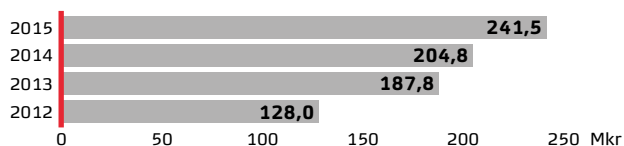


Kassaflödesanalys, koncernen

Mkr	Not 25	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		590,3	440,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-348,3	-235,5
Betald skatt		-0,5	-
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		241,5	204,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		8,2	9,2
Förändring av rörelseskulder		29,5	-39,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		279,2	174,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-467,0	-171,3
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		771,9	
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-142,6	-180,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1,4	15,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,3	-1,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	0,5
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-621,2	-56,8
Avyttring av finansiella tillgångar		23,4	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-434,4	-394,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 641,4	1 432,3
Amortering av lån		-1 407,2	-1 174,6
Utbetald utdelning		-76,9	-51,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		157,3	206,4
Årets kassaflöde		2,1	-14,2
Likvida medel vid årets början		199,4	213,6
Likvida medel vid årets slut		201,5	199,4

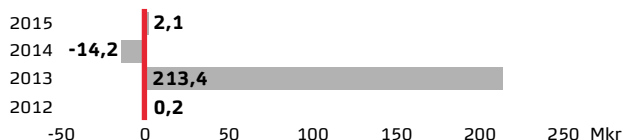
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital

Kassaflödet före förändringar av rörelsekapital är, jämfört med 2014, 36,7 Mkr högre framför allt som en följd av det förbättrade resultatet samt justeringen för poster som exempelvis realiserade värdeförändringar vilka inte påverkar kassaflödet.

**Kassaflöde**

Kassaflödet har påverkats av försäljningar. Förutom försäljningen av projektfastigheterna i Solna, som gett ett tillskott i kassaflödet med 768,0 Mkr, har även övriga försäljningar positivt påverkat kassaflödet med 5,3 Mkr. Årets förvärv av elva fastigheter har påverkat kassaflödet negativt. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån.

Likvida medel vid årets slut uppgick till 201,5 Mkr (199,4).



Noter – koncernen

NOT 1. Allmän information

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

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

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

Moderföretaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 22 mars 2016 och föreläggs årsstämman den 27 april 2016.

NOT 2. Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena

på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS 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 framförallt i not avseende förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Det förvärv som skett av 29,55 procent av aktierna i Tribona AB (publ) under 2015 redovisas som ett innehav av intresseföretag enligt dessa redovisningsprinciper. Företagsledningen har gjort bedömningen att avvakta konsolidering av Tribona till dess tvångsinlösenförfarande kunde inledas vilket skett under februari 2016. Vid upprättande av denna årsredovisning kvarstår fortfarande frågan om förtidstillträde av tvångsinlösta aktier. Konsolidering av Tribona sker därför för första gången första kvartalet 2016.

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 och har inverkan på koncernens finansiella rapporter:

Implementeringen av IFRS 10 "Koncernredovisning", IFRS 11 "Samarbetsarrangemang" och IFRS 12 "Upplysningar om andelar i andra företag" har enbart fått en påverkan avseende tilläggsupplysningar.

IFRIC 21 "Levies" Detta är en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar". IFRIC 21 behandlar redovisning av levies d.v.s. olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Den förpliktigande händelsen som ger upphov till en skuld är den händelse som utlöser betalningen av en avgift (levy). Uttalandet träder i kraft för räkenskapsår som inleds efter den 17 juni 2014 enligt EU. Uttalandet har inte påverkat koncernen på helårsbasis dock redovisas skulden för fastighetsskatt den 1 januari och kostnaden periodiseras sedermera linjärt över året.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS

15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten.

IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

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

Segmentsrapportering

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

Klassificering

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

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analy-

sen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelседagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget skall redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2014 och 2015 har redovisats som förvärv av tillgångar.

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

Intresseföretag

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

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

Joint venture

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett intresseföretag för vilket koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Intresseföretag. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamt bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt när det gemensamma inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster och förluster som uppkommer från ►

koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

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

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

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

Avyttring av ett bestämmande inflytande, betydande inflytande respektive gemensamt inflytande

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Rörelsens intäkter

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyesrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyesavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyesintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyeskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida. Utfakturerad fastighetskatt och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Catena.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Catena redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och för-

måner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

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

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

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

Kostnader för operationella leasingavtal

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter.

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Förvaltningsresultat

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

Skatt

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. ▶

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader förutom för de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

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

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Catena tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärdade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förvänta-

de löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan med än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

Derivat och säkringsredovisning

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

Verkligt värde på finansiella instrument

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

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

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

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 19, Finansiella instrument och finansiell riskhantering. ▶

Likvida medel

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten under ombyggnation som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 11. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Om det under löpande år föreligger väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med realise-

rade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Tillkommande utgifter

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

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

Tillgångar som innehas för försäljning

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

Nedskrivningar

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

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

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

För lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas eventuell nedskrivning ►

som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återföring av nedskrivningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Aktiekapital

Återköp av egna aktier

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

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Det finns för räkenskapsåret 2014 och 2015 inga instrument som medför utspädningseffekter.

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

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

uttalande från Rådet för finansiell rapportering RFR 6, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2015 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,7 Mkr (0,4 Mkr). För 2016 förväntas bolaget betala cirka 1,2 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 procent (143). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Eventualförpliktelse

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

Leasing - leasetagare

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

Leasing - leasegivare

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

NOT 3. Information om rörelsesegment

Rapport över totalresultat

Resultaträkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Projekt Solna		Central administration och eliminering		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hysesintäkter	194,9	194,3	161,8	125,8	95,7	85,5	11,8	25,7	-	-	464,2	431,3
Fastighetskostnader	-41,7	-41,6	-40,4	-35,4	-28,6	-25,6	-2,2	-3,0	-	-	-112,9	-105,6
Driftsöverskott	153,2	152,7	121,4	90,4	67,1	59,9	9,6	22,7	-	-	351,3	325,7
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-26,7	-28,9	-26,7	-28,9
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	8,0	-	-	-	15,1	9,6	23,1	9,6
Övriga rörelse-kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,7	-8,1	-13,7	-8,1
Andelar i intresse-företags resultat	-	-	-	-	0,7	0,8	-	-	11,7	-	12,4	0,8
Finansiella intäkter	13,6	11,0	14,0	11,8	7,7	7,5	6,8	12,8	-34,9	-42,2	7,2	0,9
Finansiella kostnader	-20,0	-32,1	-13,8	-21,4	-7,5	-11,9	-2,9	-7,8	-50,1	-21,9	-94,3	-95,1
Förvaltningsresultat	146,8	131,6	121,6	80,8	76,0	56,3	13,5	27,7	-98,6	-91,5	259,3	204,9
Realiserade värdeför-ändringar från förvalt-ningsfastigheter	-1,7	-	-	-	0,9	-6,5	-	-	103,0	-	102,2	-6,5
Orealiserade värdeför-ändringar från förvalt-ningsfastigheter	39,4	62,5	70,4	15,2	23,7	3,3	64,8	311,5	-	-	198,3	392,5
Värdeförändringar derivat	9,8	-81,5	13,5	-23,1	7,2	-46,0	-	-	-	-	30,5	-150,6
Resultat före skatt	194,3	112,6	205,5	72,9	107,8	7,1	78,3	339,2	4,4	-91,5	590,3	440,3
Skatt											-18,8	-96,1
Årets totalresultat											571,5	344,2

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Projekt Solna		Central administration och eliminering		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter	2 308,3	2 193,9	1 305,2	1 505,2	1 168,0	816,8	-	1 235,0	-	-	4 781,5	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	1,6	1,8	1,6	1,8
Andelar i intresse-företag	-	-	-	-	27,7	27,0	-	-	638,0	1,0	665,7	28,0
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-	-	559,2	-	-	-	-	-	-	-	559,2	-
Övriga tillgångar	493,3	415,1	486,7	363,9	259,4	245,0	-	4,4	-299,5	-673,1	939,9	355,3
Summa tillgångar	2 801,6	2 609,0	2 351,1	1 869,1	1 455,1	1 088,8	-	1 239,4	340,1	-670,3	6 947,9	6 136,0
Eget kapital	1 021,4	908,3	970,1	752,1	576,4	450,0	-	562,5	-90,1	-688,1	2 477,8	1 984,8
Skulder till kredit-institut	1 456,7	1 459,6	846,2	950,6	720,0	547,4	-	500,0	384,0	-	3 406,9	3 457,6
Skulder avseende till-gångar för försäljning	-	-	386,3	-	-	-	-	-	-	-	386,3	-
Övriga skulder	323,5	241,1	148,5	166,4	158,7	91,4	-	176,9	46,2	17,8	676,9	693,6
Summa eget kapital och skulder	2 801,6	2 609,0	2 351,1	1 869,1	1 455,1	1 088,8	-	1 239,4	340,1	-670,3	6 947,9	6 136,0
Övriga upplysningar												
Investeringar i anläggningstillgångar	81,7	262,8	288,4	337,6	328,0	18,7	0,2	38,5	0,3	1,8	698,6	659,4
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,5	-0,6	-0,5	-0,6
Orealiserade värdeför-ändringar förvaltnings-fastigheter	39,4	62,5	70,4	15,2	23,7	3,3	64,8	311,5	-	-	198,3	392,5
Verkligt värde derivat	9,8	-81,5	13,5	-23,1	7,2	-46,0	-	-	-	-	30,5	-150,6

Rörelsens segment

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

Koncernens segment består av följande regioner:

Stockholm – utgörs av 20 fastigheter i Norrköping, Karlstad, Katrineholm, Södertälje, Örebro, Hallsberg, norra och södra Stockholm samt enstaka fastigheter i norra Sverige.

Göteborg – utgörs av 16 fastigheter i Göteborg, Borås, Jönköping, Nässjö och Växjö. För en fastighet i Göteborg, Högsbo 21:2, har avtal tecknats om försäljning i december 2015 och fastigheten har tillträtts av köparna den 15 januari 2016. Fastigheten är redovisad enligt IFRS 5 på raderna Tillgångar tillgängliga för försäljning och Skulder avseende tillgångar för försäljning.

Öresund – utgörs av 19 fastigheter i Helsingborg, Åstorp, Malmö, Ängelholm, Kristianstad och Halmstad.

Projekt Solna – utgjordes av en utvecklingsfastighet i "Haga Norra" i Solna, som under året har sålts.

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

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

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

Intäkter om cirka 125,2 Mkr (126,9) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter är spridda i de olika regionerna.

All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

NOT 4. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2015-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2016	105	39,3	8,0
2017	66	74,1	15,2
2018	28	50,6	10,4
2019	21	99,1	20,3
2020	19	49,0	10,0
2021	4	45,9	9,4
2022+	22	130,6	26,7
Totalt	265	488,6	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	12	39,8
5,0 - 10,0	19	29,8
3,0 - 5,0	12	10,1
2,0 - 3,0	13	6,9
1,0 - 2,0	18	5,9
0,5 - 1,0	21	3,2
<0,5	170	4,3
Totalt	265	100,0

NOT 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2015	2014
Driftskostnader	27,4	24,4
Reparationer och underhåll	19,3	20,2
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	11,3	10,1
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	20,3	20,0
Övriga externa kostnader	8,2	7,8
Fastighetsadministration	26,4	23,1
Totalt	112,9	105,6

Central administration	2015	2014
Personalkostnader	13,5	13,8
Köpta tjänster	12,7	14,5
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6
Totalt	26,7	28,9

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

NOT 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
Revisionsuppdrag	1,2	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,2
Skatterådgivning	0,2	0,5
Övriga tjänster	0,1	0,1
Totalt	2,0	2,0

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

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

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

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

NOT 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2015	2014
Minimileaseavgifter ¹⁾	9,5	9,2
Totalt	9,5	9,2

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2015	2014
Inom ett år	9,6	9,3
Mellan ett och fem år	36,1	35,8
Senare än fem år	247,1	255,2
Totalt	292,8	300,3

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

NOT 8. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2015		2014	
	2015	varav män	2014	varav män
Anställda i Sverige	22	69%	20	67%

Könsfördelning	2015		2014	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	67%	33%	83%	17%
Ledning	75%	25%	86%	14%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar

	2015	2014
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4
Verkställande direktören		
Grundlön	2,7	2,6
Övriga ersättningar	1,4	1,6
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 6 personer)		
Grundlön	5,6	4,9
Övriga ersättningar	1,4	2,4
Övriga anställda	10,1	9,8
Summa	21,8	21,9

Pensionskostnader

	2015	2014
Verkställande direktören	1,3	0,8
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 6 personer)	2,1	1,2
Övriga anställda	1,2	1,1
Summa	4,6	3,1

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt

	2015	2014
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	1,6	1,5
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 6 personer)	2,7	2,5
Övriga anställda	3,4	3,3
Summa	7,9	7,5
Totalt	34,3	32,5

Arvode styrelseledamot, tkr

	2015	2014
Henry Klotz (ordförande)	200	200
Gustaf Hermelin	-	-
Bo Forsén	100	100
Erik Paulsson (fr o m sept 2013)	100	58
Andreas Philipson (avgick årsstämma 28 april 2015)	100	100
Christer Sandberg (t o m aug 2013)	-	42
Lennart Schönning (t o m aug 2013)	-	42
Catharina Elmsäter-Svärd (invald årsstämma 28 april 2015)	-	-
Katarina Wallin	100	100
Summa	600	642

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

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 7 personer (6) som tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 113.

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 2015 uppgick arvodet till totalt 0,6 Mkr (0,6), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,2 Mkr. Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Marknadsmässig ersättning om 0,1 Mkr (1,9) respektive 0,1 Mkr (0,0) för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning, finansierings- och fastighetsrådgivning, utgick till bolag ägda av styrelseledamoten Erik Paulsson och styrelseledamoten Catharina Elmsäter-Svärd. Beloppen ingår ej i tabellen ovan. Styrelsearvodet till styrelseledamoten Katarina Wallin har utbetalats till ett av Wallins egna bolag.

Bonus

Bonus till verkställande direktör utgår med en procent på koncernens resultat före skatt, till den del detta belopp överskrider av styrelsen fastställd budget, dock högst med ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta lönen under samma kalenderår. Beslut om bonus fattas årsvis och innebär inte en rätt till bonus för kommande år. Bonusen är från och med 2015 pensionsgrundande. Även ledande befattningshavare kan utöver sin fasta lön erhålla en bonus. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön.

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

Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2015 med 4,6 Mkr (4,4) inklusive sociala avgifter.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2015. Ersättningskommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

Pensioner

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

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare, sammanlagt 7 personer (6), är 65 år. Deras pensioner tryggas via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 15-35 procent av den pensionsgrundande lönen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

Avgångsvederlag

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

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

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

Berednings- och beslutsprocess

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har under 2015 sammanträtt vid ett tillfälle.

NOT 9. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2015	2014
Ränteintäkter	7,2	0,9
Summa	7,2	0,9

Finansiella kostnader

Räntekostnader	-89,7	-89,1
Övriga finansiella kostnader	-4,6	-6,0
Summa	-94,3	-95,1

Finansnetto	-87,1	-94,2
--------------------	--------------	--------------

NOT 10. Skatt

Redovisad i rapport över totalresultat	2015	2014
Aktuell skatt		
Årets skatt	-2,8	-0,1
Skatt pga ändrad taxering	-1,1	-1,8
Summa	-3,9	-1,9
Uppskjuten skatt		
Förvaltningsfastigheter	-5,9	-134,8
Derivat	-6,7	33,2
Skattemässiga underskott	-3,3	7,4
Obeskattade reserver	-1,1	-
Omvärdering till 22%	-	-
Övriga uppskjutna skatter	2,1	-
Summa	-14,9	-94,2
Totalt redovisad skatt	-18,8	-96,1

Avstämning av effektiv skatt	2015	2014
Resultat före skatt	590,3	440,3
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-129,9	-96,9
Ej avdragsgilla kostnader	-0,2	-0,4
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,1	-0,4
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	108,8	-
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0,6	1,5
Omvärdering uppskjuten skatt	-	-0,1
Skatt på andel i resultat från intresseföretag	2,8	0,2
Övrigt	0,2	-
Redovisad effektiv skatt	-18,8	-96,1

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 3,2 procent (21,8).

Skatt redovisad i de finansiella rapporterna

	2014				2015		
	IB 2014	Redovisat över resultatet	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2014	Redovisat över resultatet	Förvärv/ avyttring av bolag	UB 2015
Uppskjuten skattefordran							
Förvaltningsfastigheter	12,2	-	-1,1	11,1	6,6	-3,5	14,2
Skattemässiga underskott	3,9	7,4	9,3	20,6	-3,3	-	17,3
Derivat	-	32,2	-	32,2	-6,7	-	25,5
Fällanförluster	-	-	-	-	0,8	-	0,8
Summa uppskjuten skattefordran	16,1	39,6	8,2	63,9	-2,6	-3,5	57,8
Uppskjuten skatteskuld							
Förvaltningsfastigheter	271,6	134,3	7,3	413,2	11,3	-8,3	416,2
Derivat	1,0	-1,0	-	-	-	-	-
Skulder tillgängliga för försäljning	-	-	-	-	-	-22,0	-22,0
Periodiseringsfonder	-	0,5	-	0,5	1,0	-	1,5
Summa uppskjuten skatteskuld	272,6	133,8	7,3	413,7	12,3	-30,3	395,7

Utöver de ovan redovisade skattemässiga underskotten finns inga utnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats

NOT 11. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Årets förändring	2015	2014
Ingående värde	5 750,9	4 722,3
Förvärv	566,7	477,2
Ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	131,6	180,4
Försäljningar	-1 307,2	-15,0
Övrigt ²⁾	0,0	-6,5
Orealiserade värdeförändringar	198,3	392,5
Summa	5 340,3	5 750,9
Tillgångar tillgängliga för försäljning	-558,8	-
Redovisat värde	4 781,5	5 750,9

Taxeringsvärden	2015	2014
Taxeringsvärden, byggnader	1 596,2	1 554,8
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 112,0 Mkr)	748,1	760,3
Totalt	2 344,3	2 315,1

Påverkan på årets resultat	2015-12-31	2014-12-31
Hysesintäkter	464,2	431,3
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter	86,5	81,6
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som inte genererar hyresintäkter	-	0,4

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2014
Ingående värde	3 837,3	885,0	4 722,3
Förvärv	477,2	-	477,2
Ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	141,9	38,5	180,4
Försäljningar	-15,0	-	-15,0
Övrigt ²⁾	-6,5	-	-6,5
Orealiserade värdeförändringar	81,0	311,5	392,5
Redovisat värde	4 515,9	1 235,0	5 750,9

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

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr
Stockholm	20	309,8	2 308,3
Göteborg	16	291,9	1 864,0
Öresund	19	215,1	1 168,0
Totalt	55	816,8	5 340,3

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställas. Dessa finns i egna bolag där samtlig upplåning avser dessa ny-, till- eller ombyggnader vilket innebär att ränta hänförlig till lån i dessa bolag är aktiverade. Aktiverade räntor uppgår till 1,4 Mkr (2,0).

Verkligt värde

Verkligt värde fastställs utifrån en intern värderingsmodell som uppdateras varje kvartal. Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en sexårig kassaflödesmodell.

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av logistikfastigheter, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Koncernen hade under 2014 även en väsentlig projektfastighet. Då riskprofilen och värderingsmetodiken skiljer sig till viss del mellan projekt- och logistikfastigheter har koncernen gjort bedömningen att upplysning lämnas för dessa två klasser av fastigheter. För projektfastigheten är det bedömda värdet baserat på ett byggrättsvärde där även hänsyn har tagits till det flöde som finns. Projektfastigheten som avses är såld under 2015.

Direktavkastningskrav och real tillväxt

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

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

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

Driftöverskott och vakansnivå

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

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

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

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

Byggrätter

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen gällande byggrätter är bedömda värden på planlagda byggrätter på respektive fastighet. Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på ortprismetoden där värdet har bedömts i respektive ort. Efter en bedömning där Catenas byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invänts, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, projektering med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippade med byggrätterna. Större delen av byggrätterna har avyttrats i samband med försäljningen av projektfastigheterna i Solna.

Beräkning

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

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

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

För definitioner se sidan 115.

	Faktiskt utfall					Normaliserade värden ¹⁾
	Stockholm	Göteborg	Öresund	Projekt Solna	Totalt	Totalt
Hyresvärde, Mkr	211,9	189,2	110,4	-	511,5	528,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	95,5	96,7	-	95,5	86,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	201,2	180,6	106,8	-	488,6	458,7
Driftöverskott före fastighetsadm, Mkr	163,5	130,2	73,1	10,8	377,6	431,6
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	7,1	7,0	6,3	0,2	7,1	8,1
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	83,9	80,5	76,4	91,5	81,3	94,1
Diskonteringsränta						10,1

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

Avvikelsen mellan faktiskt utfall på driftöverskottet före fastighetsadministration och det normaliserade värdet beror till största delen på projekt som under delar av 2015 endast genererat kostnader men som i de normaliserade värdena beräknats på helårsvärden av det driftöverskott som genereras när projektet är färdigställt.

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

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av fastighetsbeståndet, DTZ/ Cushman&Wakefield har värderat cirka 63 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 3,3 Mdkr under 2015.

Andel värderade fastigheter

	2015	2014
Antal fastigheter	29	21
Externt värde, Mkr	3 374,0	4 272,9
Motsvarande internt värde, Mkr	3 356,8	4 277,8
Avvikelse, Mkr	17,2	-4,9
Avvikelse, %	0,5	-0,1
Redovisat värde	5 340,3	5 750,9
Externvärderad andel, %	62,9	74,4

Värdering

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

Känslighetsanalys

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

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

Förändring	Påverkan	
	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-257	152
Hyresvärde, Mkr	211	-318

NOT 12. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	2,3	1,2
Förvärv	0,3	1,8
Försäljningar och utrangeringar	-	-0,7
Utgående anskaffningsvärden	2,6	2,3
Ingående avskrivningar	-0,5	-0,1
Försäljningar och utrangeringar	-	0,2
Årets avskrivningar	-0,5	-0,6
Utgående avskrivningar	-1,0	-0,5
Redovisat värde	1,6	1,8

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet.

	2015	2014
Central administration	0,5	0,6

NOT 13. Andelar i intresseföretag

Joint Venture	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27,0	26,2
Förvärv	0,1	-
Årets andel av resultat efter skatt	0,6	0,8
Redovisat värde vid årets slut	27,7	27,0

Intresseföretag	2015	2014
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1,0	-
Förvärv	610,2	0,1
Aktieägartillskott	15,0	0,9
Årets andel av resultat efter skatt	11,8	-
Redovisat värde vid årets slut	638,0	1,0

Totalt värde intresseföretag vid årets slut	2015	2014
	665,7	28,0

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

PeBri Projektutveckling AB bedriver för närvarande ingen verksamhet.

Log. Sunnanå AB är ett fastighetsägande bolag som driver projekt och utvecklar logistikposition i Burlöv utanför Malmö.

Log. Tostarp AB är ett fastighetsägande bolag som utvecklar Logistikposition Helsingborg.

Log. Sunnanå Två AB äger en del av marken i logistikposition i Burlöv utanför Malmö och skall driva projekt och utveckling av denna.

Log. Tostarp Två AB bedriver för närvarande ingen verksamhet.

Samtliga joint ventures ägs tillsammans med Peab.

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

Catena har 23 oktober 2015 förvärvat 29,55 procent av aktierna i Tribona AB (publ). Tribona är ett renodlat fastighetsbolag inom logistik och logistikfastigheter med säte i Lund i Skåne. I samband med förvärvet lämnades ett offentligt uppköpserbjudande som i februari 2016 gett ett resultat att Catena AB äger 94,5 procent av Tribona. Under 2016 är tvångsinlösenförfarande inlett och Tribona-aktien är avnoterad från börser. Per bokslutsdagen den 31 december 2015 ägde Catena endast 29,55 procent av aktierna i Tribona och hade ej bestämmande inflytande över Tribona varför Catena valt att redovisa innehavet i Tribona som andel i intresseföretag. Den 26 januari 2016 stod det klart att Catena ägde över 90 procent av aktierna och per detta datum kommer Catena konsolidera Tribona då Catena nu har ett bestämmande inflytande över Tribona.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 32,9 Mkr (5,5).

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

2015

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50,00%	0,8	0,0	-	-0,4	0,4
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50,00%	302,9	297,7	-	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50,00%	118,9	69,7	4,1	1,7	24,6
Log. Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg	50,00%	0,4	0,3	-	-	0,1
Log. Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg	50,00%	0,1	-	-	-	0,1
Tribona AB (publ) ¹⁾	556870-4646	Lund	29,55%	5 452,0	3 534,0	402,0	140,0	622,3
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20,00%	5,0	0,0	0,0	-0,7	15,6
Totalt				5 880,1	3 901,7	406,1	140,6	665,7

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

2014

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägar- andel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Ängelholm	50%	1,2	0,0	-	-0,1	0,6
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Ängelholm	50%	121,7	116,5	-	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Ängelholm	50%	118,2	70,7	3,5	1,7	23,8
SFF Holding AB	556958-5606	Stockholm	20%	5,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Totalt				246,1	187,2	3,5	1,6	28,0

Tribonas räkningar i sammandrag:

	2015 jan-dec
Resultaträkning, Mkr	
Hysesintäkter	402,0
Fastighetskostnader	-88,0
Administrativa kostnader	-33,0
Finansnetto	-152,0
Värdeförändringar	51,0
Resultat före skatt	180,0
Skatt	-40,0
Resultat efter skatt	140,0
Övrigt totalresultat	-2,0
Totalresultat	138,0

	2015-12-31
Balansräkning, Mkr	
Förvaltningsfastigheter	5 262,0
Övriga anläggningstillgångar	72,0
Övriga tillgångar	63,0
Likvida medel	55,0
Summa tillgångar	5 452,0
Eget kapital	1 918,0
Långfristiga räntebärande skulder	2 892,0
Övriga Långfristiga skulder	449,0
Kortfristiga räntebärande skulder	58,0
Övriga Kortfristiga skulder	135,0
Summa eget kapital och skulder	5 452,0

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

	2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	4,1	3,5
Driftöverskott	3,7	3,2
Årets resultat	-1,0	0,4

	2015-12-31	2014-12-31
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	4 072,2	172,7
Omsättningstillgångar	233,5	26,3
Summa tillgångar	4 305,7	199,0
Eget kapital	400,5	12,5
Avsättningar	0,8	0,6
Övriga skulder	3 904,4	185,9
Summa eget kapital och skulder	4 305,7	199,0

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

NOT 14. Kundfordringar**Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte nedskrivna**

	2015-12-31	2014-12-31
< 30 dagar	0,1	-0,7
31-60 dagar	0,2	1,0
61-90 dagar	0,3	0,1
>91 dagar	0,5	0,6
Summa	1,1	1,0
Ej förfallna	0,8	0,6
Totalt	1,9	1,6

Nedskrivna fordringar

Reservering vid årets början	2,3	3,0
Reservering för befarade förluster	0,0	0,1
Betalda tidigare befarade förluster	0,0	0,0
Förvärvade reserveringar	0,0	0,0
Konstaterade förluster	-2,2	-0,8
Reservering vid årets slut	0,1	2,3
Totala kundfordringar	2,0	3,9

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

NOT 15. Tillgångar och skulder tillgängliga för försäljning

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

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

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

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid årsskiftet var:

	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	558,8
Kortfristiga fordringar	0,4
Summa tillgångar	559,2
Eget kapital	-
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	347,2
Uppskjuten skatteskuld	22,0
Övriga kortfristiga skulder	17,1
Summa eget kapital och skulder	386,3
Nettotillgångar	172,9

NOT 16. Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran intresseföretag	33,3	55,7
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	12,7	10,1
Övriga fordringar	0,2	0,1
Totalt	46,2	65,9

NOT 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Administration och fastighetskostnader	6,0	2,0
Förutbetald avgift kreditfacilitet	2,6	2,1
Förutbetalda projektkostnader	2,0	13,5
Förutbetalda tomträttsavgifter	2,9	2,7
Förutbetalda försäkringspremier	0,1	-
Upplupna intäkter	1,9	1,6
Totalt	15,5	21,9

NOT 18. Eget kapital och resultat per aktie

		Antal aktier	Totalt antal aktier
Antal registrerade 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	2014-02-13	446 469	25 641 921
Antal reg. aktier			25 641 921

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)

	2015	2014
<i>Resultat per aktie före och efter utspädning</i>		
Årets resultat	571,5	344,8
Utestående stamaktier	25 641 921	25 641 921
Vägt antal utestående stamaktier	25 641 921	25 556 348
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	22,29	13,49

Kapital

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

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

Finansiella mål	Mål 2015	Utfall 2015
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	4,8 ggr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2 år	2,5 år
Soliditet	>30%	35,7%

Finanspolicy

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

Enligt bolagets finanspolicy ska aktieutdelningen långsiktig uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt. Under 2015 föreslår styrelse och VD en total utdelning om 99,7 Mkr motsvarande 49,3 procent av det definierade resultatet.

Externa kapitalkrav

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

NOT 19. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

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

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

Finansiering och finansieringsrisker

Räntebärande skulder i Catena är i huvudsak skulder till kreditinstitut och skulder till intresseföretag. Skulder till kreditinstitut uppgick per 2015-12-31 till 3 754,1 Mkr (3457,6) varav 347,2 Mkr avser skulder tillgängliga för försäljning enligt IFRS 5, se not 15.

Finansieringen består av fastighetslån med pantbrev som säkerhet, i vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moderbolag. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr, att belåningsgraden högst ska uppgå till 70-75 procent av marknadsvärdet samt en soliditet som överstiger 25 procent. För information om måluppfyllelse, se not 17.

Målet med Catenas likviditetsplanering är att se till att det alltid finns likviditet att tillgå för att möta betalningsåtaganden vid en given tidpunkt. Catena gör övergripande likviditetsprognoser kvartalsvis som sedan ligger till grund för det löpande arbetet. För att minimera kostnaden för Catenas upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Vidare arbetar Catena med att sprida låneförfallen jämt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2015-12-31 fanns kreditlöften om 3 900,3 Mkr (4201,5) varav 146,2 Mkr (743,9) var utnyttjat.

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2015-12-31

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2014-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder				Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor på lån
		Lån	Leverantör	Intresseföretag	Upplupet		
0-3 mån	256,8	84,2	22,0	14,2	48,0	0,9	12,6
3-12 mån	-	953,6	-	-	-	96,4	37,6
1-2 år	-	849,3	-	-	-	50,7	33,8
2-5 år	-	1 404,1	-	-	-	595,9	15,0
Över 5 år	-	166,4	-	-	-	-	82,4
Totalt	256,8	3 457,6	22,0	14,2	48,0	743,9	181,4

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

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2015	2014
2015	-	1 037,8
2016	1 344,7	849,3
2017	1 968,1	1 404,1
>2018	441,3	166,4
Totalt	3 754,1	3 457,6

Förfallostruktur för redovisade långfristiga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 250,0	2 237,7
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	159,4	166,4
Totalt	2 409,4	2 404,1

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	3 754,1	3 457,6	2,6%	2,8%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswappavtal och räntetak.

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

Ränterisk

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

De totala räntebärande skulderna uppgick per 2015-12-31 till 3 754,1 Mkr (3 457,6), varav 347,2 Mkr är skulder tillgängliga för försäljning, se not 15, samt 88,5 Mkr (17,0) kommer att amorteras under 2016. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 2,6 procent (2,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,4 år (0,2), utan hänsyn till derivat. Med hänsyn tagen till derivat uppgår genomsnittlig räntebindningstid till 3,1 år (3,5). Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebindningstid som är kortare än ett år med rörlig ränta. Ränta på de rörliga lånen baseras på 3-månaders Stibor med tillägg av en marginal. För att begränsa ränterisken av lån till rörlig ränta innehåser ränteswappar om 2 000,0 Mkr (2 000,0) och avtal om räntetak om 0,0 Mkr (0,0). Det genomsnittliga skyddet med hänsyn tagen till ränteswap- och räntetaksavtal begränsar räntenivån till cirka 2,6 procent (2,9).

Två av Catenas lånefaciliteter påverkas av den negativa Stibor genom att marginalräntan i dessa fall minskas. Derivatinstrumenten påverkas då Catena får betala även den rörliga räntedelen då denna nu är negativ. Nettoeffekten av den negativa Stibor är 1,9 Mkr. Övriga lånefaciliteter påverkas inte av den negativa Stibor då dessa innehåser ett räntegolv som gör att räntan aldrig kan understiga 0 procent.

Ränteförfallostruktur År	Mkr	Effektiv- ränta, % ¹⁾	Andel i %
2016	1 603,7	1,6	42,7
2017	30,7	1,7	0,9
2020	112,0	1,4	3,0
2021	500,0	4,3	13,3
2022	500,0	3,7	13,3
2023	500,0	3,1	13,3
>2024	507,7	2,8	13,5
Totalt	3 754,1	2,6	100,0

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswapavtal.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänförliga till finansiella instrument exklusive räntor. För uppgifter om ränteintäkter och räntekostnader se not 9 Finansiella intäkter och kostnader.

2015	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via RR	30,5

2014	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-0,1
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via RR	-150,6

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultat effekt om -37,5 Mkr (-34,6).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar. Förluster på kundfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Catenas kunder har hög kreditvärdighet. En kreditprövning görs avseende kundens kreditvärdighet och där osäkerhet föreligger kräver Catena bankgaranti eller borgensförbindelse. Alla hyror förskotts faktureras. Catena har under 2015 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen.

För tidsanalys över förfallna kundfordringar och upplysningar om kundförluster hänvisas till not 14.

Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Catenas 10 (10) största hyresgäster, svarade 2015-12-31 för sammanlagt 61 procent (65) av koncernens kontrakterade hyresintäkter.

Kreditriskexponering	2015-12-31	2014-12-31
Likvida medel	201,5	199,4
Kundfordringar	1,9	1,6
Övriga kortfristiga fordringar	46,2	65,9
Övriga långfristiga fordringar	617,0	2,6
Totalt	866,6	269,5

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	2 000,0		-115,7	-146,2	-115,7	-146,2

Av redovisat värde för ränteswapavtalen avser hela beloppet -115,7 Mkr (-146,2) långfristig del.

Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt. Även för övriga för koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2015-12-31.

NOT 20. Klassificering av finansiella instrument

2015

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

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

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

2014

	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	1,6	1,6
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	55,8	55,8
Likvida medel	-	-	199,4	199,4
Summa	-	-	256,8	256,8
Icke finansiella tillgångar				5 879,2
Totalt				6 136,0

Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 404,1	-	-2 404,1
Räntederivat	-146,2	-	-	-146,2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-1 053,5	-	-1 053,5
Leverantörsskulder	-	-22,0	-	-22,0
Kortfristiga skulder till intresseföretag	-	-14,2	-	-14,2
Upplupna kostnader	-	-48,0	-	-48,0
Summa	-146,2	-3 541,8	-	-3 688,0
Icke finansiella skulder				-463,2
Totalt				-4 151,2

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

NOT 21. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	3 430,4	3 836,5
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	2 157,9	2 838,6
Garantiförpliktelser	20,9	20,9
Totalt	5 609,2	6 696,0
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	737,6	681,0
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	3 315,5	3 451,3
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	99,5	10,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1
Totalt	4 152,7	4 142,4

1) Avser aktier i koncernföretag.

NOT 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsbetalda hyror	28,8	31,1
Upplupna driftskostnader	5,5	12,5
Förutbetalda mediakostnader	0,6	10,9
Upplupna räntekostnader	14,1	9,9
Upplupna lönerelaterade kostnader	11,1	9,7
Övriga poster	5,5	5,0
Totalt	65,6	79,1

NOT 23. Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2015-12-31 till 46,8 procent (45,6) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulsson är styrelseledamot i Catena. Erik Paulssons inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med Backahill AB och Hansan AB. Närståendetransaktioner har även skett med av styrelseledamoten, Catharina Elmsäter-Svärd, ägt bolag, AB Elmsäters i Enhörna avseende konsulttjänster.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena, via koncernföretag, följande intresseföretag, Log. Sunnanå AB, Log. Sunnanå Två AB, Log. Tostarp AB, Log. Tostarp Två AB, PeBri Projektutveckling AB och SFF Holding AB. Se not 13 Andelar i intresseföretag.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2015. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i två fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

	2015	2014
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	3,2	8,7
Ränteutgifter	1,5	-
Kortfristiga fordringar	67,0	55,7
Räntebärande skulder	14,9	14,7
Borgensförbindelser	99,5	10,0
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	118,7	4,8
Försäljning	1 430,7	-
Långfristiga fordringar	613,1	-

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningsaldon som räntebelastas.

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

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmissiga villkor.

NOT 24. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Med anledning av det offentliga uppköpserbjudandet av Tribonas aktier har Catenas bolagsstämma beslutat emittera nya aktier och registrering har skett den 29 januari 2016 om 7 246 971 aktier och röster. Vid detta tillfälle hade Catena erhållit 91,6 procent av aktierna i Tribona och förlängde acceptperioden.

Efter den förlängda acceptperioden har Catena förvärvat ytterligare 2,9 procent av aktierna och äger nu 94,5 procent av Tribonakoncernen. Ytterligare 346 614 aktier skall emitteras i Catena. Catena har påkallat tvångsinlösen av kvarvarande aktier i Tribona. Styrelsen i Tribona har beslutat om avnotering av Tribonas aktie från Nasdaq Stockholm. Den sista dagen för handel med aktien blir 22 februari 2016.

Tribona kommer ingå i Catenas redovisning från och med kvartalsrapporten för första kvartalet 2016. Personalen i Tribona kommer anställas i Catena under våren 2016.

Fastigheten Högsbo 21:2 i Högsbo har tilltratts av köparna den 15 januari 2016.

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

NOT 25. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	4,2	0,9
Erlagd ränta	-88,9	-90,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,5	0,6
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-198,3	-392,5
Förändringar i värdet av derviat	-30,5	150,6
Resultatandel i intresseföretag	-12,4	-0,6
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-101,3	6,5
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	-0,9	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-5,4	-0,1
	-348,3	-235,5
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	555,7	477,2
Finansiella tillgångar		
Rörelsefordringar	15,0	-6,3
Likvida medel	3,2	12,8
Avsättningar	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-	0,8
Långfristiga skulder	-72,0	-236,9
Kortfristiga rörelseskulder	-31,8	-13,5
Summa nettotillgångar	470,1	234,1
Erlagd köpeskilling	235,9	163,1
Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderbolag	234,2	71,0
Apportemission	-	-50,0
Summa	470,1	184,1
Avgår: Andel i joint venture	-	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-3,2	-12,8
Påverkan på likvida medel	466,9	171,3
Avyttring av verksamheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 306,7	-
Rörelsefordringar	47,1	-
Likvida medel	-	-
Uppskjutna skatteskulder	-0,5	-
Långfristiga skulder	-	-
Kortfristiga skulder	-26,8	-
Kvarstående aktieinnehav	-	-
Realisationsresultat	95,4	-
Summa	1 421,9	-
Erhållen köpeskilling	1 421,9	-
Säljarrevers	-650,0	-
Summa	771,9	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	771,9	-
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		
Lämnade kapitaltillskott	-	-
Förvärv av intresseföretag	625,0	1,0
Förändringar i räntebärande poster	-	55,8
Summa investering i finansiella tillgångar	625,0	56,8
Försäljning av finansiella tillgångar		
Erhållet aktieägartillskott	-	-
Lösen av finansiell fordran	-	-
Summa avyttring av finansiella tillgångar	-	-

Räkningar – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget

Mkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Nettoomsättning	4	30,2	27,2
Kostnad för utförda tjänster	5,6,7,8	-55,1	-54,7
Rörelseresultat		-24,9	-27,5
Finansiella intäkter och kostnader	9		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73,2	41,7
Resultat från andelar i koncernföretag		102,7	49,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99,4	-219,6
Resultat före skatt		51,6	-156,2
Skatt på årets resultat	10	-17,7	22,1
Årets totalresultat	16	33,9	-134,1

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

Balansräkning, moderbolaget

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	11	1,6	1,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	1 242,4	1 227,4
Andelar i intresseföretag	13	610,2	-
Uppskjuten skattefordran	10	29,4	39,1
Övrig långfristig fordran		3,8	2,3
S:a finansiella anläggningstillgångar		1 885,8	1 268,8
Summa anläggningstillgångar		1 887,4	1 270,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	0,2	0,6
Fordringar hos koncernföretag		1 210,3	1 373,3
Övriga fordringar		35,6	57,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3,3	3,4
Summa kortfristiga fordringar		1 249,4	1 434,4
Kassa och bank		201,2	198,7
S:a omsättningstillgångar		1 450,6	1 633,1
S:a TILLGÅNGAR	22	3 338,0	2 903,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		112,8	112,8
Reservfond		10,0	10,0
Summa bundet eget kapital		122,8	122,8
Fritt eget kapital			
Överkursfond		962,4	1 130,2
Balanserat resultat		-	43,2
Årets totalresultat		33,9	-134,1
Summa fritt eget kapital		996,3	1 039,3
Summa eget kapital		1 119,1	1 162,1
Skulder			
Avsättningar			
Övriga avsättningar	18	0,5	0,7
Summa avsättningar		0,5	0,7
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	316,8	-
Uppskjuten skatteskuld	10	-	-
Räntederivat	15	115,7	146,2
Summa långfristiga skulder		432,5	146,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	67,2	-
Leverantörsskulder		4,8	1,5
Skulder till koncernföretag	15	1 667,5	1 553,9
Övriga skulder		19,8	16,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	26,6	23,3
Summa kortfristiga skulder		1 785,9	1 594,7
Summa skulder	22	2 218,9	1 741,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 338,0	2 903,7
	20	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		20,9	20,9
Ansvarsförbindelser		2 730,7	3 385,6

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
Ingående eget kapital 2014-01-01	110,9	10,0	1 082,2	94,4		1 297,5
Nyemission	1,9		48,1			50,0
Årets totalresultat					-134,1	-134,1
Utdelning				-51,3		-51,3
Utgående eget kapital 2014-12-31	112,8	10,0	1 130,3	43,1	-134,1	1 162,1
Ingående eget kapital 2015-01-01	112,8	10,0	1 039,3			1 162,1
Nyemission	-		-			-
Årets totalresultat					33,9	33,9
Utdelning			-76,9			-76,9
Utgående eget kapital 2015-12-31	112,8	10,0	962,4		33,9	1 119,1

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Mkr	Not 21	2015-01-01	2014-01-01
		-2015-12-31	-2014-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		51,6	-156,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-30,1	151,5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		21,5	-4,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-10,4	-6,6
Förändring av rörelseskulder		10,1	-7,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21,2	-18,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,3	-1,8
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	0,5
Förvärv av finansiella tillgångar		-625,2	-0,1
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		299,7	60,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-325,8	59,0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		384,0	-
Utdelning		-76,9	-51,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		307,1	-51,3
Årets kassaflöde		2,5	-11,2
Likvida medel vid årets början		198,7	209,9
Likvida medel vid årets slut		201,2	198,7

Noter – moderbolaget

NOT 1. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

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

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

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

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

NOT 2. Finansiell riskhantering

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Den beskrivning som finns i koncernens not 19 är därför i allt väsentligt tillämplig även för moderbolaget.

NOT 3. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

De beskrivningar som finns i koncernen över viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål är tillämpliga även för moderbolaget.

NOT 4. Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

NOT 5. Kostnad för utförda tjänster

	2015	2014
Personalkostnader	34,1	32,5
Övriga externa kostnader	20,5	21,6
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6
Totalt	55,1	54,7

NOT 6. Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2015		2014	
	2015	varav män	2014	varav män
Anställda i Sverige	21	69%	20	67%

Könsfördelning i företagsledningen	2015		2014	
	2015	2014	2015	2014
Män	67%	83%	75%	86%
Kvinnor	33%	17%	25%	14%

	2015	2014
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,4	0,4
Verkställande direktören		
Grundlön	2,7	2,6
Övriga ersättningar	1,4	1,6
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 6 personer)		
Grundlön	5,6	4,9
Övriga ersättningar	1,4	2,4
Övriga anställda	9,7	9,8
Summa	21,4	21,9
Pensionskostnader		
Verkställande direktören	1,3	0,8
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 6 personer)	2,1	1,2
Övriga anställda	1,2	1,1
Summa	4,6	3,1
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	1,6	1,5
Övriga ledande befattningshavare (7 resp 6 personer)	2,7	2,5
Övriga anställda	3,3	3,3
Summa	7,8	7,5
Totalt	33,8	32,5

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

NOT 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
Revisionsuppdrag	1,2	1,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,2
Skatterådgivning	0,2	0,5
Övriga tjänster	0,1	0,1
Totalt	2,0	2,0

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

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

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

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

NOT 8. Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2015	2014
Minimileaseavgifter ¹⁾	0,6	0,6

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2015	2014
Inom ett år	0,7	0,6
Mellan ett och fem år	0,4	0,7
Totalt	1,1	1,3

Moderbolagets operationella leasingavtal består i huvudsak av operationella billeasingavtal.

NOT 9. Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	39,6	41,0
Ränteintäkter, övriga	3,1	0,7
Räntederivat, värdeförändringar	30,5	-
Summa	73,2	41,7

Resultat från andelar i koncernföretag	2015	2014
Mottagna koncernbidrag	131,2	104,8
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-28,5	-55,6
Summa	102,7	49,2

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	-49,9	-44,8
Räntekostnader, övriga	-44,4	-20,9
Räntederivat, värdeförändringar	-	-150,9
Övriga finansiella kostnader	-5,1	-3,0
Summa	-99,4	-219,6

Finansnetto	76,5	-128,7
--------------------	-------------	---------------

NOT 10. Skatt

Redovisad i resultaträkningen	2015	2014
Aktuell skatt		
Årets skatt	8,0	-15,6
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, derivat	-9,7	37,7
Totalt redovisad skatt	-17,7	22,1

Avstämning av effektiv skatt	2015	2014
Resultat före skatt	51,6	-156,2
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-11,4	34,4
Ej avdragsgilla kostnader	-6,3	-12,3
Redovisad effektiv skatt	-17,7	22,1

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 34,3 (14,1).

Redovisat över resultaträkningen

Uppskjuten skattefordran	IB 2014	UB 2014	UB 2014	2015	UB 2015
Pensionsavsättningar	0,9	-0,2	0,7	-0,2	0,5
Räntebärande skulder	-	32,2	32,2	-6,7	25,5
Underskottsavdrag	1,5	4,7	6,2	-2,8	3,4
Summa uppskjuten skattefordran	2,4	36,7	39,1	-9,7	29,4

Uppskjuten skatteskuld

Räntebärande skulder	1,0	-1,0	-	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	1,0	-1,0	-	-	-

NOT 11. Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	2,3	1,2
Förvärv	0,3	1,8
Försäljningar och utrangeringar	-	-0,7
Utgående anskaffningsvärden	2,6	2,3
Ingående avskrivningar	-0,5	-0,1
Försäljningar och utrangeringar	-	0,2
Årets avskrivningar	-0,5	-0,6
Utgående avskrivningar	-1,0	-0,5
Redovisat värde	1,6	1,8

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2015	2014
Kostnad för utförda tjänster	0,5	0,6

NOT 12. Andelar koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 294,5	1 238,8
Förvärv	-	0,1
Lämnade koncernbidrag ¹⁾	28,5	55,6
Lämnade kapitaltillskott	15,0	-
Vid årets slut	1 338,0	1 294,5
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-67,1	-11,5
Årets nedskrivningar ²⁾	-28,5	-55,6
Vid årets slut	-95,6	-67,1
Redovisat värde vid årets slut	1 242,4	1 227,4

- 1) Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter provas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen.
- 2) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 9.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2015-12-31	2014-12-31
					Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100,0	1 154,8	1 154,8
Catena Byggnads AB	556048-4726	Helsingborg	50 000	100,0	47,7	47,7
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena i Stenungsund AB	556754-0835	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena i Vinsta AB	556754-0868	Helsingborg	1 000	100,0	24,6	24,6
Catena i Täby AB	556754-7509	Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15,1	0,1
Totalt					1 242,4	1 227,4

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

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte	Firma	Org. nr.	Säte
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg	Catena Log. Muskötgatan AB	556633-8157	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg	Catena Log. Mörby AB	556713-8572	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg	Catena Log. Norrköping AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Högsbo AB	556649-7730	Helsingborg	Catena Log. Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Fastigheten Preppen HB	969684-0983	Göteborg	Catena Log. Regulatorn AB	556584-0005	Helsingborg
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg	Catena Log. Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Log. Backa AB	556595-0002	Helsingborg	Catena Log. Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Log. Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg	Catena Log. Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Log. B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg	Catena Log. Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Log. Borås AB	556519-4155	Helsingborg	Catena Log. Vanda AB	556672-1402	Helsingborg
Catena Log. Borås Tre AB	556691-3223	Helsingborg	Catena Log. Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Log. Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg	Catena Log. Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Log. Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg	Catena Log. Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Log. Godsvagnen AB	556740-8801	Helsingborg	Catena Log. Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Log. Gävle AB	556697-7194	Helsingborg	Catena Log. Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Log. Haninge AB	556660-1596	Helsingborg	Catena Log. Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Log. Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg	Catena Log. Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Log. Invest AB	556649-9108	Helsingborg	Catena Log. Ädelmetallen AB	556740-9874	Helsingborg
Catena Log. Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg	Catena Log. Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Log. Järfälla KB	969628-1634	Helsingborg	Catena Log. Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Catena Log. Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg	Catena Logistikposition		
Catena Log. Jönköping Två AB	556691-3215	Helsingborg	Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg
Catena Log. Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg	Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Log. Kristianstad AB	556697-7202	Helsingborg	Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Log. Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg	Catena Transportstaden		
Catena Log. Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg	Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Log. Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg	Catena Ättehögen AB	556659-9360	Helsingborg
Catena Log. Lagret 2 AB	559007-5544	Helsingborg	Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Catena Log. Ljungby AB	556536-7595	Helsingborg	Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Helsingborg
Catena Log. Malmö AB	556537-6166	Helsingborg	Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Catena Log. Malmö Två AB	556824-2944	Helsingborg	Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Catena Log. Misteln AB	559011-1307	Helsingborg	Queenswall AB	559001-6696	Ängelholm
Catena Log. Mosås AB	556710-4459	Helsingborg			

NOT 13. Andelar i intresseföretag

Intresseföretag	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Förvärv	610,2	-
Redovisat värde vid årets slut	610,2	-

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

Catena har 23 oktober 2015 förvärvat 29,55 procent av

aktierna i Tribona AB (publ). Tribona är ett renodlat fastighetsbolag inom logistik och logistikfastigheter. I samband med förvärvet lämnades ett offentligt uppköpserbjudande som i februari 2016 gett ett resultat att Catena AB äger 94,5 procent av Tribona AB. Under 2016 är tvångsinlösenförfarande inlett och Tribona-aktien är avnoterad från börsen.

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

2015

Joint Ventures/ Intresseföretag	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Tribona AB (publ)	556870-4646	Lund	29,55%	5 452,0	3 534,0	402,0	140,0	610,2
Totalt				5 452,0	3 534,0	402,0	140,0	610,2

För mer information se koncernens not 13, Andelar i intresseföretag.

NOT 14. Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,2 Mkr (0,6). Av dessa är 0,0 Mkr (0,6) förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

NOT 15. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 18.

Finansiering och finansieringsrisker

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	384,0	-	2,6%	-
Skulder till koncernföretag	1 667,5	1 553,9	3,0%	3,0%
Skulder till intresseföretag	14,9	14,2	0,0%	3,0%

I moderbolaget är det koncernens ränterisk som säkras. Samtliga redovisade värden i moderbolaget motsvarar verkliga värden. Nedanstående tabell visar redovisade värden på bokslutsdagen.

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2014-12-31
Ränteswapavtal	2 000,0	-115,7	-146,2	

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym ger en resultat effekt om 20,7 Mkr (15,7).

NOT 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald avgift för kreditfacilitet	2,6	2,1
Förutbetald marknadsföringskostnad	-	1,0
Förutbetald lokalhyra	0,1	0,2
Övriga förutbetalda kostnader	0,6	0,1
Totalt	3,3	3,4

NOT 17. Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2015

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	25 641 921	4,40 kr	112 824 452,40 kr	1	25 641 921

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

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2015 uppgick till 3,00 kr per aktie och totalt 76,9 Mkr. För 2015 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 3,00 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2015, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 99,7 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 98,6 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 101,1 Mkr.

Efter årets utgång har en nyemission genomförts som en del i förvärvet av Tribona. Totalt har 7 593 585 aktier emitterats. Det totala antalet aktier efter emissionen är 33 235 506 och totala aktiekapitalet uppgår till 146 236 226,40 efter emissionen.

Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 18 för koncernen.

NOT 18. Övriga avsättningar

	2015	2014
Särskild löneskatt	0,5	0,7
Betalningar		
	2015	2014
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	0,4	0,6
	2015	2014
Ingående värde	0,7	0,8
Reglerade åtaganden	-0,2	-0,1
Utgående balans	0,5	0,7

NOT 20. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2015	2014
Garantieförpliktelser	20,9	20,9
Totalt	20,9	20,9
Ansvarsförbindelser	2015	2014
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	2 631,2	3 375,6
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	99,5	10,0
Totalt	2 730,7	3 385,6

NOT 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	11,0	9,7
Upplupna räntekostnader	10,6	9,4
Övriga upplupna kostnader	5,0	4,2
Totalt	26,6	23,3

NOT 21. Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	42,7	41,7
Erlagd ränta	-104,6	-61,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,4	0,6
Förändring i värdet av derivat	-30,5	150,9
Mottagna koncernbidrag	-	-
Totalt	-30,1	151,5

NOT 22. Klassificering av finansiella instrument

2015

Finansiella tillgångar	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	0,2	0,2
Räntederivat	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 249,2	1 249,2
Likvida medel	-	-	201,2	201,2
Summa	-	-	1 450,6	1 450,6
Icke finansiella tillgångar				1 887,4
Totalt				3 338,0

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-316,8	-	-316,8
Räntederivat	-115,7	-	-	-115,7
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-67,2	-	-67,2
Leverantörsskulder	-	-4,8	-	-4,8
Övriga kortfristiga skulder	-	-1 687,3	-	-1 687,3
Upplupna kostnader	-	-26,6	-	-26,6
Summa	-115,7	-2 102,7	-	-2 218,4
Icke finansiella skulder				-0,5
Totalt				-2 218,9

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

2014

Finansiella tillgångar	Värderingskategorier			
	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Låne och kundfordringar	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	0,6	0,6
Räntederivat	-	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 429,0	1 429,0
Likvida medel	-	-	198,7	198,7
Summa	-	-	1 628,3	1 628,3
Icke finansiella tillgångar				1 275,4
Totalt				2 903,7

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Räntederivat	-146,2	-	-	-146,2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-
Leverantörsskulder	-	-1,5	-	-1,5
Övriga kortfristiga skulder	-	-1 569,9	-	-1 569,9
Upplupna kostnader	-	-23,3	-	-23,3
Summa	-146,2	-1 594,7	-	-1 740,9
Icke finansiella skulder				-0,7
Totalt				-1 741,6

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

NOT 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har Catena AB förvärvat ytterligare cirka 65 procent av aktierna i Tribona AB (publ) som ett resultat av det offentliga uppköpserbudande som lämnades i december 2015.

Catena äger i februari 2016 totalt 94,5 procent av aktierna i Tribona och tvångsinlösenförfarande samt avnotering av Tribonas aktie från börserna har skett. Härutöver har Catena i början av 2016 emitterat totalt 7 593 585 nya aktier i Catena i samband med förvärvet av aktierna. Beslut om emittering har fattats vid extra bolagsstämma i Catena vid två tillfällen.

Samtidig personal i Tribona anställs i Catena under våren 2016 som en följd av den verksamhetsövergång som sker.

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

NOT 24. Närstående
Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 23, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 12 Andelar i koncernföretag

	2015	2014
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	0,8	0,7
Försäljning	28,9	26,5
Ränteintäkter	39,6	41,0
Räntekostnader	49,9	44,8
Mottagna koncernbidrag	131,2	104,8
Lämnade koncernbidrag	36,5	71,3
Kortfristiga fordringar	1 210,3	1 373,3
Räntebärande skulder	1 667,5	1 553,9
Borgensförbindelser	2 631,2	3 375,6
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	3,2	8,7
Ränteintäkter	1,5	-
Kortfristiga fordringar	67,0	55,7
Räntebärande skulder	14,9	14,7
Borgensförbindelser	99,5	10,0
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,2	4,8

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas. Transaktioner med närstående är pris-satta på marknadsmässiga villkor.

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. Förvaltnings-

berättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2016. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2016.

Solna den 22 mars 2016

Henry Klotz
Styrelseordförande

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Catharina Elmsäter-Svärd
Styrelseledamot

Bo Forsén
Styrelseledamot

Erik Paulsson
Styrelseledamot

Gustaf Hermelin
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 22 mars 2016

PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2015 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-113. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 11-27 samt 36-113.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-113. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2015. Vi har även utfört en lagstadgad genomgång av bolagsstyrningsrapporten.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen samt att bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-113 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions-sed i Sverige. 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.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat enligt ovan är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Därutöver har vi läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions-sed i Sverige har.

Uttalanden

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 22 mars 2016
PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Förmannen 4, Ängelholm

I fastigheten Förmannen 4 i Ängelholm finns ett logistiklager om 22 241 kvm som är väl beläget i ett handels- och logistikområde i mycket nära anslutning till E6/E20.

En av hyresgästerna, Ingrid Skoog Bengtsson, VD Skoogs Åkeri & Logistik AB:

” Ängelholm har ett perfekt läge för logistik varifrån man kan nå Nordens storstadsregioner, Köpenhamn/Malmö, Oslo och Stockholm, på en dag.



Styrelsens ordförande:

En engagerad, tydlig och transparent bolagsstyrning skapar förtroende

Verksamhetsåret 2015 präglades av en stark tillväxt. Utöver förvärv av ett antal fastigheter kunde vi under hösten lägga ett bud på Tribona, som fullföljdes i början av 2016. Detta präglade styrelsearbetet under året. Vid sidan av de värderings- och finansfrågor som följer en växande verksamhet har styrelsearbetet också blivit mer framtidsinriktat med ett ökat fokus på att ansvarsfullt balansera möjligheter och risker. I syfte att bibehålla intressenternas förtroende har vi också utvecklat och anpassat bolagsstyrningen för en utökad organisation.



Catena har på kort tid transformerats till ett, framförallt efter försäljningen av projektfastigheterna i Solna, fokuserat och ledande bolag för logistikfastigheter. Efter förvärvet av Tribona som dubblade vår verksamhet förvaltar Catena också Sveriges största portfölj av logistikfastigheter. Vår snabba transformering har varit möjlig tack vare ett

engagerat och smidigt samarbete mellan bolagets ledning och styrelse som utan fördröjning kunnat väga kommersiella risker och möjligheter samt fatta välgrundade beslut. Catenas styrelse är, vill jag påstå, ett inarbetat team av ledamöter som visat sig kunna samarbeta väl. De besitter olika, för verksamheten, värdefulla erfarenheter och förmågor. Såväl befintliga som framtida tänkbara styrelseledamöter utvärderas löpande av styrelsens ordförande och valberedningen. Det gör det möjligt att, utifrån bolagets planer och förutsättningar, skapa en väl sammansatt styrelse. Sådana överväganden resulterade till exempel att valberedningen, inför den utökade fokuseringen på

kärnverksamheten, föreslog 2015 års stämma en något ändrad styrelse.

Vid sidan av ett omsorgsfullt styrelsearbete är transparens centralt för att bibehålla och utveckla intressenternas förtroende för vår verksamhet. Vi fortsätter därför, så långt det är möjligt utan att skada vår affär, med en korrekt, öppen och tät kommunikation med kunder, aktieägare och alla andra intressenter. Inte minst är våra medarbetare speciellt viktiga nu när Tribonas verksamhet ska integreras i Catena. Medarbetarna skapar vår produkt och betjänar våra kunder. Utan dem blir det inga affärer. För deras insatser vill jag rikta ett speciellt tack.

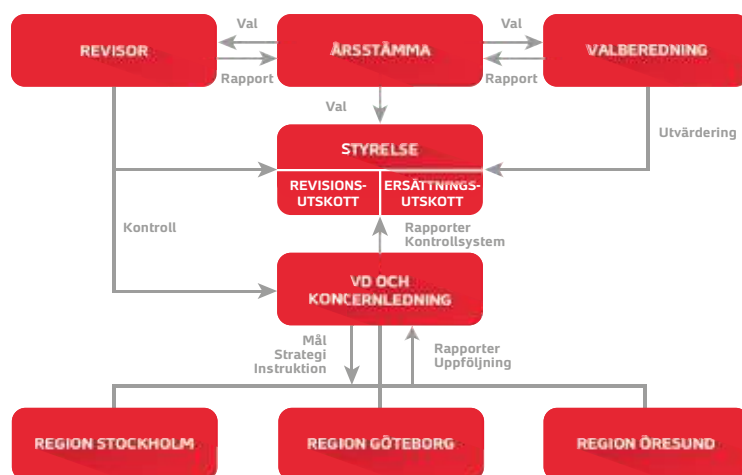
I syfte att bibehålla och utveckla Catenas verksamhetsansvar även i den sammanslagna verksamheten har vi under året bland annat sett över och uppdaterat vår affärsplan samt utvecklat och tydliggjort våra policier för bland annat etik och krishantering. Väl genomtänkta policier som ligger nära våra verksamhetsprocesser är tillsammans med våra kontrollsystem och vår riskhantering alla viktiga delar i den ansvarsfulla bolagsstyrning som skapar det förtroende som är centralt för vår verksamhet. Det tillsammans med vår kompetenta organisation, ledande position och finansiella styrka ger oss goda möjligheter att både utveckla verksamheten och ge ägarna en direktavkastning på sitt insatta kapital.

Solna i mars 2016

Henry Klotz
hklotz@clsholdings.com

Bolagsstyrningsrapport

Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom ett aktivt och ansvarsfullt styrelsearbete balanserar vi de risker och möjligheter som är förknippade med all kommersiell verksamhet, och skapar på så sätt värde för ägare och andra intressenter. Genom öppenhet och tillgänglighet ger vi våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Den information som vi tillhandahåller ska vara korrekt, tillförlitlig och aktuell.



Bolagsstyrning

Catena är ett offentligt svenskt aktieföretag, noterat på Nasdaq Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, aktieföretagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler.

Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börserna, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden", tillgänglig via www.bolagsstyrning.se) syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarsfull ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelse från Koden ska motiveras och förklaras. I denna bolagsstyrningsrapport beskrivs hur Catena under 2015 har tillämpat Koden.

Avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag: Bolaget har inte någon särskild funktion

för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal.

Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträk-

ningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Årsstämma den 28 april 2015

Årsstämman 2015 beslutade att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission, förvärv respektive överlåtelse av egna aktier. Syftet med bemyndigandena är att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde, samt för att kunna överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv, genom betalning med bolagets egna aktier.

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv respektive avyttring av högst 1/10 av samtliga aktier med medel som kan användas för vinstdisposition. Beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Bemyndigandet föreslås innefatta rätt att besluta om avvikelser från aktieägares företrädesrätt. Avyttring ska kunna ske i samband med eventuella förvärv eller andra strukturtransaktioner eller genom försäljning på öppna marknaden. Vid förvärv eller avyttring över Nasdaq OMX Nordic Stockholm ska priset ligga inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Aktier ska kunna förvärfas för att förändra bolagets kapitalstruktur, för att användas vid finansiering av förvärv eller andra transaktioner, eller i övrigt för avyttring eller inlösen.

Styrelsen bemyndigades att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

Extra bolagsstämma den 23 juni 2015

Vid en extra bolagsstämma i Stockholm den 23 juni beslutades att godkänna Catenas överlåtelse av det av bolaget helägda dotterbolaget Catena i Solna AB och indirekt fastigheterna Solna Stora Frösunda 2 och Solna Hagalund 2:2. Köpare i den föreslagna transaktionen är ett helägt dotterbolag till Faberge AB (publ) som då innehade cirka 10,2 procent av samtliga aktier i Catena AB. Försäljningen är därmed att bedöma som en transaktion med närstående som enligt god sed på aktiemarknaden bör godkännas av bolagsstämman, som så skett.

Extra bolagsstämma den 30 november 2015

Vid en extra bolagsstämma den 30 november 2015 fattades, i enlighet med styrelsens förslag, ett beslut om nyemission av aktier. Genom beslutet ökas aktiekapitalet med högst

56 562 000 kronor genom emission av högst 12 855 000 aktier. Rätt att teckna aktierna ska endast tillkomma aktieägarna i Tribona AB. Betalning för de tecknade aktierna ska i sin helhet erläggas genom tillskjutande (apport) av aktier i Tribona, varvid varje helt antal av åtta befintliga aktier i Tribona berättigar till teckning av tre nya aktier i bolaget.

Catena registrerade i januari 2016 del av emissionen hos Bolagsverket varigenom det totala antalet aktier och röster ökade med 7 246 971. I en andra del av emissionen ökade antalet aktier och röster med ytterligare 346 614.

Catenas registrerade aktiekapital per den 29 februari 2016 uppgår därmed till 146 236 226,4 kronor fördelat på 33 235 506 aktier. Samtliga aktier är av samma aktieslag och varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma i Catena.

Ersättningar till styrelse och ledning

Enligt årsstämmans beslut den 28 april 2015 erhåller styrelsens ordförande ett styrelsearvode om 200 000 kronor och övriga ledamöter 100 000 kronor vardera. Till VD utgår inget styrelsearvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare framgår av koncernens not 8. Utbetalda rörliga ersättningar till VD och ledning uppgick 2015 till knappt 2,6 Mkr.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Catenas årsstämma den 28 april 2015 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande.

I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats inför 2016 års stämma: Henry Klotz utsedd av

Ägarstruktur, per 2015-12-31 10 största ägare	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	43,8
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 719	14,5
Länsförsäkringar fondförvaltning	2 382	9,3
SFU Sverige AB	1 847	7,2
CRHE Invest AB	770	3,0
Swedbank Robur fonder	539	2,1
Handelsbanken Fonder AB	507	2,0
Banque Carnegie Luxembourg SA	481	1,9
JP Morgan Bank Luxembourg SA	405	1,6
JP Morgan Europe Limited	241	0,9
Övriga aktieägare	3 530	13,7
	25 642	100,0

Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc), Klas Andersson utsedd av SFU Sverige, Svante Paulsson utsedd av Backahill AB samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB. Valberedningens ordförande är Klas Andersson medan styrelsens ordförande Henry Klotz är sammankallande. Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna

sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom ett omfattande frågeformulär som respektive ledamot har att svara på i enskildhet. De inkomna svaren följs upp i en privat diskussion som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten.

Utfallet diskuteras i valberedningen som bland annat utifrån den gjorda utvärderingen föreslår årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har, genom det väl fungerande styrelsearbetet, visat sig fungera väl.

Styrelsens arbete

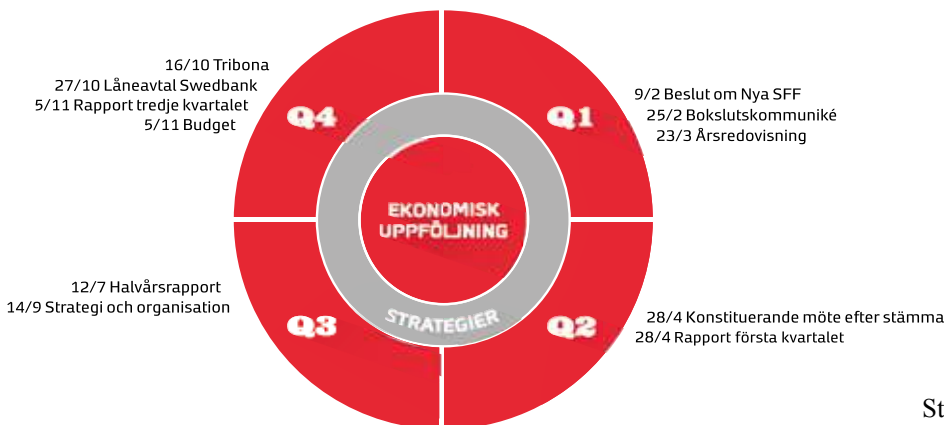
Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2015 hölls 10 protokollförda styrelsemöten, varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investerings- och avyttringsbeslut. Catenas huvudansvariga revisor Lars Wennberg, PwC, var adjungerad vid styrelsemötena i februari, april, juli och november.

Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser VD och utvärderar också VDs arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Dessa som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl.

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

Styrelsemötenas huvudsakliga innehåll 2015



finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter.

Catenas styrelse består av sex ledamöter som valdes vid årsstämma den 28 april 2015. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer”.

Utvärdering av styrelsen

Varje år genomför styrelsens ordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och

fastighetsförsäljningar. Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor.

Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Revisor

Catenas revisor väljs av årsstämman. På årsstämman 2015 valdes revisionsbolaget PwC till ny revisor med huvudansvarig revisor Lars Wennberg. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning.

Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning.

VD

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut.

VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm.

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

Ersättningsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett ersättningsutskott. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Under 2015 har ersättningsutskottet bestått av Henry Klotz (ordförande), Bo Forsén samt Katarina Wallin.

Revisionsutskott

Catenas styrelse har tillsatt ett revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas.

Styrelsen har beslutat att samtliga styrelsemedlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats www.catenafastigheter.se finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter.

På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policys och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, etik- och krishanteringspolicy samt informationspolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.

Risker och möjligheter

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

Bolaget arbetar löpande med att utvärdera, hantera och följa upp de risker som alltid är förknippade med en kommersiell verksamhet.

För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, har styrelsen och ledningen utarbetat policys, instruktioner och mandat som löpande följs upp.

Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan

medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.

I utvärderingen av riskerna prioriteras hanteringen av dessa så att de risker som, om de skulle inträffa, har den för tillfället största påverkan på bolaget. Det vill säga en avvägning mellan sannolikheten att risken ska inträffa och den skada som kan uppkomma. I tabellen står:

🟢 för Högprioriterat, 🟡 för Mellanprioritet, 🔴 för Låg-prioriterat.

Hysesintäkter och kostnader

RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
<p>Vakanser</p> <p>Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Förändringar i dessa faktorer kan påverka såväl vakansgrad som hyresnivåer.</p>	<p>Catenas hyreskontraktportfölj är långfristig. Merparten av bolagets fastigheter är dessutom moderna och lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Det gör Catenas mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.</p>	<p>Uthyrbar yta per region samt ytmässig uthyrningsgrad, %</p> <p>Öresund, 93,6 Stockholm, 94,4 Göteborg, 93,0</p>	🟢
<p>Uppsagda kontrakt</p> <p>Efter att en hyresgäst flyttat ut finns risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats. Risken för stora svängningar i vakanser och hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.</p>	<p>Vid nytecknande har hyreskontrakt generellt en längre löptid än fem år. En lokal förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt.</p>	<p>Fördelning av löptider för hyreskontrakt/år</p> <p>% 40 30 20 10 0 -16 -17 -18 -19 -20 -21 -22+</p>	🟡
<p>Kundförluster</p> <p>Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.</p>	<p>Risken minskas genom god kundkännedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Catenas kundförluster har därför under de senaste fem åren varit marginella.</p>	<p>Kundförluster/hysesintäkter</p> <p>Mkr 3 2 1 0 -12 -13 -14 -15</p>	🟡

Hysesintäkter och kostnader, forts.

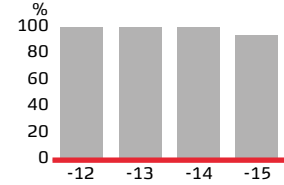
RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
------	-----------	------------	-----------

Ökade drifts- och underhållskostnader

Kostnader för drift och underhåll som ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan påverka resultatet. Liksom oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

Hyseskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Catena arbetar dessutom löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Catena tecknat försäkringslösningar.

Indexkontrakt: andel av kontraktsvolym

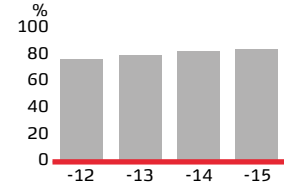


Ökade tomträttsavgälder

Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Catenas resultat negativt.

Huvuddelen av Catenas fastigheter är friköpta. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras oftast genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt.

Andel friköpta fastigheter



Skatter

I Sverige finns långtgående möjligheter till uppskjuten beskattning när en tillgång avyttras inom en koncern. Beskattning ska i stället ske när tillgången lämnar koncernen. Genom så kallad paketering går det att få skattekrediter även i situationer då tillgångar säljs externt. Regeringen har under 2015 beslutat att ge en särskild utredare i uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. Det kan komma att påverka Catenas resultat.

Utvecklingen följs noga.

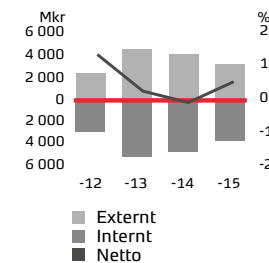
Värdeförändringar

Fastigheter

Catena redovisar sitt fastighetsinnehav till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser med mera kommer att påverka Catenas finansiella rapporter.

Normalt betalda förvärvspriser, och en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken för nedskrivna fastighetsvärden som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Catena värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Externa värderingar såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.

Intern fastighetsvärdering vs. extern



Företagsförvärv

Catena förvärvar ibland fastigheter i bolagsform. Under 2015 har Catena dessutom lagt ett bud på ett operativt fastighetsbolag med en bredare riskprofil. Historiska beslut och åtgärder liksom den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Catenas resultatutveckling.

Catena har genom sin kompetens inom logistikfastigheter goda förutsättningar för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. I syfte att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder gör Catena inför varje förvärv en grundlig due diligence. Den omfattar förutom en finansiell genomlysning också en rad andra områden som till exempel kundrelationer, åtaganden och miljö.

Tillgångarnas värde stäms löpande av baserat på de kassaflöden de genererar vilket så långt det är möjligt vid varje tillfälle säkras en korrekt värdering.



Värdoförändringar, forts.

RISK

HANTERING

EXPONERING

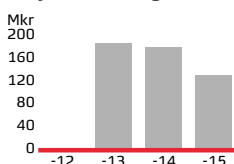
PRIORITET

Projekt

Catena bedriver en aktiv projektutveckling vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. En viss risk, att fastigheten när den är klar inte motsvarar marknadens behov, kan föreligga.

Catenas investeringar i projektutveckling är inledningsvis begränsade eftersom de till stor del bygger på byggrätter. Dessa aktiveras med ökade investeringar först när ett avtal med kund slutits.

Projektutveckling

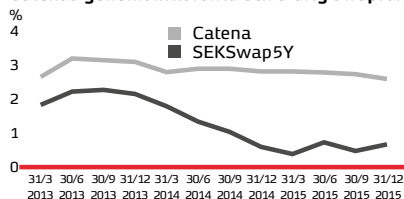


Finansiella instrument

Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Catena av finansiella instrument i form av räntederivat, huvudsakligen nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. När derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Över- eller undervärdet redovisas i rapport över finansiell ställning.

Catenas genomsnittsränta och 5-årig swapränta



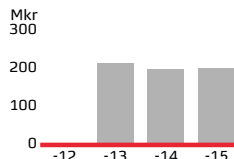
Finansieringsrisker

Likviditetsrisk

Bristande tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden kan negativt påverka Catenas resultat och finansiella ställning.

Catena hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften på 146,2 Mkr och likvida medel om 201,5 Mkr.

Kassalikviditet

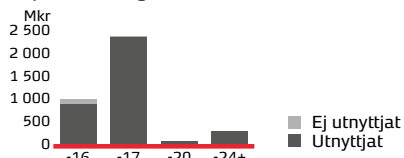


Refinansiering

De fastigheter och aktier som Catena äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av banklån. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas. Upplåningen sker företrädesvis i svenska kronor med en lånebindningstid på mellan ett och tio år. Befintliga låneramar har en kvarstående avtalstid på upp till 2,5 år. Catena har också möjlighet att finansiera sig på obligationsmarknaden genom Nya Svensk FastighetsFinansiering.

Kapitalbindning



Räntor

Catenas enskilt största kostnadspost är räntor, vilka kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Catenas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.

Catenas fastigheter har finansierats till en marknadsmässig ränta och finansieringskostnaden är säkrad via derivat motsvarande 53 procent av koncernens skulder. Bolaget förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivatens specificeras i koncernens not 19.

Ränteförfallår

År	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2016	1 603,7	1,6	42,7
2017	30,7	1,7	0,9
2020	112,0	1,4	3,0
2021	500,0	4,3	13,3
2022	500,0	3,7	13,3
2023	500,0	3,1	13,3
2024	507,7	2,8	13,5
Totalt	3 754,1	2,6	100,0



1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Ansvarsrisker

Förvärvade miljöskador


Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt, föroreningarna.

Catena genomför inför varje förvärvställe en grundlig miljöanalys och riskbedömning.

Det har, trots grundliga analyser, inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella ännu okända miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.




Ansvarsrisker, forts.


RISK	HANTERING	EXPONERING	PRIORITET
<p>Skada på person eller egendom</p> <p>Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan överkan. Likaså kan Catena genom till exempel oaktsamhet orsaka skada på person eller annans egendom.</p>	<p>För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.</p>	<p><i>Under de senaste åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft något betydande försäkringsärende. Undantaget är 2014 då bolaget drabbades av två bränder. Skadorna ersattes av försäkringsbolaget.</i></p>	

Övriga risker


Kompetensbrist

<p>Catenas framtida utveckling beror i hög grad på ett begränsat antal personer i företagsledningen och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.</p>	<p>Catenas befattningshavare har alla en allsidig kunskap från fastighetsutveckling och -förvaltning. Löpande samtal och utveckling tillsammans med marknadsmässiga villkor bidrar dessutom till en låg personalomsättning. Därtill arbetar bolaget aktivt med en successionsordning för nyckelpersonerna.</p>	<p><i>En stor del av Catenas nuvarande ledning har varit verksam i bolaget eller i företrädaren Brinovas ledningsgrupp i upp till 12 år. Ingen har lämnat ledningsgruppen sedan 2013 i samband med det omvända förvärvet där ledning och personal övergick från Brinova.</i></p>	
---	--	--	---


Bristande rutiner och ansvarslöst beteende

<p>Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare.</p>	<p>Bolaget har utvecklade rutiner för hur befattningshavare skall knytas till bolaget och hur uppgifter ska delegeras. Dessutom finns det tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll följer löpande upp verksamheten. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.</p>	<p><i>Under de senaste sex åren har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslöst beteende.</i></p>	
---	---	---	--

Osunda affärsmetoder

<p>Catenas projekt sträcker sig över lång tid och innefattar många underleverantörer och andra intressenter. Trots bolagets nolltolerans, som gäller för alla inblandade, avseende osunda affärsmetoder oavsett om det handlar om arbetsvillkor, mutbrott eller konkurrensbegränsning finns alltid risken för att en enskild aktör inte svarar upp till Catenas värdegrund.</p>	<p>Catena har en uttalad uppförandekod som alla måste följa. Underleverantörer kontrolleras initialt för att eventuella ekonomiska avvikelser skall uppmärksammas snarast. Samarbetet utvärderas därefter löpande. Underleverantörerna uppmanas dessutom att kontrollera sina leverantörer så att även dessa följer Catenas värdegrund. Minsta misstanke om avvikelse från värdegrunden utreds omgående. Om leverantören inte följer Catenas värdegrund kan bolaget omgående avsluta samarbetet.</p>	<p><i>Det är styrelsens och ledningens uppfattning att kontrollen av de leverantörer man har direkt kontakt med är god.</i></p>	
---	--	---	---

Tvister

<p>Det kan inte uteslutas att Catena kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som får betydande effekter på Catenas resultat eller finansiella ställning.</p>	<p>Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken.</p>	<p><i>Catena har eller har de senaste tre åren inte haft några betydande tvister.</i></p>	
--	---	---	---

Känslighetsanalys

I tabellen framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Catenas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade hyresintäkter	+/- 1,0	+/- 4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0-enhet	+/-5,1
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1,0-enhet	+/-37,5
Fastighetskostnader	+/- 1,0	+/- 1,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1,0	+/- 53,4

Styrelse



	Henry Klotz	Bo Forsén	Gustaf Hermelin	Erik Paulsson	Catharina Elmsäter-Svärd	Katarina Wallin
FÖDD	1944.	1948.	1956.	1942.	1965.	1970.
BEFATTNING I STYRELSEN	Ordförande.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.	Ledamot.
INVALD ÅR	2007.	2012.	2013.	2013.	2015.	2013.
UTBILDNING	Ingenjör i fastighetsteknik, ekonom.	Ekonomistudier, Lunds Universitet.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Folkskola.	Reklam och marknadsföring, Berghs School of Communication. Diplomerad marknadsekonom.	Civilingenjör, Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi, Stockholms universitet.
HUVUD-SYSSELSÄTTNING	Arbetande styrelseordförande, CLS Holding.	Styrelsearbete.	VD, Catena AB.	Företagsledare och entreprenör sedan 1959.	Egen företagare och rådgivare i AB Elmsäter i Enhörna.	Strategikonsult och delägare i Evidensgruppen.
ÖVRIGA UPPDRAG	Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen. Styrelseledamot i Note AB.	Styrelseordförande i Victoria Park AB, Norén Fastigheter AB, Scandinavian Resort AB. Styrelseledamot i Knäckeårr Holding AB, Forsiva AB, Cale Access AB och Backahill AB.	Styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom eller närliggande Catena-koncernen samt SFU Sverige AB.	Styrelseordförande i Fabege AB, SkiStar AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Backahill AB samt ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i ett antal regionala bolag.	Ordförande i Södertäljes Sportklubb (SSK), ordförande i Institutet för framtidsstudier och ordförande i Drive Sweden.	Styrelseordförande i Ekologigruppen Ekoplan AB, Belatchew Arkitekter AB, Evimatrix AB och Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Au Point AB och Evidens blw AB. Styrelsesuppleant i Belatchew Fastigheter AB.
AVSLUTADE UPPDRAG	Styrelseordförande i COOD Investments AB. Styrelseledamot i 24 Media Network AB och Fielden House Investment Ltd.	vVD i Trelleborg-koncernen. VD i Wihlborgskoncernen. Diverse styrelseuppdrag.	VD och styrelseledamot i Klövern AB, Brinova Fastigheter AB och i ett stort antal dotterbolag inom Brinovakoncernen. Styrelseledamot i AMF Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).	Styrelseordförande i Diös Fastigheter AB, Brinova Fastigheter AB samt ett antal regionala bolag. Styrelseledamot i Nolato AB, Klövern AB och Platzer Fastigheter Holding AB (publ.).	Statsråd, infrastrukturminister och tf försvarsminister. Riksdagsledamot och ordförande i flera av riksdagens utskott. Landstingsstyrelsens ordförande och finanslandstingsråd i Stockholm.	Styrelseledamot i REIM Real Estate Interim Management Sweden AB.
EGNA OCH NÄRSTÄANDES AKTIEINNEHAV 2015	-	1 000 aktier via bolag.	1 848 899 aktier via bolag och närstående.	11 990 751 aktier via bolag.	-	-
BEROENDE TILL BOLAGET STÖRRE ÄGARE	Nej Ja	Nej Nej	Ja Ja	Nej Ja	Nej Nej	Nej Nej
NÄRVARO STYRELSEMÖTEN	10/10	10/10	10/10	8/10 ¹⁾	6/7	9/10
NÄRVARO REVISIONSUTSKOTT	2/2	2/2		2/2	2/2	2/2
NÄRVARO ERSÄTTNINGSGRUPPEN	1/1	1/1				1/1

1) 2015-02-09. Erik Paulsson ej närvarande p g a jäv.

Revisor: Lars Wennberg, PwC.

Dessutom deltog Andreas Philipsson, som avgick i samband med årsstämman 2015, på styrelsemötena 2015-02-09, 2015-02-25, 2015-03-23 och 2015-04-28.

➤ Ytterligare och aktuell information om uppdrag och innehav finns på www.catenafastigheter.se

Företagsledning



Gustaf Hermelin



Mikael Halling



Peter Andersson



Sofie Bennsten



Maths Carreman



Johan Franzén



Lena Haraldsson



Göran Jönsson

	Gustaf Hermelin	Mikael Halling	Peter Andersson	Sofie Bennsten
FÖDD	1956.	1952.	1966.	1969.
BEFATTNING	VD.	vVD.	CFD.	HR-ansvarig.
ANSTÄLLD SEDAN	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.
UTBILDNING	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Stockholm.	Civilekonom och byggnadsingenjör.	Civilekonom.	Ekonom.
TIDIGARE BEFATTNINGAR	VD i Klöver AB och Brinovakoncernen.	vVD samt affärsområdeschef för Logistik i Brinovakoncernen. VD i Birsta Fastigheter AB.	Ekonomi- och finansdirektör i Brinovakoncernen. Ekonomischef i Fastighets AB Skånehus. Ekonom och ekonomischef i Riksbyggen Norra Skåne.	Administrativ chef samt redovisningschef i Brinovakoncernen.
EGNA OCH NÄRSTÄENDES AKTIEINNEHAV 2015	1 848 899 aktier via bolag och närstående.	-	-	-

	Maths Carreman	Johan Franzén	Lena Haraldsson	Göran Jönsson
FÖDD	1958.	1978.	1970.	1961.
BEFATTNING	Regionchef, Stockholm.	Regionchef, Göteborg.	Marknadsområdeschef, Malmö.	Regionchef, Öresund.
ANSTÄLLD SEDAN	1 oktober 2013.	1 oktober 2013.	1 november 2015.	1 oktober 2013.
UTBILDNING	Byggnadsingenjör.	Ekonomistudier, Handelshögskolan, Göteborg.	Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola.	Byggnadsingenjör.
TIDIGARE BEFATTNINGAR	Enhetschef för Klöver Nyköping. Flera chefspositioner inom Skanska.	Affärsutvecklare i Brinovakoncernen. Distriktschef för Jungheinrich Svenska AB.	Ledande befattningshavare i ICA Fastigheter Sverige AB och Fastighets AB Briggen.	Affärsområdeschef för Komersiellt/Bostäder i Brinovakoncernen. VD för Maintech Förvaltning Syd.
EGNA OCH NÄRSTÄENDES AKTIEINNEHAV 2015	1 000 aktier.	-	-	-

Flerårsöversikt

Nyckeltal, koncernen	2015	2014	2013	2012
Finansiella				
Årets resultat, Mkr	571,5	344,2	138,4	220,3
Resultat före skatt, Mkr	590,3	440,3	184,7	232,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	3,1	2,8	4,0
Förvaltningsresultat, Mkr	259,3	204,9	147,0	178,8
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	241,5	204,8	187,8	128,0
Balansomslutning, Mkr	6 947,9	6 136,0	5 038,0	3 443,1
Räntebärande skulder, Mkr	3 754,1	3 457,6	2 963,0	2 058,9
Genomsnittlig ränta, %	2,6	2,8	3,1	2,9
Kapitalbindning, år	2,5	2,9	2,3	5,1
Räntebindning, år	3,1	3,5	3,0	0,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,8	2,8
Soliditet, %	35,7	32,4	32,6	21,4
Avkastning på eget kapital, %	25,6	19,0	11,7	34,1
Avkastning på totalt kapital, %	10,5	12,3	6,3	9,7
Aktierelaterade				
Börskurs vid årets slut, kr	115,75	105,75	100,00	63,00
Kursutveckling under året, %	9,0	5,8	58,7	9,6
Högst betalt under året, kr	141,00	115,00	103,50	102,00
Lägst betalt under året, kr	103,00	94,00	62,00	48,10
Förvaltningsresultat per aktie, kr	10,11	8,02	10,29	15,41
Totalresultat per aktie, kr	22,29	13,49	9,81	19,26
Utdelning per aktie, kr	3,00	3,00	2,00	1,00
Aktiens direktavkastning, %	2,6	2,8	2,0	1,6
Aktiens totalavkastning, %	12,3	7,8	60,3	13,0
p/e-tal	5,2	7,8	10,2	3,3
Kassaflöde per aktie, kr	0,08	-0,56	14,93	0,01
Eget kapital per aktie, kr	96,46	77,22	64,95	62,93
Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr	115,00	96,60	75,00	80,80
Omsättningshastighet, %	21,3	11,6	6,1	-
Antal aktier vid årets slut, tusental	25 642	25 642	25 195	11 564
Genomsnittligt antal aktier, tusental	25 642	25 556	14 291	11 564
Marknadsvärde, Mkr	2 968	2 712	2 520	729
Fastighetsrelaterade				
Antal fastigheter	55	47	45	45
Uthyrbar yta, tkvm	816,8	753,1	690,6	575,8
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	5 340,3	5 750,9	4 722,3	3 382,4
Hyresvärde, Mkr	511,5	480,1	419,3	356,3
Hyresintäkter, Mkr	464,2	431,3	316,8	286,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,5	95,8	87,2	89,0
Driftsöverskott, Mkr	351,3	325,7	221,3	184,9
Överskottsgrad, %	75,7	75,5	69,9	64,6
Projektutveckling	131,6	180,4	186,7	1,5
Belåningsgrad, %	70,3	60,1	62,7	60,9

Catena redovisar i årsredovisningens koncernstabeller och -diagram finansiella data under fyra år, det vill säga från och med Catena AB förvärv av Brinova Logistik 30 september 2013 plus jämförelseåret 2012.

Definitioner och ordlista

DEFINITIONER

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital, %

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %

Beräknad räntekostnad på årsbasis vid årets slut i procent av räntebärande skulder.

Intresseföretag

Bolag där det föreligger ägarförhållande utan att det är ett dotterföretag.

Joint Venture

Ett intresseföretag där företag går ihop till lika delar i ett nytt bolag för att kunna utveckla ett projekt tillsammans.

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Sysselsatt kapital, Mkr

Balansomslutning vid årets slut med avdrag för ej räntebärande skulder och avsättningar.

Aktierelaterade

Aktiens direktavkastning, %

Utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning, %

Aktiekursförändringen under året plus utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.

Börsvärde

Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

P/E-tal

Aktiekurs vid årets slut i förhållande till årets resultat per aktie.

Resultat per aktie, kr

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Substansvärde per aktie, EPRA NAV, kr

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Utdelning per aktie, kr

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid avstämningsdagen.

Fastighetsrelaterade

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.

Direktavkastning, %

Driftsöverskott exklusive fastighetsadministration i procent av fastighetersnas bokförda värde vid årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultat i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

Hyresvärde, Mkr

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterad årshyra är hyran på det uthyrda befintliga beståndet per balansdagen.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Vakansgrad ytor, %

Vakant yta i procent av uthyrbar yta vid årets slut.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

ORDLISTA

Logistikfastighet

Fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution åt logistikbolagens kunder.

Terminaler/Kombiterminal

Fastigheter som primärt är anpassade för omlastning. Till denna fastighetstyp hör till exempel kombiterminalerna, där man optimerar möjligheterna för att flytta gods från ett transportmedel till ett annat.

Logistiklager

Avser fastigheter med färdigvarulager och importörers lager av varor, i väntan på att bli sålda.

Distributionslager

En fastighet med varor som lagras en kortare tid för att sedan transporteras vidare.

Citylogistik

Ett distributionslager som är optimerat för snabba och korta transporter, av snabbbrörliga varor som exempelvis färskvaror.

E-handel

E-handel är när ett företag eller konsument säljer eller köper en produkt oftast över Internet eller andra datornätverk.

Catena året om

Catena strävar efter att ge en rättvisande bild av bolaget, en kontinuerlig, omedelbar, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Informationsgivningen kännetecknas av öppenhet, samtidighet och likformighet i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets IR-policy.

Årsstämma

Catenas aktieägare hälsas välkomna till årsstämman som hålls 27 april 2016 klockan 16:00 på IVAs konferenscentrum, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Se kallelse på omslagets flik.

Delårsrapporter

Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Under 2016 planeras dessa publiceras:

27 april

Kvartalsrapport första kvartalet 2016.

11 juli

Kvartalsrapport andra kvartalet 2016.

10 november

Kvartalsrapport tredje kvartalet 2016.

17 februari 2017

Kvartalsrapport fjärde kvartalet samt bokslutskommuniké 2016.

Delårsrapporter och årsredovisning skickas med post till dem som begärt detta.

Finansiella presentationer

I samband med publiceringen av delårsrapporterna presenteras delårsbokslutet för investerare på möten som arrangeras av bankerna. Dessutom planerar Catena in egna enskilda möten med investerare och banker. Bland annat presenteras traditionellt halvårsrapporten på kapitalmarknadsdagen i Båstad. De publiceras normalt omedelbart efter publicering på bolagets hemsida.



Följ oss på vår nya webbplats

På Catenas webbplats www.catenafastigheter.se finns aktuell information om Catenas verksamhet samt finansiell information. Till exempel pressmeddelanden och finansiella rapporter samt presentationer. På webbplatsen kan bolagets intressenter också ladda ned finansiella publikationer från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via mail.

Övrigt

Logistik-trender

Catena analyserar och driver på olika sätt de rådande logistik-trenderna. Bland annat genom att arrangera seminariet Logistik-trender där olika logistik-aspekter diskuteras. Seminariet 2016 hålls i Helsingborg den 21 april.

Index

Urval av pressmeddelande under 2015

16/12	Catena säljer fastighet i Göteborg och Catena fortsätter sin renodling och stärker kassan.
14/12	Catena offentliggör erbjudandehandling.
20/10	Catena har förvärvat Klöverns aktier i Tribona och lämnar ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Tribona.
9/10	Catena förvärvrar terminal i Växjö för 80 Mkr.
1/10	Catena förvärvrar logistikfastighet i Ängelholm för 22 Mkr.
1/9	Catena förvärvrar logistikfastighet i Borås för 80 Mkr.
14/7	Catena förvärvrar logistikfastighet i Jönköping för 35 Mkr.
25/6	Catena förvärvrar logistikfastighet och mark i Ängelholm.
16/6	Catena förvärvrar logistikfastighet i Jönköping för 60 Mkr.
28/5	Catena säljer projektfastigheten i Solna.
20/5	Catena bygger logistikfastighet i Katrineholm.
19/5	Catena förvärvrar logistikfastighet i Åhus för 20 Mkr.
16/4	Catena utser Erik Penser till likviditetsgarant.
7/4	Catena deltar i ny emission från Nya SFF.
18/3	Catena förvärvrar och bygger i Katrineholm.
17/3	Catena förvärvrar logistikfastighet i Ängelholm för 120 Mkr.
12/1	Catena blir delägare i nytt finansbolag med MTN-program om 8 000 Mkr.

An English version will as from April 8, 2016 be available at www.catenafastigheter.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 Solna, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats (www.catenafastigheter.se) den 29 mars 2016. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning. Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 11-63. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 65-99 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2014 om inget annat anges.

Information om marknaden är baserad på Catenas egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Catenas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer. För finansiella och operationella definitioner, se sidan 115.

Diagram och tabeller ex. noter	Sida
Belåningsgrad – fastigheter	61
Bytesbalans, löpande priser	40
Börskurs/eget kapital	62
Data per aktie, före och efter utspädning	63
Detaljhandels utveckling, löpande priser	40
Direktavkastning	63
Driftsöverskott	46
Eget kapital och avkastning	5
E-handels utveckling, tillväxt	40
Energianvändning	17
eNPS	17
Fastighetsavyttringar	48
Fastighetsbeståndet fördelat per region	45, 47
Fastighetsbeståndets utveckling	47
Fastighetsförteckning per region	54
Fastighetsförvärv	48
Fastighetsportföljens utveckling och inköpt energi/kvm	32
Förvaltningsresultat	46
Förvaltningsresultat och kassaflöde	
före förändring av rörelsekapital	4
Förvärvets påverkan på Catenas nyckeltal	25
Genomsnittlig kapitalbindning	17, 18
Genomsnittlig kontraktstid	14, 17, 47
Genomsnittliga hyresnivåer	41
Hyresintäkter	4, 46
In- och utflyttning	4
Industriproduktion, fasta priser, förändring	40
Inköpt energi	32, 34
Kapitalbindning	61
Kapitalstruktur	61
Kundgrupper	46
Kursutveckling	62
Medarbetarnas fördelning – kön	37
Medarbetarnas fördelning – ålder	37
Nettoinflyttning	46
Nyckeltal	4, 114
Nyckeltal – Regioner	49, 50, 51
Resultat före skatt	5
Resultat per aktie	5
Räntetäckningsgrad	18
Sammansättning av företaget	37
Sjukfrånvaro	36
Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	31
Soliditet	5, 18
Substansvärde, EPRA NAV och totalavkastning	63
Tillväxt	17
Totala utsläpp, ton CO _{2e}	35
Utbildningstimmar/person	37
Utdelning och utdelningsandel	63
Uthyrningsgrad	47
Vakansgrader, logistikfastigheter	41
Verkligt värde/ekonomisk uthyrningsgrad – Regioner	49, 50, 51
Vinstdisposition	58
Värderingsmodell	53
Växthusgasutsläpp totalt och per kvm	35
Ägarstruktur	63
Överskottsgrad	17

CATENA

Catena äger, utvecklar aktivt och förvaltar effektivt välbelägna logistikfastigheter. Det övergripande målet är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. Catena AB är noterat på Nasdaq Stockholm.

Huvudkontor

Catena AB (publ)

Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:

Landskronavägen 7A
252 32 Helsingborg

Regionkontor

Catena AB/Göteborg

JA Prippts Gata 2
421 32 Västra Frölunda
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Helsingborg

Se Huvudkontor

Catena AB/Jönköping

Oxtorgsgatan 3
553 16 Jönköping
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Malmö

Lagervägen 4
232 37 Arlöv
Tel vxl 042-449 22 00

Catena AB/Stockholm

Östra Längdgatan 1
611 35 Nyköping
Tel vxl 042-449 22 00