



CATENA
2013
Årsredovisning

Catena på väg

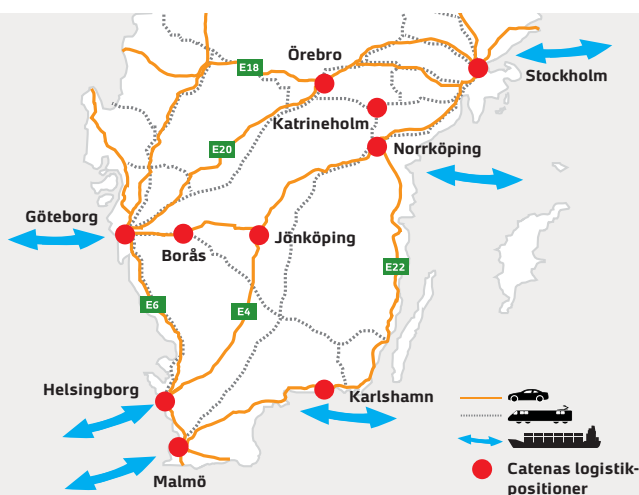
Ett nytt Catena på väg

Den 30 september 2013 tillträdde Catena AB (publ) 100 procent av aktierna i Brinova Logistik AB. Catenas fastighetskompetens, tillsammans med de kassaflöden som förvaltningen av logistikfastigheterna genererar, gör det möjligt för Catena att tillgodogöra sig den värdepotential i utvecklingsprojektet ”Haga Norra” i Solna, som sedan tidigare ingår i Catenas portfölj.

Affärsidé

Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Tillgångar



Förvaltning logistikfastigheter

Logistikdelen av Catena består av 44 logistik- och lagerfastigheter med en uthyrbar yta om 650 000 kvm. Fastigheterna är väl belägna vid landets viktigaste transportvägar. Av den uthyrbara ytan finns 45 procent i Stockholmsregionen, 28 procent i Göteborgsregionen samt 27 procent i Öresundsregionen, samtliga viktiga befolknings- och konsumtionscentra. Läs mer på sidan 20-23.

Projektutveckling

Catenas projektportfölj utgörs huvudsakligen av projektet ”Haga Norra” i Solna. Det består av en fastighet om drygt 40 000 kvm, där Bilva idag driver en bilanläggning för Volvo och Renault. På fastigheten pågår ett detaljplanearbete för bostäder och kommersiella lokaler. Läs mer på sidan 12.



Ett år i omvandling

Året i korthet¹⁾

- Fastighetsintäkterna ökade från 286,2 till 316,8 Mkr som en följd av större bestånd och nya hyresgäster samt omförhandlade kontrakt.
- Driftsöverskottet ökade från 184,9 till 221,3 Mkr som ett resultat av högre fastighetsintäkter och något lägre fastighetskostnader.
- Årets resultat minskade från 220,3 till 138,4 Mkr som ett resultat av lägre positiva värdeförändringar och högre uppskjuten skatt.
- Som en effekt av nyemissionen i samband med förvärvet av Brinova Logistik AB minskade resultat per aktie från 19,26 kr föregående år till 9,81 kr för 2013.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 2,0 kr (1,0) per aktie.

Viktiga händelser under året

- Catena AB (publ) tecknade ett villkorat avtal med Brinova Fastigheter AB om förvärv av Brinova Logistik AB och därmed 44 logistik- och lagerfastigheter med en uthyrningsbar area om 650 000 kvm.
- På extra bolagsstämma i samband med Catenas förvärv av Brinova Logistik AB valdes delvis en ny styrelse där Erik Paulsson, Andreas Philipsson och Gustaf Hermelin tillkom och där Christer Sandberg och Lennart Schönning avgick ur styrelsen. Samtidigt utsågs Gustaf Hermelin till ny VD för Catena.
- Antalet aktier i Catena ökade i oktober med 13 630 952 nya stamaktier. Catenas registrerade aktiekapital uppgår därmed till 110 859 988,80 kronor fördelat på 25 195 452 aktier. De nya aktierna upptogs till handel den 18 oktober.
- Catena har i samband med affären övertagit större delen av personalen från Brinova Fastigheter. Den nya organisationen består av 20 personer.
- Beslut har tagits att Catenas aktie från och med den 2 januari 2014 handlas på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Mid Cap.
- Catena etablerade en regionindelning som består av regionerna Stockholm, Göteborg, Öresund och Projekt Solna.
- Styrelsen har beslutat om nya finansiella mål och ny utdelningspolicy, se sidan 49.
- Styrelsen har beslutat att utse Mikael Halling som vice VD i Catena.

Händelser efter periodens utgång

- Catena har förvärvat två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvm logistikyta. En riktad emission om 50 Mkr till säljarna gjordes för att delvis finansiera förvärvet av fastigheterna.

1) Catena AB förvärvade per 30 september 2013 Brinova Logistik AB av Brinova Fastigheter AB. Förvärvet redovisas som ett omvänt förvärv. Årsredovisningen upprättas som en fortsättning av Brinova Logistik AB-koncernens finansiella rapporter. Jämförelsetal och innevarande perioder är således omräknade för att återspegla detta.

Innehåll

Året i korthet	3
VD har ordet	4-5

Catenas marknad

Marknad	6-9
---------	-----

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Vår affär

Affärsmodell	10-13
Finansiella mål	14

Verksamheten 2013 15

Ett år i omvandling	16-18
Vinstdisposition	19
Segmenten	20-21
Fastighetsbestånd	22-23
Finansiering	24

Vårt ansvar 25

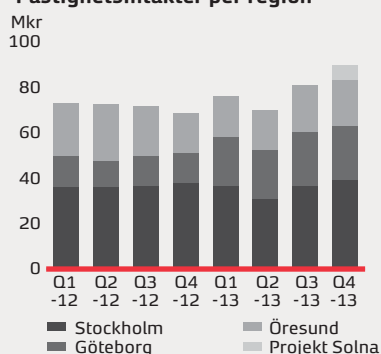
Hållbarhet	26-35
Risker och möjligheter	36-39
Bolagsstyrning	40-45
Styrelse och ledning	46-47
Aktien	48-49

FINANSIELLA RAPPORTER 50

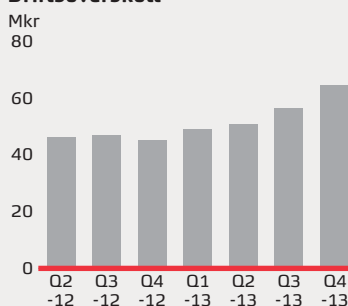
Innehåll	51
Koncernens räkningar	52-57
Koncernens noter	58-77
Moderbolagets räkningar	78-80
Moderbolagets noter	81-87
Årsredovisningens underskrifter	88
Revisionsberättelse	89
Flerårsöversikt	90
Ordlista och definitioner	91
Fastighetsförteckning	92-93
Följ Catena hela året	94
Adresser	95

■ Reviderat avsnitt.

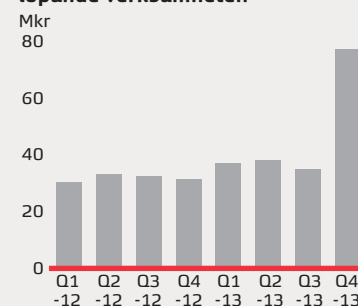
Fastighetsintäkter per region



Driftsöverskott



Kassaflöde från den löpande verksamheten



Ett ledande fastighetsbolag inom logistik

Sammanslagningen av Catena och Brinova Logistik AB har lagt grunden för Sveriges främsta fastighetsbolag inom logistik. Gedigna kunskaper om fastighetsförvaltning och ett intressant utvecklingsprojekt ”Haga Norra” ger såväl stabilitet som potential.

Unik logistikkompetens

I Brinovas årsredovisning för 2012 beskrev jag vår ambition att skapa ett ledande fastighetsbolag specialiserat på logistik. Idag, ett år senare, är vi inom ramen för Catena där. Med 650 000 kvm logistikytor, värda nästan fyra miljarder kronor, är Catena ett av Sveriges största fastighetsbolag inom logistiksektorn och vill jag påstå – det ledande. Catena har nämligen, vid sidan av fastighetskompetensen, en logistikkompetens som är unik. Vi har tillsammans med specialister kartlagt vad som är kännetecknande för bra logistiklokaler. Med logistiklokal menar jag inte en enkel lagerlokal för råvaror eller färdiga produkter, utan en fastighet som är anpassad för en eller flera olika logistikuppgifter. Vi har också lagt ned stor kraft på att skapa dessa ändamålsenliga logistiklokaler. Detta gör att vi idag kan tillhandahålla lokaler specialiserade för så skilda logistikändamål som omlastning, samlastning och mellanlagring.

”Det goda kassaflöde som den löpande verksamheten genererar ger oss möjligheter att utveckla ett av Sveriges mest intressanta och välbelägna utvecklingsprojekt.”

Mer än en vanlig hyresvärd

Vi har också lokaler som kan förse innerstadens butiker med frekventa leveranser av varor. Dessa, som vi kallar citylager, gör att butikerna kan ersätta dyra butiksytor med billigare logistikytor, vilket sparar kostnader för hyresgästen. Ett minskat antal produkter i butik gör också att butikens rörelsekapital kan hållas nere. De anpassade säkerhetsfunktioner vi installerar skyddar också hyresgästernas värde på ett tryggt och kostnadseffektivt sätt. Dessa kvaliteter, och en rad tjänster kopplade till dessa, gör oss till något mer än en vanlig hyresvärd. Vi kan leverera en komplett lösning eller funktion, vilket gör att vi gärna ser oss som konsult eller partner till våra hyresgäster. Ett erbjudande som vi tror att många, inte minst den växande e-handeln, uppskattar.

Kartläggning av godsflöden

För att finna de bästa lägena, vilket naturligtvis är helt avgörande för en logistikfastighet, har Catena lagt ned stora resurser på att kartlägga godsflöden. Idag har vi en god uppfattning om var i Sverige gods från olika delar av världen ankommer och hur de med bil samt järnväg distribueras vidare i landet. Den kunskapen ligger till grund för lokaliseringen av våra investeringar i mark och utvecklingsfastigheter. Det är också på dessa kartlagda platser vi redan etablerat oss. På många av våra logistiklägen kan vi också erbjuda våra kunder kombiterminaler, där flera typer av transporter sammanstrålar. Jag är övertygad om, inte minst ur kostnads- som miljöaspekter, att dessa kommer att bli allt viktigare, trots att mycket av dagens transporter fortfarande går på landsväg. Våra investeringar för att bygga ut, och bygga nya, kombiterminaler är ännu så länge begränsade, men har gett oss en betydande strategisk tillväxtpotential som successivt kan kapitaliseras. Självklart har vi också attraktiva anläggningar vid de stora Europavägarna.

Potential i projektet ”Haga Norra”

Det goda kassaflöde som den löpande verksamheten genererar ger oss möjlighet att utveckla ett av Sveriges mest intressanta och välbelägna utvecklingsprojekt ”Haga Norra” i Solna. Området ligger i ett mycket bra kommunikationsläge, i direkt anslutning till de växande stadsdelarna Arenastaden, Nya Karolinska och Hagastaden. Projektet innehåller byggrätter på 70 000 kvm kommersiella ytor och 80 000 kvm bostadsyta, det senare motsvarar ungefär 800 lägenheter. Dessutom inrymmer det 50 000 attraktiva kvm under marknivå, avsett för bland annat garage. Den totala investeringen beräknas till drygt 4 miljarder kronor i dagens penningvärde och genomförandetiden uppskattas



till mellan fem och tio år. Vi räknar med att den antagna, men överklagade, detaljplanen för området vinner laga kraft under 2014. Vår plan är därefter att, i samarbete med etablerade aktörer inom kontors- respektive bostadssektorn, driva processen vidare.

Resultateffekten kommer 2014

Fusionen mellan Catena och Brinova Logistik under hösten gör att det saknas jämförbarhet mellan resultatet för 2013 och 2012. Störst jämförbarhet finns i driftöverskottet som ökar med 11 procent och överskottsgraden som går från 65 till 70 procent. I grova drag kan man säga att Brinovas logistikfastigheter med bra avkastning har kompletterats med Catenas stora projektfastighet ”Haga Norra” som förväntas ge en stor framtida avkastning. Men förutom Haga Norra pågår ett antal andra projekt som kommer att färdigställas, och därmed påverka resultatet positivt, nästa år. Vi kan redan nu konstatera att resultatet utvecklas enligt plan. Det kan vi vara stolta över, om än inte nöjda.

Det självklara valet

Efter att vi nått det mål som jag satte upp förra året, fortsätter vi nu med att stärka vår position och arbeta för att vara det självklara valet för den som söker ett bra logistikläge. Vi ska fortsätta växa genom att komplettera befintliga etableringar samt utveckla nya rationella och optimalt belägna logistikfastigheter. I en värld av allt tuffare konkurrens baseras vårt berättigande som leverantör på vår förmåga att hjälpa våra kunder att bli bättre och effektivare. Samtidigt bygger vårt långsiktiga berättigande som börsbolag på vår förmåga att skapa högre avkastning än andra bolag. Vi har goda förutsättningar, i form av finansiell och organisatorisk kapacitet, att lyckas med båda uppgifterna. Jag ser fram emot ett spännande 2014.

Solna i mars 2014
Gustaf Hermelin, VD



Catenas marknad

En allt mer globaliserad värld ökar behovet av internationella transporter. Det i sin tur ökar efterfrågan på logistiktjänster som mellanlagring och lokala omflyttningar. Tillsammans med ökade krav på kapital- och kostnadseffektivitet, miljöhänsyn och nya konsumtionsmönster driver detta behovet av anpassade och väl lokaliserade logistikanläggningar.

Tydliga trender driver behovet av logistikfastigheter

Förutsättningarna för logistikbranschen har förändrats. Globaliseringen gör att produktion och konsumtion blir allt mer åtskilda. Denna utveckling, tillsammans med e-handels starka uppgång, ställer ökade krav på en effektiv logistikapparat. Som ett led i den globaliserade utvecklingen blir 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 samtidigt som det ställer krav på ökad systemintegration och god logistik.

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, medan världshandeln har tredubblats sedan 1970-talets början.

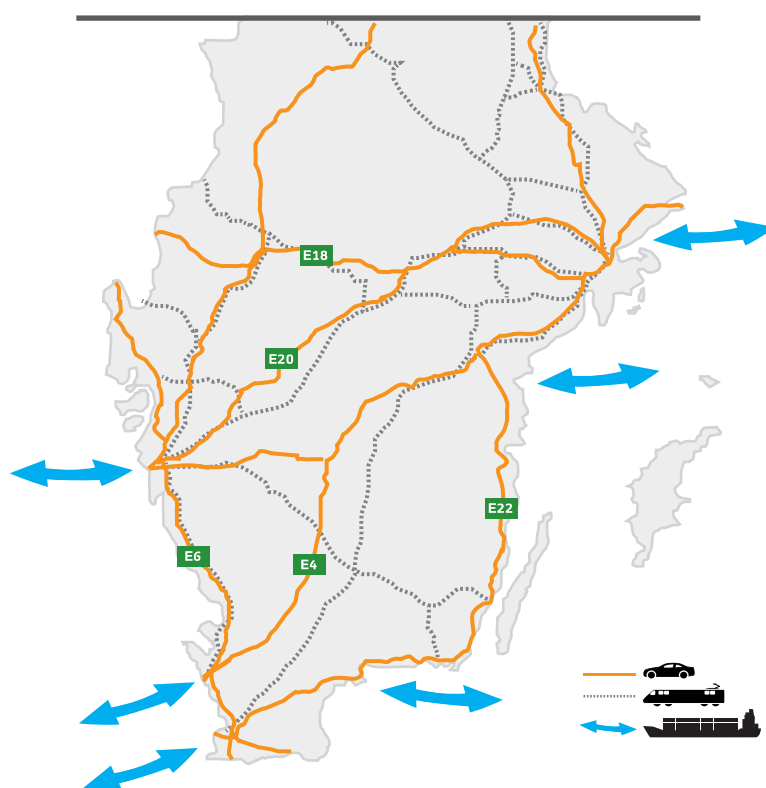
En ökad handel ställer höga krav på såväl logistikläggningar som transporter. När det gäller gods som lämnar eller anländer till Sverige är transporter via hav och sjö dominerande. Hela 95 procent av all svensk export och import går via landets hamnar och Sverige som nation har flera fördelar vad gäller logistikcenter. Under 2010 hanterades 180 miljoner ton gods från både inrikes- och utrikestrafik i de svenska hamnarna, varav 12 miljoner ton gods fraktades inom Sverige.

Ljusa utsikter för detaljhandeln

E-handeln fortsätter att visa kraftig tillväxt och idag har de flesta svenskar köpt och beställt varor via internet. Under 2013 ökade e-handeln med 17 procent, den kraftigaste tillväxten sedan 2007, med en omsättning på drygt 37 miljarder kronor. De produktkategorier som visar starkast tillväxt är inom sport och fritid och övrigt – kosmetika, leksaker, byggvaror och accessoarer – medan hemelektronik fortsätter att vara den största branschen inom e-handel. Idag utgör e-handeln 6 procent av den totala detaljhandeln i Sverige.

Även om e-handeln visat stark tillväxt under en lång tid så var det under 2012 som konsumenterna tog e-handeln på allvar. Detta märktes framförallt under julhandeln där 40 procent handlade sina julklappar på nätet, en ökning med 5 procent jämfört med 2011. Även inför julen 2013 förväntades e-handelsföretagen att slå nya försäljningsrekord.

En ökad e-handel ställer höga krav på logistikföretag i form av flexibilitet, snabbhet och tillförlitlighet.



Hamnen i Karlshamn utgör knutpunkten för transporter österifrån och har fått en alltmer betydelsefull roll då Asien är en växande exportmarknad för svenska företag, där Kina är Sveriges största handelspartner. Även Helsingborg, landets näst största containerhamn, har ett av Sveriges bästa logistiklägen och fungerar som ett nav i söder för järnvägstrafik och tung lastbilstrafik längs E4 och E6. Hamnen i Malmö bidrar med transportlogistik i söder. Knutpunkten i väster utgörs av Göteborgs Hamn – Skandinavians största hamn – med ett linjeutbud till omkring 140 destinationer runt om i världen och där närmare 30 procent av svensk utrikeshandel passerar. Stockholm är porten till Sveriges tätast befolkade område – Mälardalen.

Idag förväntar sig konsumenter att deras köp via nätet ska gå fort och att e-företagen går att lita på. Två e-handels-trender som vuxit fram är *track trace* och *rating*, där det förstnämnda handlar om att spåra sin beställda vara, från produktion till slutleverantör, och det sistnämnda där konsumenten har möjlighet att bedöma e-handlaren i form av ett betygssystem.

Ett vinnande koncept i den konkurrensutsatta e-handelsbranschen är effektiv logistik, korta ledtider och tillgång till lager. De aktörer som vinner i den konkurrensutsatta branschen är de som snabbast kan anpassa sig till den digitala utvecklingen.

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 vill ha exponering, indirekt genom bolag och fastighetsfonder eller direkt genom fastighetsinvesteringar, enskilt eller i deläggande. Norges Bank Investment Managements förvärv av 50 procent av ProLogis europeiska logistikportfölj för cirka 10 miljarder kronor 2012, är ett exempel på ett ökat institutionellt intresse. Det ökande intresset för lager- och logistikfastigheter kan bland annat härledas till

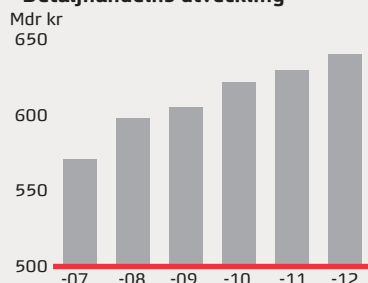
e-handels genombrott, som på sikt innebär en förändring av distributionskedjan inom detaljhandeln. Fortfarande karaktäriseras lager- och logistikmarknaden av en brist på attraktiva investeringsobjekt och en stor spridning i parametrar som ägande, storlek, modernitet och effektivitet. Det innebär att en majoritet av de institutionella investerarna har en lägre allokering till framförallt logistikfastigheter än vad segmentets andel av den totala kommersiella fastighetsstocken utgör. Transaktionsaktiviteten inom segmentet har varit stigande sedan finanskrisen 2008-2009, då fastighetsmarknaden generellt hade en låg aktivitet.

Under 2012 och 2013 har transaktionsvolymen närmast sig noteringarna från åren före finanskrisen. Under de tre första kvartalen 2013 har fastigheter till ett värde av knappt 10 miljarder kronor omsatts. Catenas förvärv av Brinova Logistik AB, danska PFA Pensions köp av halva NREP Logistics och ICAs och Alectas köp av ICAs centrallager i Helsingborg tillhör årets största transaktioner.

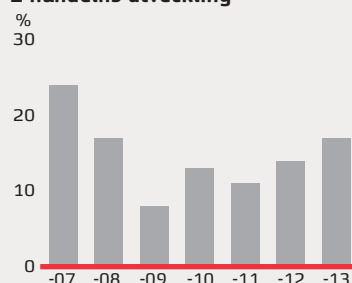
Hyresmarknaden

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 varit svag. Även framledes begränsas den av stor tillgång på utvecklingsbar mark och stabila produktionskostnader samt hög konkurrens bland entreprenörer och projektutvecklare om nya uppdrag i segmentet. I Stockholm är tillgången på utveck-

Detaljhandels utveckling



E-handels utveckling



Källor: www.karlshamnshamn.se; www.goteborgshamn.se; www.port.helsingborg.se; E-barometern helårsrapport 2013, Postnord i samarbete med Svensk Digital Handel och HUI research; Ekonomifakta; "Gods-transporter i Sverige, redovisning av ett regeringsuppdrag", rapport från Trafikanalys 2012:7; Catella/CBRE; Catella/SCB; Catella/HUI; Stockholm Business Region; Boverket.



lingsbar mark lägre än i övriga landet och lönekostnaderna generellt högre, vilket har drivit upp hyrorna för nyproducerade ytor i attraktiva lägen.

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. Enligt en rapport från Property Investor Europe från 2012 väntas ungefär 90 procent av tillväxten inom detaljhandeln under kommande år ske genom distanshandeln. En trend går mot större distributionscentraler som serverar ett allt större omland i takt med att europeisk infrastruktur förbättras och transporttiderna kortas. Samtidigt skapar e-handeln också ett behov av distribution till slutkund via utlämningsställen som ligger i bostadsnära lägen. Ökad miljöhänsyn innebär en större andel järnvägstransporter i den totala logistikmixen, vilket ställer krav på förbättrad tillgång till kombiterminaler där last kan flyttas mellan till exempel räls och väg.

Fastigheten Högsbo 21:2, i dagligt tal kallad, "Preppen", har varit ett bryggeri. Vi har under tio år med stor noggrannhet utvecklat fastigheten till en modern väl lokaliserad logistikfastighet genom att bygga till, bygga om och på olika sätt förädla lokalerna. I fastigheten hyr, förutom den största hyresgästen DHL, också några andra företag och institutioner moderna attraktiva lokaler. Nu sluts cirkeln genom att Grebbestads bryggeri flyttar in i Pripps gamla lokaler, vilket innebär att hela ytan på 64 800 kvm i stort sett blir uthyrd. Det är ett bra exempel på hur vi säkrar kassaflöden och ökar värdet på våra fastigheter.



Vår affär

Catena erbjuder företag och tredjepartsoperatörer attraktiva och ändamålsenliga logistikanläggningar på strategiskt viktiga lägen i anslutning till landets godsflöden. Catenas fastighetskompetens, tillsammans med de kassaflöden som en effektiv förvaltning av väl placerade logistikfastigheter genererar, gör det möjligt för Catena att skapa projektvinster i utvecklingsprojektet ”Haga Norra”.

Vår affärsmodell bygger på ett attraktivt kunderbjudande

CATENA

Kompetens Kapital

Fastighetsutveckling
Transaktioner
Logistik

Förvaltning av logistikfastigheter

Projektutveckling

Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Basen i verksamheten är förvaltningen av 44 väl placerade logistikfastigheter i södra Sverige.

Förvaltning av logistikfastigheter

Våra logistik- och lagerfastigheter har en uthyrbar area om cirka 650 000 kvm, varav 91 procent utgörs av logistik/lager. Resterande area utgörs främst av kontor. Av den uthyrbara arean inom logistik återfinns 45 procent i Stockholmsregionen, 28 procent i Göteborgsregionen och 27 procent i Öresundsregionen.

Vi har kunskap om såväl internationella och nationella varuflöden som kundernas behov. Genom en aktiv förvaltning med egen personal kan vi tidigt se marknadens och hyresgästernas behov. Vi kan då anpassa vårt erbjudande till den aktuella partnern, hyresgästen och situationen. På så sätt skapar vi ett stabilt driftsöverskott som optimerar hyres- och fastighetsvärdena.

Ett attraktivt erbjudande

Vårt erbjudande är kort och gott – rätt fastighet på optimalt läge. När vi byggt och bygger moderna, för ändamålet anpassade logistikanläggningar på attraktiva lägen runt om i Sverige fokuserar vi på ett antal faktorer:

Läget är A och O för en effektiv och väl fungerande logistik. Nära de viktiga transportlederna, med bra anslutningar.

Miljö – Godsflödena utnyttjar idag sjöfart, flyg, järnväg och vägtransport, separat eller i kombinationer. Bra logistikanläggningar finns vid knutpunkter där det finns goda förutsättningar för kombinerade transporter.

Fastighetstyper – Ett erbjudande med ett antal olika lokal-typer speciellt anpassade för kundens primära uppgift.

Flexibilitet har stor betydelse för att göra anläggningarna attraktiva även på lång sikt.

Trygghet som bygger på kompetens och ansvarstagande som bara ett ledande logistikfastighetsföretag kan visa.

Säkerhet som syftar till att ge hyresgästerna ett fullgott skydd mot såväl inbrottsförsök som brand, översvämning eller annan skada.

Engagemang i vår strävan att vara bäst på logistikfastigheter. Som ett av de största bolagen inom området vilar ett tungt ansvar på oss att fortsätta utveckla vår del av kedjan för att Sverige ska ha en väl fungerande varuförsörjning.

Vi är etablerade i Sveriges tre storstadsregioner, som tillsammans med projekt Solna också utgör våra affärssegment. Där finns vi nära kunderna för att på bästa sätt bistå dem med bra anpassade logistiklokaler.

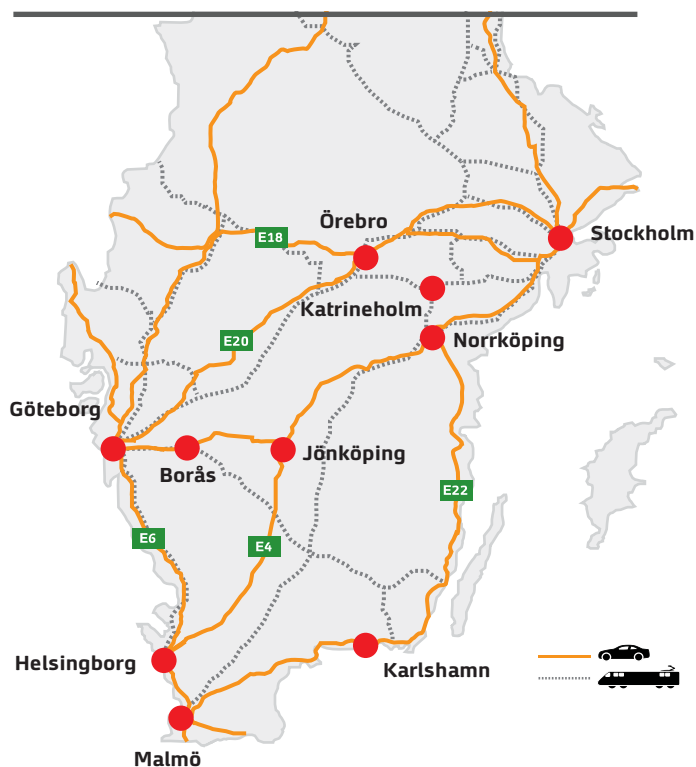
Transaktioner

Genom att utveckla våra fastigheter tekniskt, marknads- mässigt och finansiellt skapar vi nya värden som på ett ansvarsfullt sätt kan realiseras när fastigheterna är färdig- utvecklade. Välskötta fastigheter med stabila intäktsflöden ger oss flexibilitet och möjlighet att överväga försäljning till ansvarsfulla intressenter när förutsättningarna är opti- mala. Vi kan också bjuda in partners för samägande. På så sätt frilägger vi såväl personella som finansiella resurser för fortsatt projektutveckling inom framförallt logistik.

Projektutveckling

Det handlar primärt om en utvecklingsfastighet i Haga Norra i Solna, belägen strax intill Nationalarenan med en uthyrbar yta om 40 723 kvm. Per den 31 december 2013 uppgick hyresvärdet för fastigheten till 27,0 Mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden till 97,9 procent. Fastighe- tens verkliga värde uppgick per den 31 december 2013 till 885 Mkr. Det verkliga värdet består i allt väsentligt av ett bedömt värde på potentiella bygggrätter som kan möjlig- göras genom det detaljplanearbete som pågår för fastig- heten.

Delar av kassaflödena från logistikfastigheterna kommer att användas för utvecklingen av Projektet ”Haga Norra”. I utvecklingsprojektet bedriver Bilia för närva- rande en återförsäljar- och serviceverksamhet. Projektet ska genomgå en rejäl ansiktslyftning med tillskapande av 800 nya bostäder och 70 000 kvm kontorsyta. Kvarteren, kallade Stora Frösunda, ska bli en ny stadsdel med blandad



Catenas logistikanläggningar ligger i anslutning till landets vikti- gaste transportleder.

stadsbebyggelse som utöver bostäder och kommersiella ytor också kommer att innehålla butiker, kontor och skola/ förskola. Till planen hör även mark för gång- och cykelväg, torg, park, parkering och område för spårvägstrafik.

Olika typer av logistiklokaler för olika ändamål

Terminal/Kombiterminal

Fastigheter som primärt är anpassade för omlastning. Till denna fastighetstyp hör till exempel kombiterminalerna, där man opti- merar möjligheterna att flytta gods från ett transportmedel till ett annat.

Lager

I denna kategori faller både tillverkande företags färdigvarulager och till exempel importörers lager av varor, i väntan på att bli sålda.

Distribution

I den här kategorin handlar det primärt om varor som lagras under kortare tid för att sedan transporteras vidare. Denna typ av lager

kräver framförallt bra in- och utlastning, men oftast även utrustning för packning.

Citylogistik

Är en annan typ av distributionslager som mer är optimerat för snabba och korta transporter, ofta av snabbbröliga varor som exempelvis färskvaror till dagligvaruhandeln.

E-handel

En av konkurrensfördelarna med e-handeln är enkelheten, samt- digt som kunden ställer krav på snabba leveranser. Kostnaderna för hantering och frakt måste hållas nere för att kunna konkurrera med de fysiska butikerna, vilket ställer stora krav på logistiken.

En tydlig vision och väl definierade strategier

Vårt övergripande mål är att, i kraft av vår fokuserade inriktning, ge aktieägarna långsiktigt god totalavkastning genom ett attraktivt kunderbjudande.

Visionen

För att nå vårt övergripande mål har vi en tydlig vision – Vi ska vara det självklara valet för den som söker ett bra logistikläge.

Strategier

För att nå vår vision har vi definierat fyra samverkande strategier som utgör grunden för vår verksamhet:

- Vi fokuserar på projektutveckling av egna fastigheter.
- Fastigheterna förvaltar vi aktivt med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med hyresgästerna.
- Vi avyttrar fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsad.
- Vi förädlar och utvecklar våra fastigheter genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk.

Under året har vi inom ramen för våra strategier:

- Utvecklat ett miljö- och kostnadseffektivt lager med distribution för Axfoods frysta livsmedel på Hisingen i Göteborg. Solceller och återvunnen värme från kylningen värmer fastigheten.
- Fortsatt utvecklingen av kombiterminaler på viktiga logistikorter. Vi finns nu i egen regi eller genom

samarbeten i Karlshamn, Katrineholm, Hallsberg och Nykvarn.

- Ökat energieffektiviteten åt Posten i Göteborg genom att installera solceller i fastigheten Backa 23:5.
- Uppfört en industrilokal i södra Helsingborg med DHL som hyresgäst. Lokalen inhyser Svenska Retursystems tvättanläggning som förser svensk dagligvaruhandel med rena livsmedelsbackar.

Catena är i en expansiv fas för fastighetsbeståndet, men fortsätter samtidigt att avyttra fastigheter som inte längre bedöms som strategiska. Under året har två mindre fastigheter sålts för att renodla logistikbeståndet.

Kapacitet att leverera

Catenas befintliga logistikfastigheter är väl placerade. Förutom att de ligger nära hamnar och transportleder kan många, framförallt de som ligger nära växande städer, utvecklas till citylager eller helt andra ändamål som bostäder eller industri. Catena har mark, optioner och avtal för att, i takt med marknadens utveckling, kunna stärka erbjudandet ytterligare. Företaget har en effektiv och beslutsför organisation med god kännedom om den lokala marknaden, en gedigen branschfarenhet och strategisk kompetens. Bolaget har också en stark balansräkning. Det ger goda möjligheter för en fortsatt utveckling av verksamheten.

Logistiksamarbete med kommuner är vi ganska ensamma om:

Utdrag ur artikel i Destination Karlshamn News, november 2013:

Rustad för fortsatt tillväxt

Nu är den nya kombiterminalen i Karlshamn klar! Därmed ökas effektiviteten och kapaciteten i godshanteringen i Karlshamn avsevärt.

Redan idag är Karlshamn störst i Sverige på rullande gods till de baltiska länderna. Nu är hamnen rustad för att möta den fortsatta tillväxten av gods. Containerhantering är den hantering som generellt ökar snabbast både nationellt och internationellt och i Karlshamn ökar containerleveranserna kraftigt, främst till Asien.

”Den nya kombiterminalen är ett viktigt steg för godshanteringen och flödet via Karlshamn. Nu kan vi höja effektiviteten och storskaligheten i godshanteringen och långsiktigt öka andelen gods som går på järnväg”, säger Mats Olsson, VD Karlshamns Hamn AB.

”Investeringen innebär att vi växlar upp resurserna rejält och matchar marknaden och de investeringar i kapacitet som gjorts på andra sidan Östersjön. Nu har vi fullservice som möter de växande godsflödena via Karlshamn. Allt bara två kilometer från Blekinge Kustbana till vilken det nu finns en elektrifierad anslutning direkt till kombiterminalen. Terminalen blir en tillgång för hantering av allt gods, inte enbart sjögods, och befäster Karlshamns position som viktig godsnod i regionen och i landet” avslutar Mats Olsson.



Finansiella mål styr verksamheten

Catenas ledning arbetar utifrån tre av styrelsen fastställda finansiella mål som fokuserar på avkastning och finansiell stabilitet.

Mål

Avkastning på eget kapital

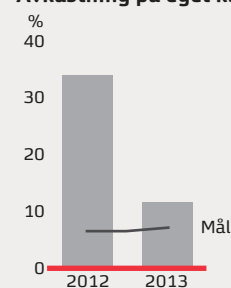
Avkastningen på eget kapital ska överstiga räntan på en svensk femårig statsobligation med minst 5 procentenheter. Nivån bedöms ge en rimlig kompensation för risken på det kapital som aktieägarna investerat i verksamheten.

Kommentarer

Avkastningen på 11,7 procent ligger över den målsatta nivån som för närvarande är 6,8 procent, trots att vi som en följd av det omvända förvärvet inte kan tillgodoräkna oss det ursprungliga Catenas resultat för tiden fram till och med september. Det tillsammans med att det egna kapitalet ökar som ett resultat av förvärvet är de främsta orsakerna till att det redovisade resultatet 2013 på bokslutsdagen synes vara lägre än året innan.

Utfall

Avkastning på eget kapital

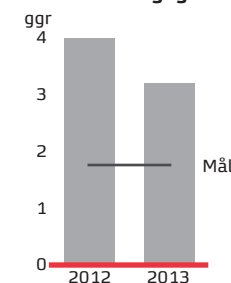


Räntetäckningsgrad

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

Det synbart lägre resultatet i kombination med en högre lånevolym till följd av den större balansräkningen och därmed ökade räntekostnader, minskade räntetäckningsgraden. Målet uppnås dock med mycket god marginal. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 gånger.

Räntetäckningsgrad

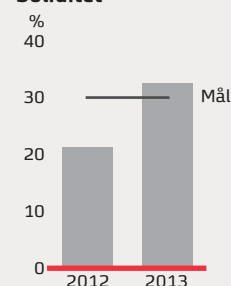


Soliditet

Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms ge goda avkastningsmöjligheter och samtidigt balansera risken i verksamheten.

Ett gott kassaflöde, det omvända förvärvet samt ett kapitaltillskott har ökat det egna kapitalet. Samtidigt har belåningsgraden i fastighetsbeståndet sjunkit. Detta har positivt påverkat soliditeten som på bokslutsdagen uppgick till 32,6 procent, vilket innebar att målet uppnåddes.

Soliditet





Verksamheten 2013

2013 blev ett händelserikt år för Catena. Verksamheten under årets inledande nio månader bestod i huvudsak av att bevaka den pågående planprocessen för fastigheten Stora Frösunda. I månadsskiftet september/oktober förvärvades Brinovas bestånd av logistikfastigheter och i samband med detta tillträdde merparten av Brinovas organisation nya tjänster i Catena. Kompletterat med några nyrekryteringar har vi fått ihop ett komplett och snabbfotat lag med stor kunskap inom såväl logistik- som fastighetssektor och med lång erfarenhet av att utveckla och driva börsbolag.

Ett år av omvandling

Kommentarer till året

Catena tecknade i augusti ett villkorat avtal med Brinova Fastigheter AB om förvärv av Brinova Logistik AB som ägde 44 logistik- och lagerfastigheter med en uthyrningsbar yta om 650 000 kvm. Förvärvet fullföljdes enligt beslut på extra bolagsstämma i september. Då tillträdde Catena 100 procent av aktierna i Brinova Logistik AB. Genom förvärvet fick Catena en stark fastighetsrörelse. Catenas fastighetskompetens, tillsammans med de kassaflöden som förvaltningen av logistikfastigheterna genererar, gör det möjligt för Catena att tillgodogöra sig värdepotentialen i utvecklingsprojektet "Haga Norra" i Solna. Förvärvets nettovärde efter avdrag för befintliga skulder uppgick till 1 145 Mkr. Förvärvet finansierades genom en riktad emission till Brinova Fastigheter AB av 13,6 miljoner aktier till kursen 84 kronor. Efter genomförd emission uppgår aktieantalet i Catena till 25,2 miljoner aktier. De nyemitterade aktierna motsvarar 54 procent av antalet aktier i Catena. Affären ökade det egna kapitalet i Catena från 735 Mkr till 1 642 Mkr. I samband med affären utsågs Gustaf Hermelin till VD.

Förvärvet av Brinova Logistik AB redovisas som ett omvänt förvärv, vilket medför att Brinova Logistik AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen.

Årsredovisningen upprättas således som en fortsättning av Brinova Logistik AB-koncernens finansiella rapporter, jämförelsetal och innevarande perioder är således omräknade för att återspegla detta. Det innebär att Catenas intäkter och kostnader till och med 30 september är eliminerade i resultatet. Förvärvet är ett tillgångsförvärv, vilket medför att värdet på de utgivna aktierna har bestämts

Nyckeltal	2013	2012 ¹⁾
Fastighetsintäkter, Mkr	316,8	286,2
Driftsöverskott, Mkr	221,3	184,9
Förvaltningsresultat, Mkr	147,0	178,8
Resultat före skatt, Mkr	184,7	232,3
Årets resultat, Mkr	138,4	220,3
Investeringar i befintliga fastigheter, Mkr	186,7	206,6
Förvärv av fastigheter, Mkr	1 125,6	523,7
Försäljningar av fastigheter, Mkr	-3,3	-170,1
Avkastning på eget kapital, %	11,7	34,1
Räntetäckningsgraden, ggr	3,2	4,0
Soliditet, %	32,6	21,4

1) Avser Brinovas logistikdel.

utifrån värdet på tillgångarna som förvärvats i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.

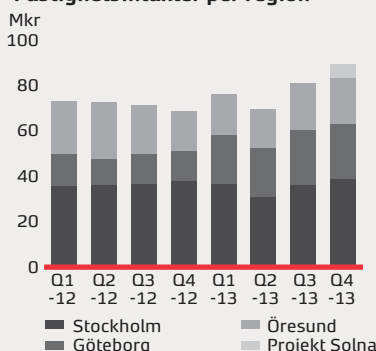
Resultat och nyckeltal speglar inte den totala effekten av de sammanslagna verksamheterna. Den fulla effekten kommer att uppnås först under 2014, då helårseffekter av färdigställda projekt slår ut. På sidan 55 finns jämförelsetal för Catena före förvärvet av Brinova Logistik AB.

Nyemissionen i samband med förvärvet ger nyckeltal som inte blir direkt jämförbara mellan åren utan en djupare analys.

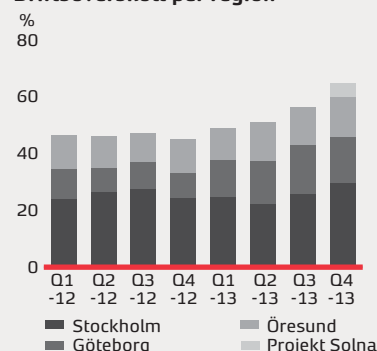
Omsättning och driftsöverskott

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med lång löptid cirka 65 procent av den totala årshyran. Detta innebär stabila intäkter med liten variation mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Efter genomförda omförhandlingar och nyuthyrningar uppgår den genomsnittliga hyresavtalsstiden till drygt fem

Fastighetsintäkter per region



Driftsöverskott per region



år. Jämfört med föregående år har fastighetsintäkterna, som under året uppgick till 316,8 Mkr, ökat med 30,6 Mkr främst tack vare färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnaderna har minskat med 5,8 Mkr främst på grund av nyuthyrningarna där hyresgästen har tagit större delen av driftskostnaderna. Driftsöverskottet ökade med 36,4 Mkr till 221,3, vilket gjorde att överskottsgraden ökade från 65 till 70 procent.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt har minskat med 81,9 Mkr till 138,4 Mkr. Det beror i huvudsak på minskad andel i resultat från joint venture, lägre positiva värdeförändringar samt högre negativ uppskjuten skatt. I posten skatt ingår uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av temporära skillnader i förvärvade bolag om 5,6 Mkr.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 186,7 Mkr, jämfört med 206,6 Mkr föregående år. Större delen avser investeringar i nybyggnationer på fastigheterna Köpingegården 1 i Helsingborg, Backa 23:5 och Högsbo 21:2 i Göteborg.

Fastigheten Stora Frösunda 2, ”Haga Norra”, har förvärvats indirekt genom det omvända förvärv som gjorts när Catena förvärvat Brinova Logistik AB. Fastigheten är en utvecklingsfastighet i Solna och är för närvarande till större delen uthyrd. Fastighetsvärdet om 885 Mkr består i allt väsentligt av ett bedömt värde på potentiella byggrätter avseende bostäder och kommersiella lokaler som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår.

Under året har logistikfastigheten Kroksabeln 17 i Helsingborg förvärvats till ett pris om 17 Mkr.

Fastigheten Terminalen 1 i Hallsberg, som är en kombi-terminal, har förvärvats till ett pris om 140 Mkr.

Avtal om förvärv via fastighetsreglering har tecknats avseende fastigheten Dikartorp 3:6 i Järfälla till ett pris om 80 Mkr. Fastigheten ses som förvärvad i och med att avtalet tecknats.

Två mindre fastighetsförsäljningar har genomförts med en vinst om 2,4 Mkr. Försäljningarna har genomförts för att renodla logistikbeståndet.

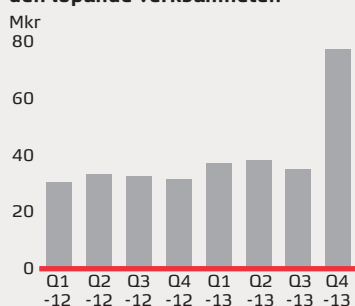
Fastighetsförsäljningar 2013

Fastighetsbeteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Backsippan 14,15,16	2013-07-01	Öresund	Åstorp	Mark
Kastanjen 19	2013-09-01	Öresund	Bjuv	470
Totalt				470

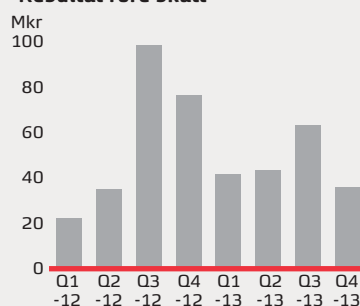
Fastighetsförvärv 2013

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Kroksabeln 17	2013-04-02	Öresund	Helsingborg	7 416
Terminalen 1	2013-08-31	Stockholm	Hallsberg	25 850
Dikartorp 3:6	2013-09-06	Stockholm	Järfälla	23 970
Stora Frösunda 2	2013-09-30	Projekt Solna	Solna	40 723
Totalt				97 959

Kassaflöde från den löpande verksamheten



Resultat före skatt



Kassaflöde och finansiell ställning

Årets kassaflöde uppgick till 213,4 Mkr. Kassaflödet har påverkats positivt av den genomförda affären mellan Catena och Brinova Fastigheter AB genom reglering av tidigare koncerninterna avräkningar med Brinova Logistik AB. Samtidigt har kassaflödet minskat genom investeringar i fastigheter om 268,9 Mkr, vilka delvis har finansierats genom upptagande av nya lån.

Andra väsentliga händelser

- På extra bolagsstämma i samband med Catenas förvärv av Brinova Logistik AB valdes delvis en ny styrelse där Erik Paulsson, Andreas Philipsson och Gustaf Hermelin tillkom och där Christer Sandberg och Lennart Schönning avgick ur styrelsen.
- Efter förvärvet utsågs ny företagsledning.
- Catena etablerade en regionsindelning som består av regionerna Stockholm, Göteborg, Öresund och Projekt Solna.
- Catena har i samband med affären övertagit större delen av personalen från Brinova Fastigheter AB. Den nya organisationen består av 20 personer.
- De nya aktierna upptogs till handel den 18 oktober 2013 och Catenas registrerade aktiekapital uppgick då till 110 859 988,80 kronor fördelat på 25 195 452 aktier.
- Styrelsen har beslutat om nya finansiella mål och ny utdelningspolicy, se sidan 14 och 49.
- Styrelsen har beslutat att utse Mikael Halling till vice VD i Catena.

Händelser efter periodens utgång

- Catena förvärvade två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvm logistikyta. En riktad emission till säljarna om 50 Mkr genomfördes för att delvis finansiera förvärvet av fastigheterna.

Avkastning

Avkastning på eget kapital ligger över den målsatta nivån trots att vi som en följd av det omvända förvärvet inte kan tillgodoräkna oss det ursprungliga Catenas resultat för tiden fram till september. Det, tillsammans med att det egna kapitalet ökar som ett resultat av förvärvet, är den främsta orsaken till att det redovisade resultatet 2013 på bokslutsdagen synes vara lägre än närmast föregående år.

Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom våra marknadssegment är god. Hyresnivåerna är oförändrade jämfört med tidigare kvartal, men vid avtalsförhandlingar ges möjlighet till något höjda nivåer om än med kortare avtalstider. Catena ser möjligheter att expandera de närmaste åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnadseffektiva leveranser. Efterfrågan på byggrätter i Solna avseende främst bostäder, är fortsatt god.

Region	Fastighetsintäkter, Mkr	Förvaltningsresultat, Mkr
Stockholm	142,1	77,1
Göteborg	90,9	47,2
Öresund	77,2	41,9
Projekt Solna	6,6	5,9
Koncerngemensamma kostnader		-25,1
Totalt	316,8	147,0

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	1 178 055 081,90
Årets resultat	-1 375 402,78
Summa	1 176 679 679,12

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 2:00 kr per aktie	51 283 842,00
I ny räkning balanseras	1 125 395 837,12
Summa	1 176 679 679,12

Den 7 mars har extra bolagstämma beslutat om apportionering omfattande 446 469 aktier. Registrering av dessa aktier skedde den 10 mars 2014 varför utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per denna datum, totalt 25 641 921 aktier.

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2014, att Catena ska lämna en utdelning om 2 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2013, vilket innebär en total utdelning på 51 283 842 kronor. Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 32,6

procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 31,9 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 full täckning finns 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. Catenas finansiella ställning medger en högre utdelning, men vid beslut om utdelningsnivån har styrelsen beaktat att Catena är i en förvärvs- och projektgenomförandefas.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 50-87.

Fastigheten Backa 23:5, Göteborg. I juni 2013 färdigställdes ett nytt fryshus åt Dagab med hög miljöprofil. Upp till 20 procent av energiåtgången produceras från solceller på fastigheten.



På plats i viktiga knutpunkter

Catena är närvarande på Sveriges viktigaste befolkningscentra som också utgör basen för bolagets affärsstruktur.

Region Stockholm

Tillsammans med övriga Mälardalen och andra viktiga logistikorter som Örebro, Norrköping, Katrineholm och Södertälje utgör Stockholm ett stort befolkningsområde. Regionen svarar för en stor del av landets godsflöden.

Viktiga händelser 2013

- Regionen etablerade ett lokalt kontor i Nyköping för att komma närmare marknaden och kunderna.
- Fastigheten Nattskiftet 11 i Västberga, Stockholm byggdes till stora delar om till en kyl- och frysfastighet för Grönsakshallen Sorunda.
- Fastigheten Terminalen 1 i Hallsberg, en 25 850 kvm stor kombiterminal, förvärvades.

- Fastigheten Dikartorp3:6 i Jakobsberg utanför Stockholm förvärvades. Den 24 000 kvm stora fastigheten som för närvarande är uthyrd kommer att förädlas i samverkan med kund.
- I och med etableringen av regionkontoret ökar vårt fokus på att reducera vakansgraderna.

Region Göteborg

Landets näst största stad Göteborg är centrum för regionen som också omfattar logistikintensiva städer som Borås, Jönköping och Gnosjö-regionen, samtliga med ett rikt näringsliv. Här finns Sveriges största hamn, vilket gör Göteborg till en av landets viktigaste platser för in- och utgående gods.

Viktiga händelser 2013

- På fastigheten Högsbo 21:2, i dagligt tal kallad "Preppen", konverterades sista etappen till en logistikfastighet. Efter nya hyreskontrakt med bland annat DHL är fastigheten, som har en yta på 64 800 kvm, i princip fullt uthyrd.

- På fastigheten Backa 23:5 i Göteborg uppfördes ett energieffektivt fryslager om 7 300 kvm där överskottsvärme från kylar värmer upp fastigheten, portarna och lastbryggorna.
- Eftersom vakanserna i Göteborg i princip är obefintliga och efterfrågan på bra logistiklokaler är god, söker vi aktivt efter nya fastigheter att utveckla.

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.

Viktiga händelser 2013

- Regionen etablerade ett lokalt kontor i Helsingborg.
- Åt DHL uppfördes, på Köpingegården 1 i Helsingborg, en ny logistikfastighet om 14 400 kvm.
- På Berga i Helsingborg förvärvades den 7 400 kvm stora logistikfastigheten Krokabeln 17 som efter förädling ska hyras ut.
- Logistikfastigheterna Lejonet 6 och 7, samt Remmen 1 i Åstorp om totalt ca

- 12 000 kvm har fyllts med nya hyresgäster.
- Utvecklingen av logistikpositionerna Tostarp utanför Helsingborg och Sunnanå utanför Malmö fortsätter. I Tostarp där vi redan har uppfört en terminal har vi byggklar mark för att uppföra ytterligare ca 100 000 kvm. I Sunnanå kan vi börja bygga så snart detaljplanen är godkänd. Det ger en potential om ca 200 000 kvm logistiklokaler.

Projekt Solna

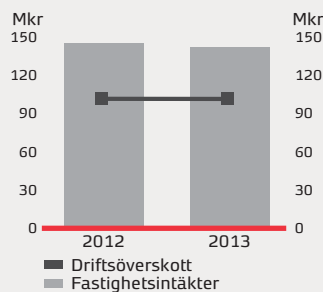
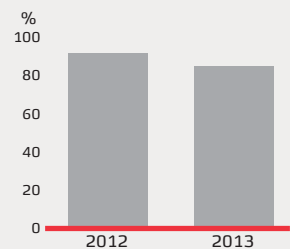
Projekt Solna består framförallt av utvecklingsfastigheten i "Haga Norra" i Solna.

Viktiga händelser 2013

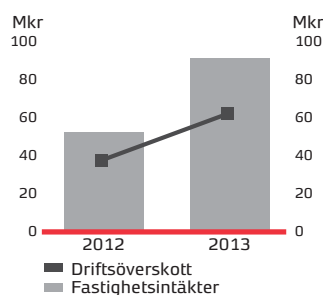
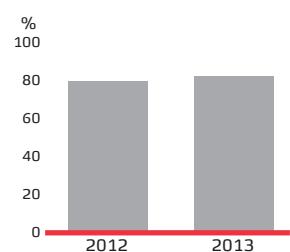
- Fastigheten Stora Frösunda 2 förvärvades indirekt genom det omvända förvärv som gjordes när Catena förvärvade Brinova Logistik AB. Fastigheten som är ett utvecklingsprojekt på ett attraktivt läge i Solna är för närvarande till större delen uthyrd. Framöver, när

detaljplanen är klar, räknar vi med att på olika sätt utveckla bostäder och kommersiella lokaler.

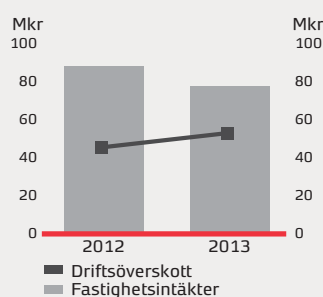
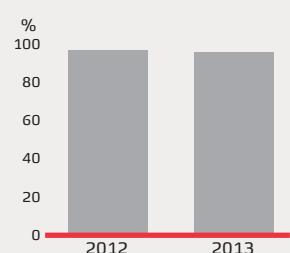
Nyckeltal	2013	2012
Antal fastigheter	21	19
Uthyrbar yta, tkvm	293,1	247,4
Verkligt värde, Mkr	1 883,7	1 625,2
Hysesvärde, Mkr	191,0	174,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,1	92,0
Överskottsgrad, %	71,6	69,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	162,5	160,2
Fastighetsintäkter, Mkr	142,1	145,9
Driftsöverskott, Mkr	101,8	101,9
Förvaltningsresultat, Mkr	77,1	71,4
Antal kontrakt	58	40

Fastighetsintäkter/
DriftsöverskottEkonomisk
uthyrningsgrad

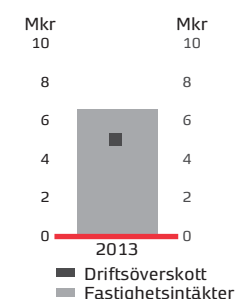
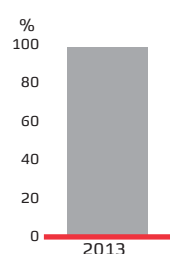
Nyckeltal	2013	2012
Antal fastigheter	10	10
Uthyrbar yta, tkvm	184,4	177,1
Verkligt värde, Mkr	1 152,3	1 055,2
Hysesvärde, Mkr	116,9	108,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	81,9	79,4
Överskottsgrad, %	68,2	71,6
Kontrakterad årshyra, Mkr	95,7	85,9
Fastighetsintäkter, Mkr	90,9	52,5
Driftsöverskott, Mkr	62,0	37,6
Förvaltningsresultat, Mkr	47,2	80,0
Antal kontrakt	52	47

Fastighetsintäkter/
DriftsöverskottEkonomisk
uthyrningsgrad

Nyckeltal	2013	2012
Antal fastigheter	13	16
Uthyrbar yta, tkvm	172,4	151,3
Verkligt värde, Mkr	801,3	702,0
Hysesvärde, Mkr	84,4	74,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	97,0
Överskottsgrad, %	68,5	51,7
Kontrakterad årshyra, Mkr	81,1	71,8
Fastighetsintäkter, Mkr	77,2	87,8
Driftsöverskott, Mkr	52,9	45,4
Förvaltningsresultat, Mkr	41,9	26,9
Antal kontrakt	73	59

Fastighetsintäkter/
DriftsöverskottEkonomisk
uthyrningsgrad

Nyckeltal	2013	2012
Antal fastigheter	1	-
Uthyrbar yta, tkvm	40,7	-
Verkligt värde, Mkr	885,0	-
Hysesvärde, Mkr	27,0	-
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	-
Överskottsgrad, %	70,0	-
Kontrakterad årshyra, Mkr	26,4	-
Fastighetsintäkter, Mkr	6,6	-
Driftsöverskott, Mkr	4,6	-
Förvaltningsresultat, Mkr	5,9	-
Antal kontrakt	4	-

Fastighetsintäkter/
DriftsöverskottEkonomisk
uthyrningsgrad

Ett väl lokaliserat bestånd

Kontraktportföljen för det samlade beståndet, som primärt består av logistikfastigheter, är långsiktig och hyresgästerna utgörs till stor del av stora väletablerade logistikbolag.

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2013 av 44 logistik- och lagerfastigheter belägna vid viktigare transportleder i södra Sverige samt en utvecklingsfastighet i "Haga Norra" i Solna. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 690 000 kvm, varav 91 procent utgörs av logistik/lager. Resterande area utgörs främst av kontor. Det totala hyresvärdet uppgick till 419,3 Mkr och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, beaktat hyresrabatter, till 365,7 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 87 procent. Drygt 44 procent av kontrakterade hyresintäkter förfaller år 2019 eller senare.

Fastighetsbestånd	2013	2012
Antal fastigheter	45	45
Uthyrbar yta, kvm	690,6	575,8
Verkligt värde, Mkr	4 722,3	3 382,4
Kontrakterad årshyra, Mkr	365,7	317,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,2	89,2

Kontraktstruktur

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora väl etablerade företag, primärt logistikföretag. Catenas tio största hyresgäster svarade per 31 december 2013 för cirka 73 procent av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Det är dock värt att notera att stora kunder har flera beställande enheter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 19 år. Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 53.

Fastighetsbestånd

Investeringar och försäljningar	2013	2012
Förvärv, Mkr	1 125,6	523,7
Investeringar, Mkr	186,7	206,6
Avyttringar, Mkr	-3,3	-170,1

Fastighetsförvärven gjordes primärt inom ramen för förvärvet av Brinova Logistik AB i samtliga regioner. Investeringarna har till största delen gått till nybyggnation i fastigheterna Köpingegården 1 i Helsingborg, Backa 23:5 och Högsbo 21:2 i Göteborg. Under året har några mindre fastigheter sålts i syfte att renodla verksamheten.

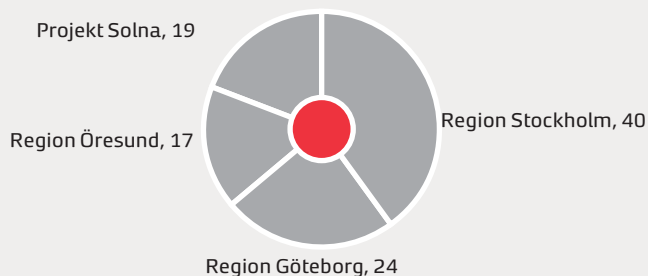
Beslutade investeringar

Catena hade per den 31 december 2013 beslutade, men ej påbörjade, investeringar om 81,4 Mkr. Samtliga investeringar är finansierade och likvid erlägges från befintlig kassa.

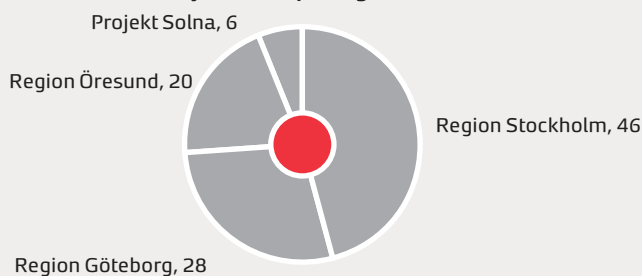
Fastighetsvärdering

Tydliga riktlinjer och noggrannhet kopplat till välfungerande rutiner skapar förutsättningar för en rättvisande värdering av tillgångarna samt en stabil intjäning och finansiering. I likhet med de flesta börsnoterade fastighetsbolag har Catena valt att enligt IAS 40 redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde.

Fastighetsbestånd per region, %



Hyresvärde per region, %



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 marknadshyran 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.

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

För att säkerställa den interna värderingen genomförs normalt externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar av hela beståndet genomfördes dock under tredje kvartalet 2013 med anledning av förvärvet av Brinova Logistik AB.

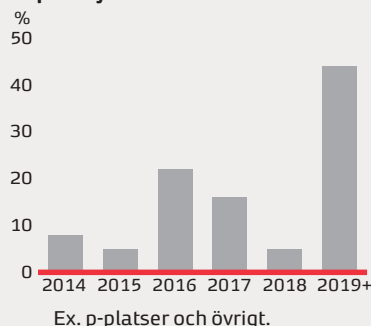
En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/-0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller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

En fullständig fastighetsförteckning finns på sidan 92-93.

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, Mkr

År	Ingående orealiserade värden	Orealiserad värdeförändring enligt RR resp. år	Förvärvad orealiserad värdeförändring	Varav realiserat 2012-2013	Kvarvarande orealiserade värden
2012	224,9	26,0	0,0	-0,1	250,8
2013	250,8	30,9	496,7	0,1	778,5
Totalt		56,9	496,7	0,0	

Löptid hyreskontrakt



10 största hyresgästerna

1. DHL
2. Bilia AB
3. PostNord Logistik TPL AB
4. Grönsakshallen Sorunda AB
5. DS Smith Packaging AB
6. Lindab Sverige AB
7. Söderenergi AB
8. IKAB-Mailing Systems AB
9. Posten Logistik AB
10. Västberga Åkeri AB

En säkerställd finansiering

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

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.

Innehavet av swappar uppgick till 1 087,6 Mkr och räntetak till 28,0 Mkr per 31 december 2013. Genomsnittlig ränta inklusive kostnad för outnyttjade kreditramar samt derivat uppgick till 3,1 procent.

Eget kapital och skulder

Koncernen är finansierad dels via eget kapital uppgående till 1 641,9 Mkr (735,0), dels via skulder som uppgick till 3 396,1 Mkr (2 708,1), vilket motsvarar en total soliditet om 32,6 procent (21,4). Catenas långsiktiga soliditetsmål är att soliditeten ska överstiga 30 procent.

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick per den 31 december till 2 963,0 Mkr (2 058,9).

Samtliga lån är omförhandlade och godkända av kreditgivarna i samband med Catenas förvärv av Brinova

Logistik. Catena har under tredje kvartalet tagit över fastighetsfinansieringar inom kreditramen, med en kapitalbindning om 2,5 år.

Låneramen uppgick per den sista december 2013 till 3 270,0 Mkr. Kvarvarande kontrakterade lånelöften uppgår till 307,0 Mkr, vilka samtliga kan utnyttjas inom befintliga värderingar på fastigheterna.

Ränterisk

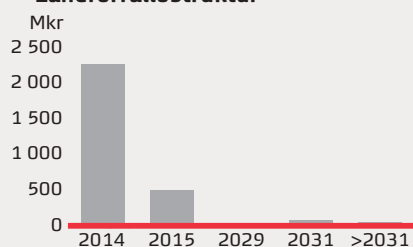
Catena innehar ränteswapavtal om 1 087,6 Mkr med ränta under tre procent. Nominellt värde för ränteswapavtal per den 31 december 2013 uppgår till 4,4 Mkr. För mer detaljerad information avseende finansiella risker och hur Catena hanterar dessa hänvisas till not 18, koncernen.

Rörelsekapital och kassaflöde

Catena bedömer sig ha tillräckligt med rörelsekapital för det behov bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden. Fastighetsförvaltande verksamhet binder begränsat rörelsekapital då fastighetsintäkter i normalfallet betalas i förskott och bolaget betalar huvuddelen av sina rörelsekostnader samt räntekostnader i efter-skott. Detta medför att det i normalfallet inte finns något rörelsekapital att finansiera.

Årets kassaflöde uppgick till 213,4 Mkr (0,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 181,9 Mkr (102,8). Koncernens likvida medel uppgick den 31 december 2013 till 213,6 Mkr (0,2).

Låneförfallstruktur





Vårt ansvar

För att skapa en positiv ekonomisk utveckling över tid behöver vi agera inom ramarna för vad både människor och naturen runt omkring oss klarar av. Catena ska vara ett företag där människor vill arbeta och får möjlighet att utvecklas samt arbeta för låg resursförbrukning och begränsad miljöpåverkan. Det mest självklara är givetvis att minimera miljöpåverkan i våra fastigheter genom exempelvis minskad energiförbrukning och smarta lösningar för avfallshantering. Men som jag ser det ligger Catenas största påverkansfaktor i att hjälpa våra logistikkunder att skapa mer resurseffektiva logistikflöden baserade på förnybar energi. Detta är också basen i vår affärsidé – att etablera logistikfastigheter i rätt läge med möjlighet till smarta logistiklösningar. Rätt läge hittar vi utifrån tillgång till räls-, väg- och vattentransport samtidigt som fastigheterna finns i nära anslutning till större varuflöden. Smarta logistiklösningar kan handla om att skapa möjligheter för mindre e-handelsaktörer att samlokaliseras i större logistikfastigheter eller att hitta nya lösningar för citylogistik. Genom att arbeta med dessa hållbarhetsaspekter i vår dagliga verksamhet kan vi minska miljöpåverkan från distributionen av varor samtidigt som vi gör våra kunder lönsammare.

Gustaf Hermelin, VD

Catenas hållbarhetsarbete

Catena vill vara med och skapa en positiv samhällsutveckling. Vårt fokus i det arbetet är att minska fastigheternas miljöpåverkan, skapa förutsättningar för mer hållbar logistik samt att vara en utvecklande arbetsgivare.

Under det fjärde kvartalet 2013, strax efter Catenas förvärv av Brinovas logistikfastigheter, genomförde vi en omfattande intressentanalys inom ramen för vårt hållbarhetsarbete. Processen innebar att bolagets viktigaste intressenter gavs möjlighet att besvara en webbenkät med frågor om vad som är relevant för Catena att arbeta med avseende bolagets påverkan för en hållbar samhällsutveckling. Enkäten skickades till interna intressenter i form av Catenas styrelse, ledningsgrupp och medarbetare samt externa intressenter i form av bolagets största hyresgäster och leverantörer. Resultatet ger en mycket samstämmig bild om vad som är viktigast för Catena att prioritera:

- Skapa ekonomisk avkastning.
- Skapa förutsättningar för logistikflöden med minimal miljöpåverkan.
- Arbeta med energieffektivitet och förnybar energi.
- Erbjud utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna.
- Sträva efter låg miljöpåverkan vid ny- och ombyggnation.

Alla intressentgrupper har olika kombinationer av dessa fem områden rankade som de tre högsta, och samtliga har valt ekonomisk avkastning och logistikflöden med minimal miljöpåverkan bland sina tre högst prioriterade områden. Samtliga intressentgrupper ser också hållbarhet som en viktig fråga för Catena och anser att området rätt hanterat kan ge både ökad tillväxt och lönsamhet för bolaget och dess kunder.

Att de aktiviteter Catena arbetar med ska generera ekonomisk avkastning är självklart och gäller även hållbarhetsarbetet. I den här hållbarhetsredovisningen beskrivs hur Catena arbetar med tre teman i hållbarhetsarbetet:

- En hållbar framtid kräver hållbar logistik.
- Catenas miljöarbete.
- Organisation och medarbetare.

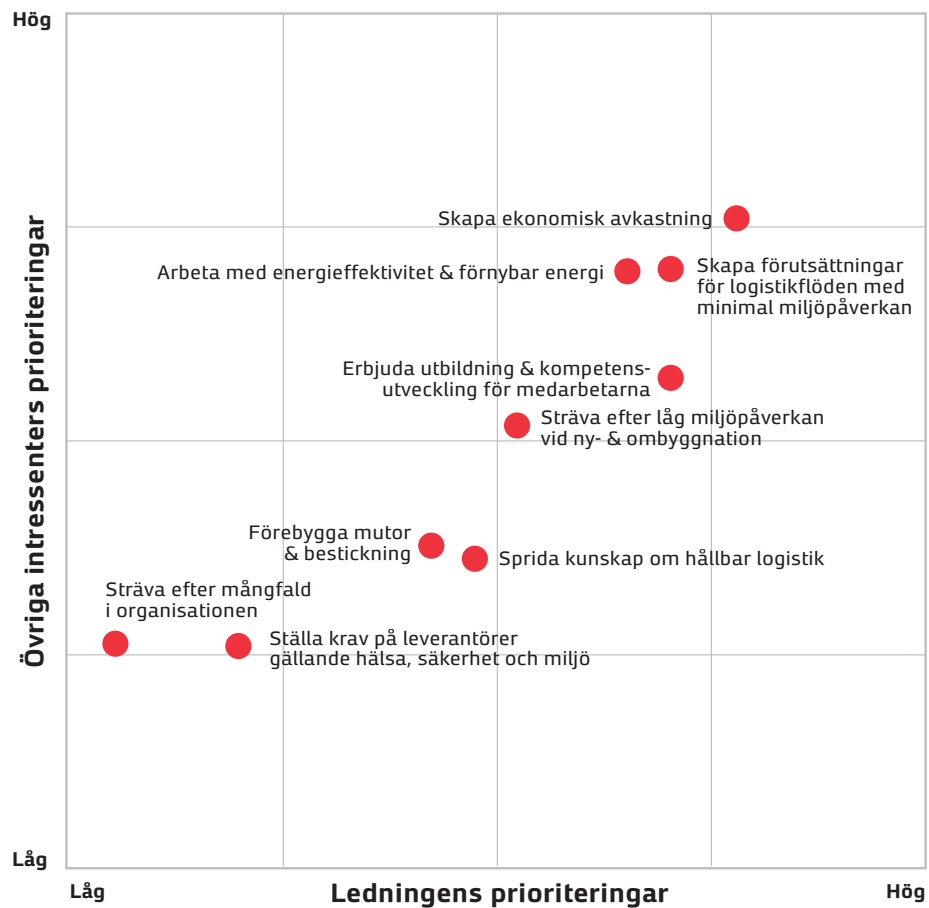


Sothönan 3, Katrineholm.

Om vår hållbarhetsredovisning

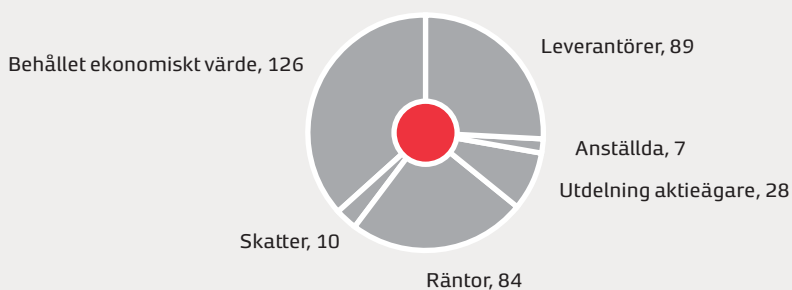
Catenas hållbarhetsredovisning är upprättad enligt ramverket the Global Reporting Initiative (GRI), världens mest spridda ramverk för hållbarhetsredovisning. Redovisningen är framtagen enligt GRI:s nya ramverk G4 och den är självdeklarerad enligt rapporteringsnivå Core.

Alla nyckeltal som avser energiförbrukning i fastigheter och växthusgasutsläpp avser helåret 2013, och har därför proforma beräknats i de fall så behövs. Läs mer på www.catenafastigheter.se för mer information om innehållet i redovisningen samt antaganden, avgränsningar och GRI-index.



Diagrammet visar hur ledningen respektive övriga intressentgrupper prioriterat olika aspekter när de blivit ombudda att ranka vilka som är viktigast att arbeta med för Catena. De aspekter som finns högst upp till höger i diagrammet är alltså högt prioriterade av både ledningen och övriga intressenter. Prioriteringsordningen för övriga intressenter har beräknats utifrån att respektive av de fyra intressentgrupperna styrelse, kunder, leverantörer och medarbetare bidrar med lika stor del var av resultatet.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



Diagrammet visar hur våra intäkter under 2013 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt skapat värde uppgick till 344 Mkr under 2013.

En hållbar framtid kräver hållbar logistik

Transporter blir allt viktigare i dagens globaliserade värld. En stor andel av vår inhemska konsumtion har producerats i andra länder, och den inhemska produktionen exporteras i stor utsträckning till marknader runt om i världen. Det här ökar behovet av mer resurseffektiv logistik – där Catena vill vara en central aktör med lokaler i rätt läge.

Kombiterminaler för optimerade varuflöden

En stor och växande andel av Catenas lokalyta finns på platser med tillgång till kombiterminaler. Det innebär att fastigheten är belägen i anslutning till flera transportslag, oftast med olika kombinationer av väg, järnväg och hamn eller torrhamn. När en logistikfastighet finns i anslutning till en kombiterminal så innebär det att hyresgästen har större möjligheter att optimera sina transporter, oavsett om målet är att minska kostnader, miljöpåverkan eller transporttider.

Vid transport över långa sträckor är det ofta lönsamt att transportera godset på vatten eller järnväg. När avstånden krymper är olika typer av lastbilar ofta mer lämpligt eftersom flexibiliteten är högre. Flygtransporter är oftast det dyraste och mest miljöpåverkande alternativet, men används då transporttiden är avgörande.

80 procent av alla transporter i Sverige sker fortfarande med lastbil, men ökad andel transporter på järnväg diskuteras ofta inom både näringslivet och i politiken. Förutsatt att trenden med kraftigt ökande transporter fortsätter är det troligt att det kommer att krävas högre nyttjande av rälsburen transport, både för nationella och internationella transporter. Energieffektiviteten i att transportera på räls är betydligt högre än vid lastbilstransporter, vilket innebär lägre miljöpåverkan och potential för högre kostnadseffektivitet.

Internationella transporter

En tydlig trend genom hela Europa är att transporter alltmer sker på räls istället för väg. Anledningarna till detta är flera, bland annat blir vägnäten allt högre belastade och krav på bättre arbetsvillkor för yrkesförare ökar kostnader och risker för förseningar. Samtidigt har Europas järnvägsnät blivit mer integrerat och företag som kombinerar transport på räls och väg har blivit vanligare. Sammantaget har både kostnader och risker minskat för transporter på räls – samti-

digt som medvetenheten om den lägre miljöpåverkan gör att företag i hög grad väljer rälstransport i stället för vägtransport. Catenas fastigheter är strategiskt placerade för att skapa förutsättningar för optimal användning av olika transportslag.

Även båttransport har börjat ersättas med tågtransport. Den enskilt viktigaste faktorn till detta är möjligheterna till transport på transsibiriska järnvägen. Tidigare har såväl tekniska som politiska svårigheter gjort tågtransporter mellan Europa och Asien dyra och riskfyllda. De senaste åren har förutsättningarna förbättrats avsevärt och flera globala företag har förlagt hela eller delar av logistiken mellan kontinenterna till järnväg. Catenas vision om Karlshamn har till stor del sin bakgrund i de ökade transportererna på transsibiriska järnvägen. De företag som etablerar lager



i Karlshamn får mycket goda möjligheter att använda båttransport till Kleipeda i Litauen för vidare transport med tåg på transsibiriska järnvägen till Asien. Karlshamn är Sveriges port till transsibiriska järnvägen.

Citylogistik

När det kommer till stadsnära transporter är tåg eller båt i nuläget inget alternativ, även om det på sikt är tänkbart att tunnelbana och andra rälslösningar i städer kan användas för distribution av varor. För Catena handlar citylogistik idag om att möjliggöra så effektiva vägburna transporter som möjligt i stadsmiljö. I många svenska städer är trafiksituationen ansträngd på grund av att persontrafik och yrkestrafik ska samsas om en begränsad vägyta. Resultatet är ineffektiv logistik ur både kostnads-, tids- och miljö-

perspektiv. Dessutom skapar trafiksituationen irriterade förare i både personbilar och yrkestrafik, med potentiellt större risker även för personskador.

Vi tror att smartare lösningar för citylogistik kan förbättra situationen för alla inblandade aktörer. Genom att placera lager och omlastningsterminaler på strategiska platser utanför större städer kan fyllnadsgraderna öka och transportsträckorna minskas. I vissa fall handlar det om att använda mindre transportfordon kortare sträckor och i andra fall handlar det om ökad samlastning, bättre ruttplanering eller bättre samarbeten mellan olika aktörer. Varje situation är unik, men det finns stora möjligheter att effektivisera logistiken i Sveriges större städer.

Fastigheten Ättehögen 2 i Jönköping är belägen vid E4:an, vilket gör fastigheten till en logistikfastighet med attraktivt läge.



Catenas miljöarbete

I Catenas interna miljöarbete är den viktigaste miljöaspekten fastigheternas energiförbrukning och den miljöpåverkan som uppstår i samband med detta. För att hantera vår miljöpåverkan har vi ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001.

Catena har identifierat fem områden där verksamheten har väsentlig miljöpåverkan:

- Elförbrukning.
- Värmeanvändning.
- Kylmedia.
- Materialval vid ny- och ombyggnationer.
- Avfallshantering.

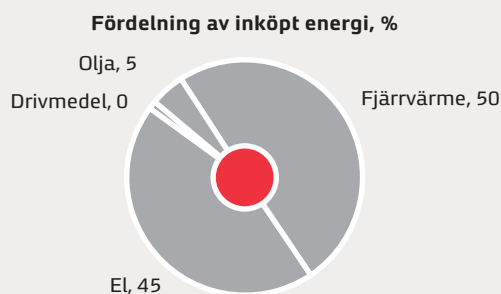
För dessa aspekter finns övergripande miljömål och verksamhetsmål som följs upp och utvärderas på årlig basis. Catena har regionalt ansvariga personer internt och anlitar externa förvaltare för det praktiska arbetet vid fastigheterna. Både ansvariga på Catena och de externa förvaltarna genomför regelbundna möten med våra hyresgäster där bland annat utvecklingsprojekt och miljöinsatser diskuteras. Under 2014 kommer både regionansvariga och förvaltare att utbildas i miljöledningssystemet för att ytterligare förbättra styrningen av vårt miljöarbete.

Miljöpolicy

Catenas miljöpolicy säger att vi alltid ska:

1. Sträva efter att överträffa miljölagstiftningen.
2. Sträva efter att minimera användandet av energi, vatten, avfall och material.
3. Sträva efter att minimera användandet av produkter som kan vara skadliga för hälsa och miljö.
4. Arbeta för att tillsammans med hyresgästerna minska miljöpåverkan.

Ett hjälpmedel för att sätta fokus på och förbättra fastigheters miljöprestanda är att arbeta med miljöcertifieringar för byggnader. Catena är medlem i nätverket Sweden Green Building Council och kan erbjuda fastigheter miljöcertifierade enligt samtliga vedertagna standarder för de kunder som önskar ett bevis på god miljöprestanda. Under 2014 arbetar vi med att certifiera en av våra fastigheter i region Öresund enligt Green Building och vi ser gärna fler kunder som efterfrågar detta.



”Haga Norra” är ett för oss stort och viktigt utvecklingsprojekt där vi lägger stor vikt vid energisnåla lösningar.

Energianvändning

I takt med stigande energipriser och en ökad medvetenhet om miljöeffekter efterfrågar våra kunder allt oftare lokaler med låg resursförbrukning. I logistikfastigheter är det vanligen hyresgästen själv som ansvarar för försörjningen av både värmeenergi och el, vilket gör att samarbete mellan Catena och våra hyresgäster är nödvändigt för en låg resursförbrukning i fastigheterna.

Under 2013 har Catena genomfört flera projekt där syftet varit att minska el- och värmeanvändningen för specifika hyresgäster. I flera av projekten har hyresgästen själv ansvaret för energiförsörjningen, och tillsammans med kunden har vi därför utformat investeringen så att Catena får del av den minskade energibesparingen. Den vanligaste och mest lönsamma åtgärden för att minska energiförbrukningen i fastigheter är att installera nya armaturer och lågenergibelysning – det har ofta en återbetalningstid på under tre år. Andra möjliga åtgärder är tilläggsisolering och olika lösningar för att minska energiförluster vid byggnadernas portar.

Ett annat exempel på miljörelaterade åtgärder som Catena kan erbjuda är lösningar för förnybar och lokalt producerad energi i form av exempelvis solceller och värmepumpar. Under 2013 invigde vi ett nybyggt fryslager där vi tillsammans med kunden installerat solceller som en del i byggnadens energiförsörjning. Dessutom används överskottsenergi i kylsystemet till att värma planen framför portarna så att den hålls fri från snö och is. För kunder som vill ligga i framkant kan vi erbjuda ännu mer långtgående lösningar med byggnader som är i princip självförsörjande på energi.



I hållbarhetsredovisningen presenteras statistik för den energi som köps in av Catena. Den inköpta energin redovisas sedan separat beroende på om den sålts vidare eller ej samt om den sålts baserat på schabloner eller undermätt och betalats separat av respektive hyresgäst. Den här distinktionen är relevant då den undermätta energianvändningen innebär att hyresgästen har full kontroll över den, medan kontrollen i högre grad finns hos Catena när betalningen är schabloniserad. Vi har i nuläget ingen pålitlig

Inköpt energi, MWh	2013
Olja	1 168
Fjärrvärme	13 311
El	12 091
Drivmedel (Bensin, diesel, E85 & fordonsgas)	98
Totalt	26 668
<i>Varav förnybar energi</i>	<i>58%</i>
Såld till hyresgäster	26 570
Varav försäljning med separat undermätning	13 289
Andel energi såld med separat undermätning	50%

Tabellen visar den energi som Catena köpt in, samt försäljningen av energi fördelad på schabloniserad och undermätt försäljning.

statistik över energianvändningen i de fastigheter där hyresgästerna själva ansvarar för inköp av el och värme. Eftersom tydlig statistik är en viktig förutsättning för att förbättra lokalernas energiprestanda så arbetar vi för att integrera även kundernas energistatistik i våra egna system.

Växthusgasutsläpp

Catena följer upp verksamhetens växthusgasutsläpp enligt the Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) som är den internationellt vanligaste metodiken för frivillig beräkning av organisationers växthusgasutsläpp. Under 2013 uppgick

Catenas totala växthusgasutsläpp till 6 506 ton CO_{2e}, varav 99 procent kommer från inköpt energi.

Utsläpp från tjänsteresor och pendling

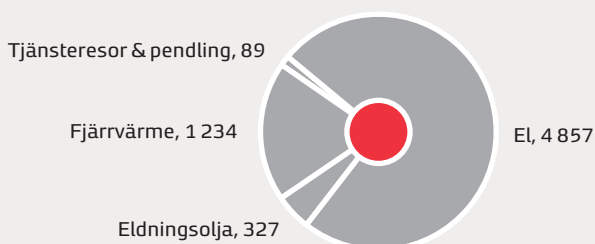
Miljöpåverkan från våra medarbetares tjänsteresor och pendling är mycket liten i förhållande till miljöpåverkan från energianvändningen i våra fastigheter. Beräknat som helårsresultat baserat på årets tre sista månader uppgick utsläppen från resor i tjänsten och medarbetarnas pendling till 89 ton CO_{2e}. Av dessa utsläpp utgjordes 31 ton CO_{2e} av våra medarbetares pendlingsresor till och från arbetet.

Växthusgasutsläpp per scope

	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)
Beskrivning	Utsläpp som uppkommer vid förbränning i anläggningar eller fordon som företaget äger. Eftersom den begränsade mängd eldningsolja som köps in vidarefaktureras hyresgäster baserat på faktisk förbrukning så innefattas den av Scope 3. De enda utsläppen i Scope 1 är därför förbränning av fossila bränslen i Catenas tjänstebilar.	Växthusgasutsläpp som uppkommer vid produktion av el och fjärrproducerad värme och kyla som köps in av Catena och används i de fastigheter vi äger. Den energi som vidarefaktureras hyresgäster baserat på faktisk förbrukning innefattas av Scope 3.	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 som inte består av körning i tjänstebilar samt anställdas pendling.
Utsläpp 2013 (Ton CO_{2e})	25	4 000	2 481

Enligt GHG Protocol ska ett företags utsläpp delas in i tre olika systemgränser, även kallade scopes. Tabellen visar Catenas utsläpp av växthusgaser 2013 fördelat på respektive scope.

Växthusgasutsläpp per aktivitet, Ton CO_{2e}



Inköp och samverkan med leverantörer

Catena har få egna anställda i förhållande till antalet fastigheter vi äger, vilket medför att samarbetspartners och leverantörer är viktiga delar av vår löpande verksamhet. Detta gäller även vid om- och nybyggnadsprojekt som Catena leder. Att våra leverantörer har ett välfungerande miljöarbete är därför viktigt. Catena har endast direkta leverantörer baserade i Sverige, våra leverantörskrav och bedömningar har därför anpassats utifrån våra lokala förutsättningar.

Vid bedömning av leverantörer efterfrågar vi i första hand miljöledningssystem certifierade enligt ISO 14001, men lokala leverantörer är ofta mindre företag som inte har resurser att utveckla och certifiera omfattande ledningssystem. För att kunna använda lokala leverantörer, samtidigt som vi tar ansvar för miljöpåverkan, erbjuder Catena leverantörer ett enklare system för att beakta miljöaspekter i sin verksamhet. Detta system ger mindre leverantörer möjlighet att arbeta på liknande sätt som ISO 14001, med riktlinjer, mål och utbildning – men till en väsentligt lägre

Vattenförbrukning (kbm)	2013
Inköpt av Catena till fastigheter	42 566
Totalt	42 566
Såld till hyresgäster	42 566
Varav försäljning med separat undermätning	3 144
Andel vatten som sålts med separat undermätning	7%

Tabellen visar Catenas inköp av kommunalt vatten samt försäljningen av vatten fördelad på schabloniserad och undermåttad försäljning.

kostnad. På så sätt gynnar vi det lokala näringslivet, samtidigt som vi ökar deras miljökompetens.

Vid byggprojekt större än fem Mkr ställer vi, utöver generella leverantörskrav, även krav på att en miljöplan ska upprättas. Vid arbeten över 250 Tkr ställer vi 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 Folksamsmiljöguide användas.

Fastigheten Backa 97:10 i Göteborg har ett utmärkt läge nära E6:an.



Organisation och medarbetare

Catena är en liten och effektiv organisation med individer som bär på stor branschfarenhet och strategisk kompetens. Det gör det möjligt för oss att snabbt fånga och förstå våra kunders behov och omsätta dessa till verklighet. Vi strävar efter en informell och öppen företagskultur.

Värderingsstyrt affärsmannaskap

Goda relationer med både interna och externa intressenter är avgörande för Catenas framgång. Nyckeln till balanserade och framgångsrika intressentrelationer är god affäretik och affärsmannaskap, och våra fyra kärnvärden genomsyrar vårt agerande i de relationer vi har med omvärlden:

- Med öppenhet, dialog och rak kommunikation blir vi effektiva, snabba och pålitliga.
- Med enkelhet gör vi arbetet okomplicerat och slipper byråkratiskt krångel.
- Med närhet skapar vi goda relationer och får kunskap om både problem och möjligheter.
- Med genuint engagemang når vi längre och hittar bättre lösningar.

Våra affärsbeslut ska alltid vara försvarbara, både ur ett ekonomiskt och ur ett etiskt perspektiv. I vår fastighetsförvaltning och projektutveckling följer vi gällande upphandlingslagstiftning och övriga tillämpliga regler som branschen kräver. För att underlätta ett korrekt uppförande tillämpar vi fastighetsbranschens uppförandekod som

bygger på etiska principer och beskriver vad som förväntas av såväl vår egna medarbetare som våra partners.

Catena som arbetsplats

Medarbetarna på Catena lägger grunden för vår framgång. För att attrahera, behålla och utveckla den kompetens som behövs har hög prioritet lagts på att vara en attraktiv arbetsgivare. Vi prioriterar och uppmuntrar kompetensutveckling och en stimulerande arbetsmiljö. Våra medarbetare ska känna att det finns en balans mellan arbete samt fritid och att det finns möjlighet att styra över sin egen tid, ta ansvar och utvecklas som person. Samtliga anställda på Catena omfattas av kollektivavtal.

I slutet av 2013 genomförde vi en medarbetarundersökning där alla medarbetare fick möjlighet att uttrycka synpunkter på Catena som bolag, vårt hållbarhetsarbete och vår roll som arbetsgivare. Medarbetarna ger oss höga betyg på hur attraktiva vi är som arbetsgivare, 4,4 på en sexgradig skala.

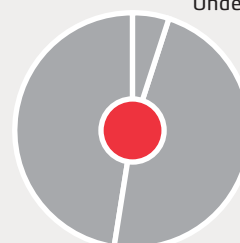
Andelen kvinnor i Catena vid utgången av 2013 var 37 procent. Vid utgången av 2013 hade Catena 19 medarbetare, varav samtliga var tillsvidareanställda på heltid. I ledningsgruppen om fem personer är ingen kvinna, bland



Mosås 4:66, Örebro.

Åldersfördelning, samtliga anställda, st
Under 30 år, 1

Över 50 år, 9



30-50 år, 9

övriga 14 medarbetare är sju kvinnor. I styrelsen är en av sex ledamöter kvinna.

Vi anser att kompetens, erfarenhet och personliga egenskaper ska vara avgörande för en position i bolaget, vilket innebär att vi varken positivt eller negativt särbehandlar personer baserat på aspekter som inte är relaterade till hur väl personen kan utföra sitt arbete.

Kompetensutveckling

Genom ett aktivt arbete med utbildning och kompetensutveckling för medarbetarna fortsätter Catena att utvecklas. Samtliga medarbetare har stora möjligheter att välja utbildningar, kurser och seminarium som de vill delta i för Catenas räkning.

Personliga utbildningsplaner tas fram i samband med de medarbetarsamtal som årligen genomförs med alla medarbetare. Centrala och prioriterade utbildningsområden är juridik, ekonomi, förvaltningsfrågor och miljö. Catenas positiva inställning till kompetensutveckling är uppskattad och utgör en viktig del i att vara en attraktiv arbetsgivare. Samtidigt innebär det att våra kunder kan känna sig trygga med att de har en samarbetspartner med uppdaterade och kompetenta medarbetare som hela tiden drivs av viljan att lära sig nya saker.

Personalomsättning, st 2013

Nyanställningar under året	Totalt	Varav män
Under 30 år	1	0
30–50 år	9	5
Över 50 år	9	7
Totalt	19	12

Personer som slutat under året

Under 30 år	0	0
30–50 år	0	0
Över 50 år	2	2
Totalt	2	2

Tabellen visar antal och andel nyanställningar och personer som slutat. Alla nyanställningar har skett med anledning av förvärvet av Brinovas logistikfastigheter.

Sjukfrånvaro 2013

Genomsnitt samtliga medarbetare	0,2%
---------------------------------	------

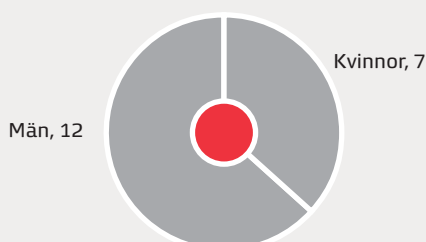
Tabellen visar sjukfrånvaron som andel av planerat antal arbetade timmar. Inga arbetsrelaterade skador, olyckor eller sjukdomar har rapporterats.

Antal utbildningstimmar per person 2013

Ledning	2
Övriga medarbetare	3
Utbildningstimmar/person, kvinnor	5
Utbildningstimmar/person, män	2

Tabellen visar det genomsnittliga antalet utbildningstimmar per anställd. Notera att antalet avser utbildning under det fjärde kvartalet 2013.

Könsfördelning, samtliga anställda, st



Törsjö 2:49, Örebro.

Risker och möjligheter

All affärsverksamhet innehåller såväl risker som möjligheter. För att minimera riskerna samtidigt som möjligheterna på bästa sätt tas tillvara har Catena såväl policys som väl utbyggda kontrollsystem för uppföljning av verksamheten.

Risk

Hantering

Exponering

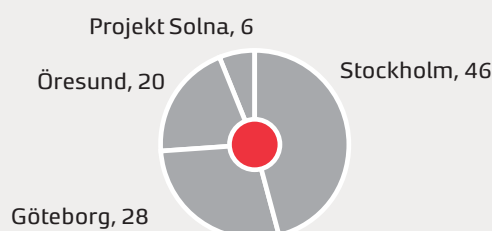
Fastighetsintäkter och kostnader

Vakanser

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.

Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna. Det gör Catena mindre känsligt för marknadens svängningar och dess påverkan på den totala uthyrningsgraden.

Hyresvärde per region, %

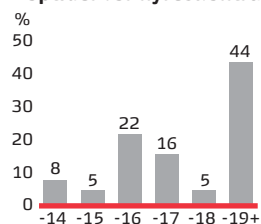


Uppsagda kontrakt

När 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 fastighetsintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

Genom ett nära samarbete med kunderna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt. Catenas hyreskontraktspportfölj som primärt avser logistikfastigheter är relativt långfristig. Vid nytecknande har hyreskontrakt inom dessa fastighetstyper generellt en längre löptid än fem år.

Löptider för hyreskontrakt

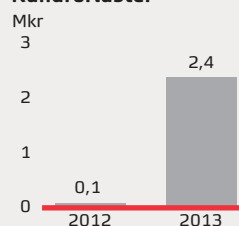


Kundförluster

Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

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.

Kundförluster



Ökade drifts- och underhållskostnader

Om Catenas kostnader för drift och underhåll ökar mer än vad Catena kompenseras för genom avtalade hyror, kan resultatet påverkas. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

För att motverka dessa effekter arbetar Catena löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Hyreskontrakt för logistikfastigheter binds normalt till konsumentprisindex (KPI). Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Catena tecknat försäkringslösningar.

Kontrakt med längre löptid än tre år har normalt en index-klausul. Kunderna betalar normalt driftskostnaderna. Resultateffekten av ökade fastighetskostnader framgår av känslighetsanalysen på sidan 39.

Risk

Hantering

Exponering

Fastighetsintäkter och kostnader forts.**Ökade tomträttsavgälder**

Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Catenas resultat negativt.

Ökningen kompenseras i vissa fall genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt med hyresgäster.



16 procent av koncernens totala yta ägs som tomträtt.

Nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett relativt stort beroende av enskilda medarbetare. Catenas framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

Catenas befattningshavare har alla en lång historia i fastighetsbranschen. Löpande samtal och utveckling tillsammans med marknadsmässiga villkor bidrar till en låg personalomsättning. Dessutom finns goda förutsättningar för en framgångsrik succession för nyckelpersonerna.

Åldersfördelning företagsledning, antal

	Män	Kvinnor
Under 40 år	0	0
40-50 år	1	0
50-60 år	3	0
Över 60 år	1	0
Totalt	5	0

Tvister

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.

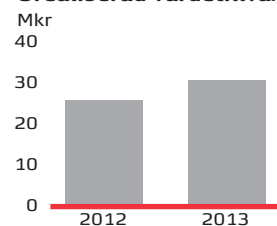
Genom väl genomarbetade avtal och överenskommelser minskas risken för tvister.

Catena har eller har de senaste tre åren inte haft några betydande tvister.

Värdeförändringar**Värdeförändringar i 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 mm kommer att påverka Catenas resultat och balansräkning.

Normalt betalda förvärvspriser, antalet objekt och inte minst 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. Hela beståndet har externvärderats under 2013. De externa värderingarna såväl som gjorda affärer bekräftar Catenas interna värderingar.

Orealiserad värdetillväxt

Risk

Hantering

Exponering

Värdoförändringar forts.

Värdoförändringar finansiella instrument

Catena har en stor del lån med kort räntebindningstid. 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 balansräkningen.

I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. Över- eller undervärdet redovisas i balansräkningen.

Catenas genomsnittsränta och 5 årig swappränta



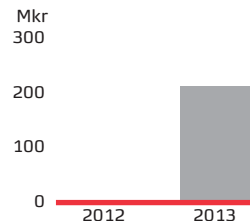
Finansieringsrisker

Likviditetsrisk

Risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden, vilket negativt kan påverka Catenas resultat och finansiella ställning.

Catena hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften på 307,0 Mkr.

Kassalikviditet

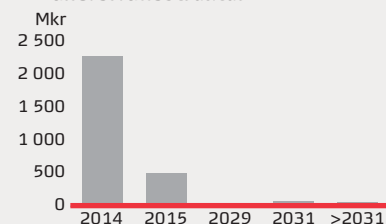


Refinansiering

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 uppgick till 3 270,0 Mkr per den 31 december 2013. Outnyttjade krediter uppgick till 307,0 Mkr.

Låneförfallostruktur



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 delvis säkrad via derivat. Räntebindningstid sätts beroende på hyreskontraktens längd, typ av fastighet samt med hänsyn till aktuell affärsplan för respektive fastighet. Catena förväntar sig att kunna behålla en låg räntenivå som med eftersläpning följer marknadens förändring. Derivaten specificeras i koncernens not 18.

Ränteförfalloår

År	Mkr	Effektiv ränta, % ¹⁾	Andel, %
2014	1 963,0	2,6	66,2
2021	500,0	4,3	16,9
2022	500,0	3,7	16,9
Totalt	2 963,0	3,1	100,0

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswappar och räntetakavtal.

Risk

Hantering

Exponering

Ansvarsrisk**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 förvärvstillfälle en grundlig miljöanalys och riskbedömning.

Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Catena.

Skada på person eller egendom

Egendom tillhörande Catena kan komma att förstöras av brand, stöld eller annan åverkan. Likaså kan Catena genom till exempel oakt-samhet orsaka skada på person eller annans egendom.

För eventuella ansvars- och förmögenhetsskador har försäkringar tecknats. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Under de senaste tre åren har inget bolag inom Catenakoncernen haft något betydande försäkringsärende.

Känslighetsanalys

I tabellen till höger framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Catenas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Kontrakterade fastighetsintäkter	+/-1,0	+/- 3,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1,0-enhet	+/- 4,2
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1,0-enhet	-/+ 29,6
Fastighetskostnader	+/-1,0	-/+ 0,7
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	+/-1,0	+/- 47,2



En ansvarsfull bolagsstyrning skapar förtroende

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

Henry Klotz , styrelseordförande

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

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

Bolagsstyrning

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

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, bland annat också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Årsstämma den 24 april 2013

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

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

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

Extra bolagsstämma den 23 september 2013

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

Ersättningar till styrelse och ledning

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

Valberedning

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

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

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

Styrelsen

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

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

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

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

Styrelsens arbete

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

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

Närvaro 2013 – styrelsen

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

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

* Via telefon punkt 5.

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

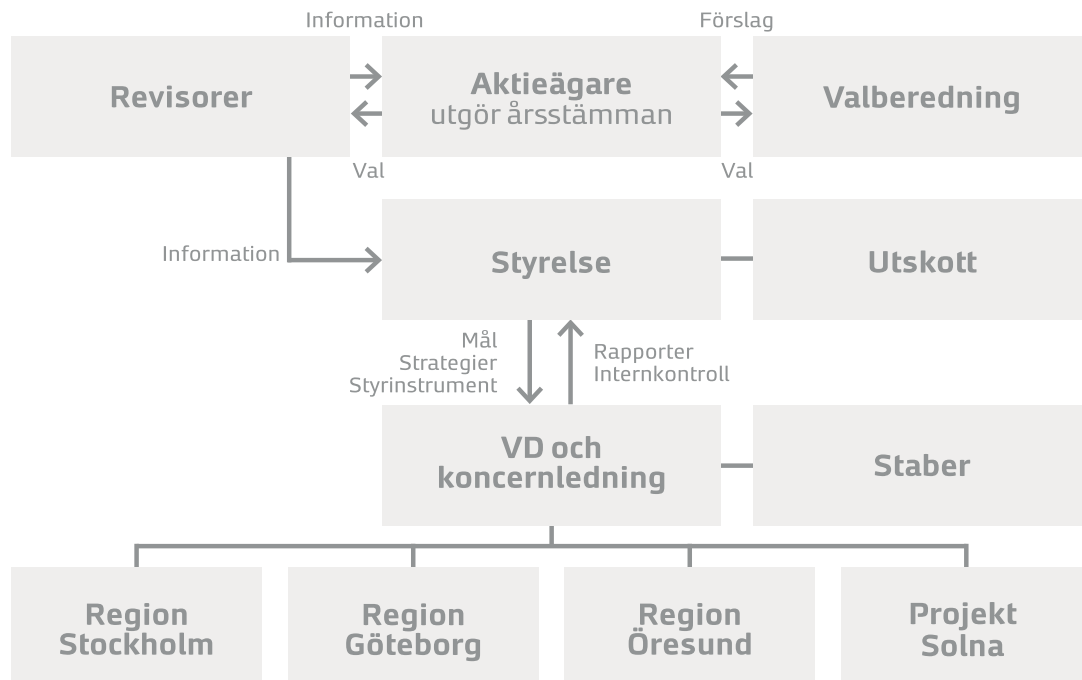
Erik Paulsson och Gustaf Hermelin närvarade vid möte 13/9, men ej som ledamöter.

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

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

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

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



Arbetsordning

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

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

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

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

Revisor

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

Arvode utgår enligt godkänd löpande räkning.

VD

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut.

VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med NASDAQ OMX Stockholm.

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

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

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

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

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

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. På Catenas webbplats www.catena-fastigheter.se finns aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På webbplatsen kan aktieägare ladda ned finansiell information från Catena. Denna information kan även beställas direkt av Catena per telefon.



Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, miljöpolicy och informationspolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyr-

nings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar.

Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt. Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.



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

Styrelse



Henry Klotz, styrelseordförande
London. **Född:** 1944. **Invald:** 2007. **Utbildning:** Ingenjör. **Huvudsaklig sysselsättning:** Executive Vice Chairman i CLS Holdings plc. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen samt styrelseledamot i Note AB. **Innehav i Catena:** Inget. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.



Katarina Wallin, styrelseledamot
Danderyd. **Född:** 1970. **Invald:** 2013. **Utbildning:** Civilingenjör från Kungl. tekniska högskolan. Beteendevetenskap och företagsekonomi vid Stockholms universitet. **Huvudsaklig sysselsättning:** Strategikonstult och delägare i Evidensgruppen. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande i Belatchew Arkitekter AB samt Bernow Lindqvist Wallin AB. Styrelseledamot i Ekologigruppen AB, Evidens blw AB, Au Point AB samt Evimetrix AB. Adjungerad styrelseledamot i BFAB samt i VOK AB. **Innehav i Catena:** Inget. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.



Erik Paulsson, styrelseledamot
Båstad. **Född:** 1942. **Invald:** 2013. **Utbildning:** Folkskola. **Huvudsaklig sysselsättning:** Företagsledare och entreprenör sedan 1959. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande i Fabege AB, Backahill AB, SkiStar AB samt Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Nolato AB. **Innehav i Catena:** 11 680 751 aktier (genom bolag). **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.



Gustaf Hermelin, styrelseledamot
Björkvik. **Född:** 1956. **Invald:** 2013. **Utbildning:** Ekonomistudier, Handelshögskolan i Stockholm. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD för Catena AB. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, Fabege AB samt Platzer Fastigheter AB. **Innehav i Catena:** 1 951 353 aktier (genom bolag). **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.



Andreas Philipson, styrelseledamot
Enskede. **Född:** 1958. **Invald:** 2013. **Utbildning:** Civilingenjör, väg och vatten, Chalmers Tekniska Högskola, Harvard Business School Executive Program. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD TAM Group AB. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i Veg Tech AB och dotterbolag inom TAM Group. **Innehav i Catena:** 1 000 aktier (genom bolag). **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.



Bo Forsén, styrelseledamot
Ljunghusen. **Född:** 1948. **Invald:** 2012. **Utbildning:** Ekonom från Lunds Universitet. **Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelsearbete. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande Victoria Park AB, Scandinavian Resort AB och Norén Fastigheter AB. Styrelseledamot Roxtec AB och Cale AB. **Innehav i Catena:** 1 000 aktier (genom bolag). **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till de större aktieägarna.

Koncernledning och revisor



Gustaf Hermelin, VD

Björkvik. **Född:** 1956. **Utbildning:** Ekonomistudier HHS. **Tidigare erfarenhet:** VD Klövern AB, Strömfastigheter i Norrköping och Strandfastigheter AB. **Styrelseuppdrag:** Ledamot Fabege AB, Diös Fastigheter AB och Platzer Fastigheter AB. **Innehav i Catena:** 1 951 353 aktier (genom bolag).



Peter Andersson, CFO

Ängelholm. **Född:** 1966. **Utbildning:** Civilekonom. **Tidigare erfarenhet:** Ekonomi- och finansdirektör i Brinova Fastigheter AB samt ekonomichef i Fastighets AB Skånehus. **Innehav i Catena:** Inget.



Mikael Halling, vVD, ansvarig Logistik och tf. regionchef Göteborg

Helsingborg. **Född:** 1952. **Utbildning:** Civilekonom och Byggnadsingenjör. **Tidigare erfarenhet:** Vice Verkställande Direktör i Brinova Fastigheter AB, affärsområdeschef för Logistik i Brinova Fastigheter AB samt VD i Birsta Fastigheter. **Innehav i Catena:** Inget.



Göran Jönsson, regionchef Öresund Landskrona

Född: 1961. **Utbildning:** Byggnadsingenjör. **Tidigare erfarenhet:** Affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder i Brinova Fastigheter AB samt VD i Maintech Förvaltning Syd. **Innehav i Catena:** Inget.



Maths Carreman, regionchef Stockholm

Nyköping. **Född:** 1958. **Utbildning:** Byggnadsingenjör. **Tidigare erfarenhet:** Enhetschef Klövern Nyköping samt arbetschef/inköpschef/projektutvecklare i Skanska. **Innehav i Catena:** 100 aktier.



Lars Wennberg, revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Stockholm. **Född:** 1957. **Utbildning:** Auktoriserad revisor.

Aktien, aktiekapital och ägarförhållanden

Catenas aktier introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen. Aktien har under 2013 varit noterad på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Small Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE. Från och med den 2 januari 2014 är aktien noterad på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Mid Cap.

Aktien har under 2013 stigit med cirka 59 procent (10) från 63,00 kronor till 100,00 kronor. Börsvärdet uppgick till 2 520 Mkr (728). Aktien noterades som högst till kursen 103,50 kronor första gången den 21 augusti. Som lägst noterades aktien till 62,00 kronor den 7 januari. Börsen som helhet, mätt som Nasdaq OMX Stockholms allshare index (OMXSPI) ökade med 22 procent (-17). Fastighetsindexet Carnegie Real Estate Index (CREX) ökade med 21 procent (15).

Under året omsattes på Nasdaq OMX Stockholm och Burgundy 1 536 773 aktier, motsvarande en omsättnings-hastighet på 6,1 procent.

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 2013 till 110 859 988,80 kronor fördelat på 25 195 452 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 bol-

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

Aktierna är denominerade i svenska kronor och har emitterats i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösnings-skyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

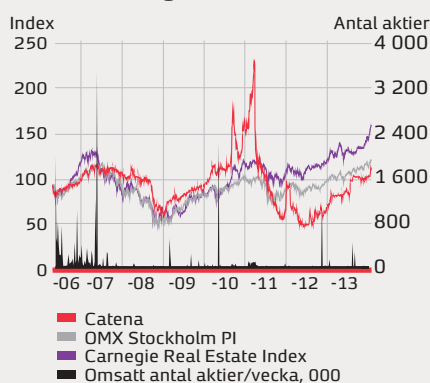
Catena är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Ägarbild

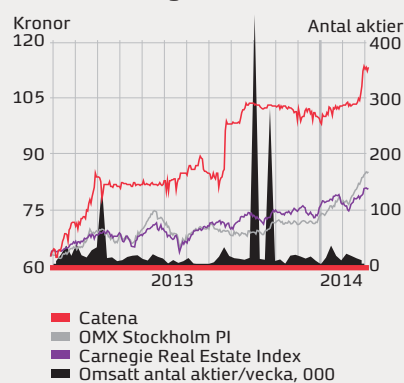
Den 31 december 2013 hade Catena AB 15 084 aktieägare (16 011). Största ägare är Backahill Kil AB med 46,4 procent (0) av kapitalet, Endicott Sweden AB samt Fabege AB med respektive 13,8 procent (29,9) av kapitalet. Ingen ytterligare ägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier per den 31 december 2013.

De utländska ägarna svarade för 5,6 procent (6,2) av

Kursutveckling 2006-04-26 – 2014-02-28



Kursutveckling 2013-01-28 – 2014-02-28



ISIN-kod: SE0001664707
Kortnamn på Nasdaq OMX: CATE
Sektor: Fastigheter
Källa: SIX

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 28 februari 2014

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
1-500	14 390	95,8	1 182 398	4,7
501-1 000	403	2,7	311 191	1,2
1 001-5 000	180	1,2	368 720	1,5
5 001-10 000	16	0,1	112 392	0,4
10 001-15 000	6	0,0	69 701	0,3
15 001-20 000	5	0,0	84 240	0,3
20 001-	18	0,1	23 066 810	91,6
Totalt	15 018	100,0	25 194 452	100,0

kapitalet. Det svenska ägandet uppgick till 94,4 procent (93,8) av kapitalet och rösterna, varav juridiska personer svarade för 87,4 procentenheter och fysiska personer för 7,0 procentenheter av kapitalet och rösterna.

Catena AB ägde inga egna aktier i Catena vid utgången av 2013.

Aktieägaravtal

Styrelsen känner inte till några aktieägaravtal mellan bolagets aktieägare och, med undantag för vad som anges i efterföljande stycke, heller inte några övriga överenskommelser eller motsvarande som senare kan komma att leda till att kontrollen över Catena förändras.

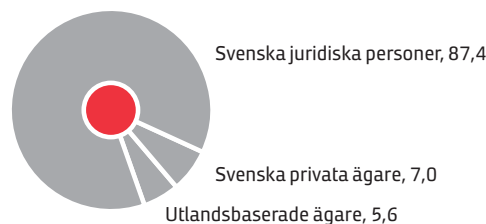
Incitamentsprogram

I Catena finns inte något utestående incitamentsprogram. Det finns inte några optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade i Catena och heller inte några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena.

Utdelningspolicy

I samband med förvärvet av Brinova Logistik AB har bolagets utdelningspolicy justerats: Utdelningen för Catena skall långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

Antal röster fördelat på land och kategori den 31 januari 2014, %



Ägarstruktur per 28 februari 2014	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 680	46,4
Endicott Sweden AB (CLS Holding pic)	3 469	13,8
Fabege AB (publ)	3 469	13,8
SFU Sverige AB	1 951	7,7
Catella Fondförvaltning	826	3,3
JPM Chase NA	645	2,5
Livförsäkrings AB Skandia	277	1,1
Banque Carnegie Luxembourg	214	0,8
Handelsbanken Fonder AB	118	0,5
CBNY-DFA-INT SML CAP V	97	0,4
Övriga aktieägare	2 449	9,7
Totalt	25 195	100,0

Nyckeltal	2013	2012
Börskurs vid årets slut, kr	100,00	63,00
Kursutveckling under året, %	59,0	9,5
Resultat per aktie, kr	9,81	19,26
Förvaltningsresultat per aktie, kr	10,59	15,46
P/E-tal	10	3
Eget kapital per aktie, kr	64,95	62,93
Utdelning per aktie, kr	2,00 ¹⁾	1,00
Aktiens direktavkastning, %	2,0 ¹⁾	1,6
Antal aktier vid årets slut, tusental	25 195	11 564
Genomsnittligt antal aktier, tusental	14 291	11 564

1) Enligt styrelsens förslag till årsstämman

Aktiekapitalets utveckling	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
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
Antal registrerade aktier samt aktiekapital		25 195 452	110 859 988,80



Finansiell information

Koncernen

Räkningar

Resultaträkning	52-53
Balansräkning	54-55
Förändringar i eget kapital	56
Kassaflödesanalys	57

Noter

Not 1. Allmän information	58
Not 2. Redovisnings- och värderingsprinciper	58-63
Not 3. Information om rörelsesegment	64-65
Not 4. Fastighetsintäkter	65
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	65
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	65
Not 7. Leasingavgifter avseende operationell leasing	66
Not 8. Anställda och personalkostnader	66
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	67
Not 10. Skatt	67-68
Not 11. Förvaltningsfastigheter	68-69
Not 12. Materiella anläggningstillgångar	70
Not 13. Andelar i joint venture	70
Not 14. Kundfordringar	71
Not 15. Övriga fordringar	71
Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71
Not 17. Eget kapital och resultat per aktie	71-72
Not 18. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	72-74
Not 19. Klassificering av finansiella instrument	74-75
Not 20. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	75
Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75
Not 22. Närstående	76
Not 23. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	76
Not 24. Kassaflödesanalys	77

Moderbolaget

Räkningar

Resultaträkning	78
Balansräkning	79
Förändringar i eget kapital	80
Kassaflödesanalys	80

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	81
Not 2. Nettoomsättning	81
Not 3. Kostnad för utförda tjänster	81
Not 4. Anställda och personalkostnader	81-82
Not 5. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	82
Not 6. Leasingavgifter avseende operationell leasing	82
Not 7. Finansiella intäkter och kostnader	82
Not 8. Skatt	82-83
Not 9. Materiella anläggningstillgångar	83
Not 10. Andelar koncernföretag	83-84
Not 11. Kundfordringar	84
Not 12. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	85
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85
Not 14. Eget kapital	85
Not 15. Pensioner	86
Not 16. Övriga avsättningar	86
Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86
Not 18. Kassaflödesanalys	86
Not 19. Klassificering av finansiella instrument	87
Not 20. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	87
Not 21. Närstående	87

Räkningar – koncernen

Resultaträkning

Mkr	Not 1,2,18,22,23	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Fastighetsintäkter	3,4	316,8	286,2
Fastighetskostnader	5,7	-95,5	-101,3
Driftsöverskott		221,3	184,9
Central administration	5,6,7,8	-8,6	-
Övriga rörelseintäkter		2,1	1,9
Övriga rörelsekostnader		-2,1	-1,9
Andelar i resultat från joint venture	13	4,6	50,5
Finansiella intäkter	9	18,4	20,1
Finansiella kostnader	9	-88,7	-76,7
Förvaltningsresultat		147,0	178,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	2,4	27,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	30,9	26,0
Värdeförändringar derivat		4,4	-
Resultat före skatt		184,7	232,3
Betald skatt	10	-	-0,3
Uppskjuten skatt	10	-46,3	-11,7
Årets resultat	17	138,4	220,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		140,2	222,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-1,8	-2,4
		138,4	220,3
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		9,81	19,26
Utdelning per aktie, kr		2,00 ¹⁾	-

Rapport över totalresultat

Mkr	Not 1,2,17,18,22,23	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årets resultat		138,4	220,3
Årets övriga totalresultat		-	-
Summa övrigt totalresultat för året		-	-
Summa totalresultat för året		138,4	220,3
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	17	140,2	222,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-1,8	-2,4

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Förvärvet av Brinova Logistik AB redovisas som ett omvänt förvärv, vilket medför att Brinova Logistik AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Årsredovisningen upprättas därför som en fortsättning av Brinova Logistik AB. Det innebär att Catenas intäkter och kostnader för januari till september 2013 är eliminerade i resultatet. Resultat och nyckeltal speglar inte den totala effekten efter samgåendet med Catena. Den fulla

effekten kommer att uppnås först under 2014, då helårs-effekter av bland annat färdigställda projekt slår ut.

Fastighetsintäkter

Kontraktportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till stor del av stora väl etablerade företag, primärt logistikföretag.

Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2014	81	27,0	8
2015	21	19,6	5
2016	22	79,3	22
2017	19	59,2	16
2018	5	17,6	5
2019+	30	161,7	44
Summa	178	364,4	100
P-platser och övrigt	9	1,3	0
Totalt	187	365,7	100

Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade till viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs de stora europavägarna. Det tillsammans med att behovet av logistiklokaler är mer volymstyrt än operatörsstyrt gör Catena mindre känsligt för uppsagda kontrakt.

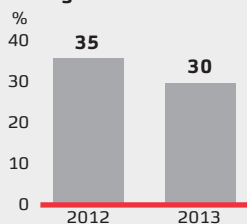
Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per region

	Uthyrbar yta, tkvm	Ytmässig uthyrningsgrad, %
Stockholm	293,1	82,1%
Göteborg	184,4	78,5%
Öresund	172,4	95,4%
Projekt Solna	40,7	96,6%
Totalt	690,6	85,3%

Driftsöverskott

Fastighetskostnaderna minskade under 2013 till 30 procent av fastighetsintäkterna, vilket ska jämföras med 35 procent under 2012. Primärt beror detta på att hyresgästerna tagit över en större del av dessa kostnader.

Fastighetskostnader



Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, som till följd av Brinova Logistiks omvända förvärv av Catena inte är fullt jämförbart med föregående år, minskade under 2013 med 32 Mkr. Primärt är det att hänföra till en effekt som uppstod 2012 på resultatandelar från joint ventures avseende omvärdering av en fastighet i ett delägt bolag.

Dessutom ökade de finansiella kostnaderna, vilket främst är hänförligt till omförhandlingar av skulder till kreditinstitut och ökad upplåning för att finansiera de förvärv som skett under året.

I syfte att begränsa ränterisken har Catena tecknat avtal om räntetak och ränteswapavtal.

Skulder till kreditinstitut

Ränteförfalloår	Mkr	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2014	1 963,0	2,6	66,2
2021	500,0	4,3	16,9
2022	500,0	3,7	16,9
Totalt	2 963,0	3,1	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2013-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Räntesäkringar via räntetak

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2009	2014	4,5	28,0
Totalt			28,0

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2009	2014	2,6	87,6
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
Totalt			1 087,6

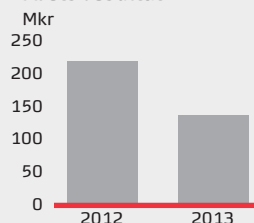
Resultat före skatt

Resultatet före skatt, som till följd av Brinova Logistik ABs omvända förvärv av Catena inte är fullt jämförbart, minskade med 47,6 Mkr. Minskningen beror framför allt på lägre resultat från andelar i joint ventures samt lägre positiva värdeförändringar.

Årets resultat

Skattekostnaden, som 2013 utgörs av uppskjuten skatt, ökade med 34,3 Mkr till -46,3 Mkr. Skillnaden kan förklaras med att det 2012 uppstod en positiv skatteeffekt på grund av ändrad skattesats från 26,3 procent till 22 procent om 39,7 Mkr.

Årets resultat



Resultat per kvartal, Mkr	2013				2012			
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4
Fastighetsintäkter	76,2	69,8	81,1	89,7	73,0	72,8	71,6	68,8
Driftsöverskott	49,1	51,0	56,5	64,7	46,4	46,2	47,1	45,2
Förvaltningsresultat	37,4	37,9	40,0	31,7	31,8	35,1	35,5	76,4
Resultat före skatt	41,6	43,6	63,4	36,1	22,4	35,1	98,3	76,5
Resultat efter skatt	32,4	40,4	44,9	20,7	16,1	26,3	79,6	98,3

Balansräkning

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	1,2,18,22,23		
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	4 722,3	3 382,4
Materiella anläggningstillgångar	12	1,1	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture	13	26,2	25,9
Uppskjuten skattefordran	10	16,1	5,2
Övriga långfristiga fordringar		5,1	1,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47,4	32,1
Summa anläggningstillgångar		4 770,8	3 414,5
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	11,9	5,4
Övriga fordringar	15	21,6	17,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	20,1	5,5
Likvida medel	18	213,6	0,2
Summa omsättningstillgångar		267,2	28,6
SUMMA TILLGÅNGAR		5 038,0	3 443,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		110,9	0,1
Övrigt tillskjutet kapital		685,8	-
Balanserat resultat		839,8	727,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 636,5	727,7
Innehav utan bestämmande inflytande		5,4	7,3
Summa eget kapital		1 641,9	735,0
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,19,20	2 954,5	2 048,1
Uppskjuten skatteskuld	10	272,6	212,2
Övriga långfristiga skulder		0,8	-
Summa långfristiga skulder		3 227,9	2 260,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,19,20	8,5	10,8
Leverantörsskulder		25,8	41,2
Skulder till joint venture		14,1	-
Aktuell skatteskuld		-	2,1
Övriga skulder		43,0	341,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	76,8	52,5
Summa kortfristiga skulder		168,2	447,8
Summa skulder		3 396,1	2 708,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 038,0	3 443,1

Kapitalstruktur

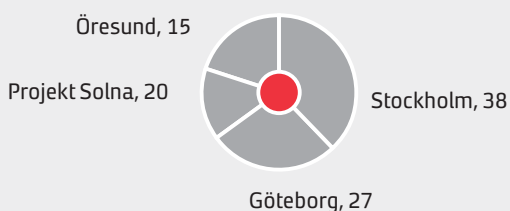
Catena förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna. En väl avvägd balans mellan eget kapital och skulder eftersträvas så att kapitalet är tillräckligt stort med hänsyn tagen till den verksamhet som bedrivs. Catena har en god balans mellan eget kapital och skulder, vilket ger en hög soliditet och låg skuldsättning.



Sysselsatt kapital per region

Catenas sysselsatta kapital är i huvudsak placerat i 44 logistik- och lagerfastigheter, belägna vid viktigare transportleder i anslutning till Stockholm, Göteborg och Malmö samt en utvecklingsfastighet i Solna.

Sysselsatt kapital per region, %



Fastighetsbeståndets utveckling under 2013

Fastighetsbestånd	2013-12-31	
	Verkligt värde	Antal fastigheter
Mkr		
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 382,4	45
Förvärv	1 125,6	4
Investeringar i befintliga fastigheter	186,7	
Försäljningar	-3,3	-4
Orealiserade värdeförändringar	30,9	
Totalt förvaltningsfastigheter	4 722,3	45

Catenas finansförvaltning svarar bland annat för att kapitaltillförsel och likviditet tryggas. Catena har som policy att upplåningen huvudsakligen ska ha en lånebindningstid upp till tio år. I policyn ingår att, i den mån det är möjligt anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt.

Låneförfallostruktur

Låneförfalloår	Mkr
2014	2 281,8
2015	507,6
2029	21,8
>2031	151,8
Totalt	2 963,0

Omsättningstillgångar

Huvuddelen av Catenas omsättningstillgångar utgörs av likvida medel. Det gör Catena väl rustat för framtida förvärv och investeringar.

Catenas balansräkning före Brinova Logistik ABs omvända förvärv

Som en jämförelse lämnas nedan uppgifter om den balansräkning som Catena AB officiellt publicerade vid föregående årsskifte.

	2012
Mkr	31 dec
Förvaltningsfastigheter	850,0
Kort- och långfristiga fordringar	16,6
Likvida medel	57,7
Summa tillgångar	924,3

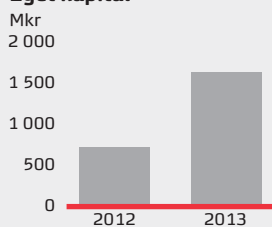
Eget kapital	480,9
Avsättningar	120,4
Räntebärande skulder	306,0
Ej räntebärande skulder	17,0
Summa eget kapital och skulder	924,3

Förändringar i eget kapital

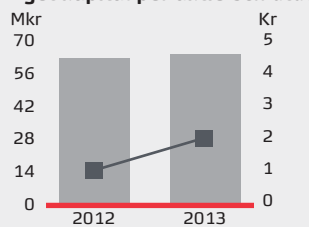
Eget kapital hänförligt till:	2012-01-01	Årets total- resultat	Utdelning	Omvänt förvärv av dotter- företag	Kapital- tillskott	2012-12-31
Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	0,1	-	-	-	-	0,1
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	-	-	-
Balanserat resultat	548,7	222,7	-43,8	-	-	727,6
Summa moderbolaget aktieägare	548,8	222,7	-43,8	-	-	727,7
Innehav utan bestämmande inflytande	9,7	-2,4	-	-	-	7,3
Summa eget kapital	Not 17	558,5	220,3	-43,8	-	735,0

Eget kapital hänförligt till:	2013-01-01	Årets total- resultat	Utdelning	Omvänt förvärv av dotter- företag	Kapital- tillskott	2013-12-31
Moderbolagets aktieägare						
Aktiekapital	0,1	-	-	110,8	-	110,9
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	-	505,6	180,2	685,8
Balanserat resultat	727,6	140,2	-28,0	-	-	839,8
Summa moderbolaget aktieägare	727,7	140,2	-28,0	616,4	180,2	1 636,5
Innehav utan bestämmande inflytande	7,3	-1,9	-	-	-	5,4
Summa eget kapital	Not 17	735,0	138,3	616,4	180,2	1 641,9

Eget kapital



Eget kapital per aktie och utdelning



■ Eget kapital per aktie
■ Utdelning till aktieägarna

(Utdelningen 2012 avser Catena
ABs utdelning till aktieägarna)

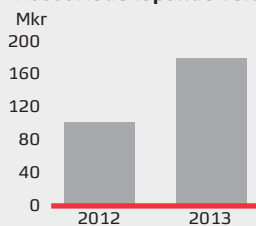
Kassaflödesanalys

Mkr	Not 24	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		184,7	232,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3,1	-104,0
Betald skatt		-	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		187,8	128,0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		3,9	-15,4
Förändring av rörelseskulder		-9,8	-9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		181,9	102,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		89,2	-110,8
Avyttring av verksamheter		-	134,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-268,9	-207,7
Avyttring av förvaltningsfastigheter		4,8	4,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,3	-
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-425,2	-
Försäljning av finansiella tillgångar		194,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-407,1	-180,1
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		456,9	331,3
Amortering av lån		-18,3	-253,9
Utbetald utdelning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		438,6	77,4
Årets kassaflöde		213,4	0,1
Likvida medel vid årets början		0,2	0,1
Likvida medel vid årets slut		213,6	0,2

Kassaflöde löpande verksamhet

Det ökade kassaflödet har primärt sin förklaring i ett ökat driftöverskott, främst på grund av färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

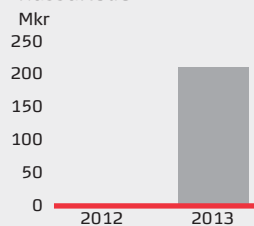
Kassaflöde löpande verksamhet



Kassaflöde

Det ökade totala kassaflödet förklaras primärt av det ökade kassaflödet från den löpande verksamheten samt upptagande av lån som är större än nettoinvesteringarna.

Kassaflöde



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 1041, 262 21 Ängelholm, och besöksadressen är Svenskehogsgatan 11 i Ängelholm.

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 OMX Stockholm Small Cap. Från och med den 2 januari 2014 är aktien noterad på Mid cap.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 mars 2014. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2014.

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 har Rådet för finansiell rapportering, Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar RFR 2, vilket innebär samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i moderbolagets not 1. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÄRL 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 histo-

rika 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.

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, intresseföretag och joint venture företag.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Inga av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som för första gången är obligatoriska att tillämpa för räkenskapsåret 2013 har haft eller bedömts kunna ha någon väsentlig påverkan på koncernen.

IFRS 13, Värdering till verkligt värde, syftar till en mer konsekvent och mindre komplex värdering till verkligt värde. Standarden tillhandahåller en exakt definition och en gemensam källa i IFRS till verkligt värdevärdering och tillhörande upplysningar i det fall en värdering till verkligt värde är tillåtet. Effekten har primärt inneburit förändringar vid beskrivning av redovisningsprinciperna samt utökade upplysningskrav.

IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, inför ändringar avseende övrigt totalresultat. Den mest väsentliga förändringen i den ändrade IAS 1 är kravet att de poster som redovisas i "övrigt totalresultat" ska presenteras fördelat på två grupper. Fördelningen baseras på om posterna kan komma att omklassificeras till resultaträkningen (omklassificeringsjusteringar) eller ej. Ändringen behandlar inte frågan om vilka poster som ska ingå i "övrigt totalresultat".

Nya och ändrade standarder som ännu inte trätt i kraft

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2013 har standarder och tolkningar publicerats, vilka ännu inte trätt i kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som bedöms kunna komma att få påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9, Finansiella instrument, hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. IFRS 9 är tänkt att ersätta IAS 39 i sin helhet och de delar som publicerats behandlar i dagsläget klassificering och värdering samt säkringsredovisning. Hela standarden är i dagsläget inte klar vilket gör att koncernen inte kan fastställa eventuell påverkan vid denna tidpunkt. Koncernen har för avsikt att tillämpa den nya standarden vid den tidpunkt som EU anger att den ska tillämpas.

IFRS 10, koncernredovisning, IFRS 11, Samarbetsarrangemang, IFRS 12, Upplysningar om andelar i andra företag, ska tillämpas från och med 1 januari 2014. Koncernen bedömer att standarderna enbart kommer att påverka vissa upplysningar.

IFRIC 21 "Levies" innebär en tolkning av IAS 37 "Avsättningar, eventalförpliktelser och eventuelltillgångar". IAS 37 klargör kriterierna för att redovisa en skuld, varav ett kriterium är att bolaget har en befintlig förpliktelse till följd av en inträffad händelse (även benämnt förpliktande händelse). Tolkningen klargör att den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att redovisa en skuld för att betala en skatt eller avgift är den aktivitet som i den aktuella lagstiftningen beskrivs vara den som utlöser skyldigheten

att betala avgiften. Koncernen avser att tillämpa IFRIC 21 från det datum som EU fastställer när den antas.

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 företag som står under ett bestämmande inflytande av Catena AB. 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 röstätterna. 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 dotterföretag 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 analysen 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 överlåtelsedagen 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 ska redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företagens 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 2012 och 2013 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.

Joint venture

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett företag 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. 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 joint ventures 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 investeringens redovisade värde. "Andel i joint ventures resultat" redovisas som en del av rörelseresultatet. 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 trans-

aktionsdagen. 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.

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt 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 förmåner 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, 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, realiserade vinster och förluster på derivatinstrument.

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.

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 för alla finansiella instrument förutom för dem 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 förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade 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 (fristående och inbäddade) 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 lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Derivat och säkringsredovisning

Catena tillämpar inte säkringsredovisning. Samtliga derivat redovisas i kategorierna "Finansiella tillgångar

redovisade till verkligt värde via resultaträkningen" respektive "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen."

Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt 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).

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

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

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

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 18, 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 anskaffningsvärden 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. Lånekostnader under produktionstiden ingår i anskaffningsvärdet för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa.

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.

Följande avskrivningar tillämpas för inventarier:
Inventarier och installationer 5-20 år
Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehåller i syfte att generera fastighetsintäkter 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 även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet vilken redovisas enligt verkligt värde-metoden. 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 realiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Tillkommande utgifter

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

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

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 marknads bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Nedskrivningsprövning 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 lånefordringar 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 un-

der året. Det finns för räkenskapsåret 2013 och 2012 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 UFR 6, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2013 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 12,1 Mkr (0,0). För 2014 förväntas bolaget betala cirka 1,0 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129). 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 anställning sagts upp av Catena före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Catena redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

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.

Väsentliga bedömningar av koncernens redovisningsprinciper

Catenas förvärv av Brinova Logistik har ansetts utgöra ett sk omvänt förvärv, med anledning av att det blev en väsentlig förändring av ägarstrukturen i koncernen. Detta innebär att Brinova Logistik har ansetts utgöra den redovisningsmässiga förvärvaren och således har de finansiella rapporterna upprättats som en fortsättning av detta bolag. Själva förvärvet av Catena har ansetts vara ett tillgångsförvärv, vilket gör att värdet på den emission som görs utgår från värdet på den grupp av tillgångar som förvärvats.

NOT 3

Information om rörelsesegment

Intäkter	Stockholm		Göteborg		Öresund		Projekt Solna		Central administration och elimineringsring		Summa	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Fastighetsintäkter	142,1	145,9	90,9	52,5	77,2	87,8	6,6	-	-	-	316,8
Fastighetskostnader	-40,3	-44,0	-28,9	-14,9	-24,3	-42,4	-2,0	-	-	-	-95,5	-101,3
Driftsöverskott	101,8	101,9	62,0	37,6	52,9	45,4	4,6	-	-	-	221,3	184,9
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,6	-	-8,6	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	1,9	2,1	1,9
Övriga rörelse-kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,1	-1,9	-2,1	-1,9
Andelar i joint venture resultat	-	-	-	51,2	4,6	-0,7	-	-	-	-	4,6	50,5
Finansiella intäkter	9,0	8,4	9,5	5,5	5,5	5,7	2,4	-	-8,0	0,5	18,4	20,1
Finansiella kostnader	-33,7	-38,9	-24,3	-14,3	-21,1	-23,5	-1,1	-	-8,5	-	-88,7	-76,7
Förvaltningsresultat	77,1	71,4	47,2	80,0	41,9	26,9	5,9	-	-25,1	0,5	147,0	178,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	2,2	27,5	-	-	0,2	-	2,4	27,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	1,4	-1,8	17,8	10,2	12,5	17,6	-	-	-0,8	-	30,9	26,0
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	4,4	-	4,4	-
Resultat före skatt	78,5	69,6	65,0	90,2	56,6	72,0	5,9	-	-21,3	0,5	184,7	232,3
Skatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-46,3	-12,0
Årets resultat											138,4	220,3

Balansräkning	Stockholm		Göteborg		Öresund		Projekt Solna		Central administration och elimineringsring		Summa	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Förvaltningsfastigheter	1 883,7	1 625,2	1 152,3	1 055,2	801,3	702,0	885,0	-	-	-	4 722,3
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-	-	-	1,1	-	1,1	-
Andelar i joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	26,2	25,9	26,2	25,9
Övriga tillgångar	337,3	284,5	382,3	246,6	127,4	108,1	311,4	-	-870,0	-604,4	288,4	34,8
Summa tillgångar	2 221,0	1 909,7	1 534,6	1 301,8	928,7	810,1	1 196,4	-	-842,7	-578,5	5 038,0	3 443,1
Eget kapital	731,7	607,9	631,2	611,9	272,0	227,7	772,3	-	-770,7	-719,8	1 636,5	727,7
Skulder till kreditinstitut	1 300,0	1 027,8	790,1	570,7	558,0	449,6	306,4	-	-	-	2 954,5	2 048,1
Övriga skulder	189,3	274,0	113,3	119,2	98,7	132,8	117,7	-	-72,0	1 41,3	447,0	667,3
Summa eget kapital och skulder	2 221,0	1 909,7	1 534,6	1 301,8	928,7	810,1	1 196,4	-	-842,7	-578,5	5 038,0	3 443,1
Övriga upplysningar												
Investeringar i förvaltningsfastigheter samt materiella anläggningstillgångar	-257,4	-154,1	-79,3	-546,3	-90,4	-29,9	-885,0	-	-0,2	-	-1 312,3	-730,3
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-	-0,1	-
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1,4	-1,8	17,8	10,2	12,5	17,6	-	-	-0,8	-	30,9	26,0
Verkligt värde derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,4	-

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknadsmässiga villkor.

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 joint venture, ingår i det ofördelade beloppet.

Koncernens segment består av följande områden:

Stockholm – utgörs av 21 fastigheter i Norrköping, Karlstad, Katrineholm, Södertälje, Örebro, norra och södra Stockholm samt enstaka fastigheter i Norra Sverige.

Göteborg – utgörs av tio fastigheter i Göteborg, Borås och Jönköping.

Öresund – utgörs av 13 fastigheter Helsingborg, Åstorp, Malmö, Kristianstad, Halmstad och Ljungby.

Projekt Solna – utgörs av en utvecklingsfastighet i Haga Norra i Solna.

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

Intäkter om cirka 130,2 Mkr (120,0) 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

Fastighetsintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2013-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare.

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2014	81	27,0	7,4
2015	21	19,6	5,4
2016	22	79,3	21,7
2017	19	59,2	16,2
2018	5	17,6	4,8
2019	2	0,1	0,0
2020+	28	161,6	44,2
P-platser och övrigt	9	1,3	0,3
Totalt	187	365,7	100,0

Kontrakterade fastighetsintäkter per 2013-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakterad fastighetsintäkt per kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade fastighetsintäkter på årsbasis, %
Lokalhyresavtal		
>10,0	8	41,1
5,0-10,0	18	37,2
3,0-5,0	5	5,5
2,0 - 3,0	7	4,7
1,0 - 2,0	13	5,1
0,5 - 1,0	16	3,2
<0,5	111	2,8
Totalt lokalhyresavtal	178	99,6
P-platser och övrigt	9	0,4
Totalt	187	100,0

NOT 5

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2013	2012
Driftskostnader	23,8	22,4
Reparationer och underhåll	12,9	22,5
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	8,6	8,0
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	18,5	15,0
Övriga externa kostnader	8,0	11,7
Fastighetsadministration	23,7	21,7
Totalt	95,5	101,3

Central administration	2013	2012
Personalkostnader	7,3	-
Köpta tjänster	1,2	-
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,1	-
Totalt	8,6	-

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

	2013	2012
<i>PwC</i>		
Revisionsuppdrag	1,5	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1,1	-
Skatterådgivning	0,2	-
Övriga tjänster	0,5	-
Totalt	3,3	-

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

	2013	2012
Minimileaseavgifter ¹⁾	8,7	9,0
Totalt	8,7	9,0

1) Det finns inga variabla avgifter

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2013	2012
Inom ett år	9,0	9,9
Mellan ett och fem år	34,6	34,6
Senare än fem år	253,6	263,9

Bolagets operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträtsavtal och till obetydlig del av operationella billeasingavtal.

NOT 8

Anställda och personalkostnader

Catena AB:s förvärv av Catena Logistik AB (fd Brinova Logistik AB) redovisas som ett omvänt förvärv, vilket medför att Catena Logistik AB anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen, se vidare under Not 2 Redovisningsprinciper, Väsentliga bedömningar. Catena Logistik med dotterföretag har ej haft några anställda under 2012.

Medelantalet anställda	2013	varav män	2012	varav män
Anställda i Sverige	5	66%	-	0%

Könsfördelning i styrelse och ledning	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2013	2012	2013	2012
Män	83%	100%	100%	0%
Kvinnor	17%	0%	0%	0%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2013	2012
Styrelseordförande	0,1	-
Övriga styrelseledamöter	0,1	-
Verkställande direktören		
Grundlön	0,9	-
Övriga ersättningar	0,0	-
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)		
Grundlön	1,1	-
Övriga ersättningar	0,1	-
Övriga anställda	1,9	-
Summa	4,2	-

Pensionskostnader	2013	2012
Verkställande direktören	0,3	-
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)	0,7	-
Övriga anställda	3,1	-
Summa	4,1	-

Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt	2013	2012
Styrelseordförande	0,0	-
Övriga styrelseledamöter	0,0	-
Verkställande direktören	0,4	-
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)	0,4	-
Övriga anställda	1,3	-
Summa	2,1	-
Totalt	10,4	-

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moderbolaget.

Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön och övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 47.

Pensionsförmåner samt övriga ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

Marknadsmässig ersättning om 0,2 Mkr (-) respektive 0,2 Mkr (-) för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning, finansierings- och fastighetsrådgivning, utgick till bolag ägda av styrelseledamoten Erik Paulsson och styrelseledamoten Andreas Philipson, som var verkställande direktör under del av 2013. Beloppen ingår ej i tabellen ovan. Styrelsearvodet till den under året avgångna styrelseledamoten Lennart Schönning har utbetalats till ett av Schönning's 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 inte heller 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 ett antal personer engagerade i uthyrnings- och utvecklingsarbetet i bolaget finns ett prestationsbaserat bonussystem 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 för 2013 under våren 2014. Kostnaden för bonusen uppstår när beslut fattats i ersättningskommittén. Ingen bonus har utbetalts i koncernen under 2013.

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2013. 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 ska resterande del fördelas på andra pensionsförsäkringar. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler.

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare (sammanlagt 4 personer) är 65 år. Deras pensioner tryggas via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 28-35 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 6 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner, som utbetalas vid uppsägningstidens utgång. Om Catena befriar befattningshavarna från arbetskyldighet under uppsägningstiden ska eventuell inkomst från ny arbetsgivare eller egen verksamhet avräknas från lönen som utbetalas från Catena. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Under året har Andreas Philipson avgått som Verkställande direktör och i stället tagit plats i Catenas styrelse. Inget avgångsvederlag har utbetalts till ledande befattningshavare som slutat sin anställning.

Berednings- och beslutsprocess

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återspeglar till styrelsen.

Ersättningsutskottet har under 2013 sammanträtt vid ett tillfälle.

NOT 9

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter	2013	2012
Ränteintäkter	18,4	20,1
Summa	18,4	20,1

Finansiella kostnader

Räntekostnader	-87,5	-74,7
Övriga finansiella kostnader	-1,2	-2,0
Summa	-88,7	-76,7

Finansnetto	-70,3	-56,6
--------------------	--------------	--------------

NOT 10

Skatt

Redovisad i resultaträkningen	2013	2012
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skatt	-	-14,1
Summa	-	-14,1

<i>Uppskjuten skatt</i>		
Förvaltningsfastigheter	-49,9	-32,2
Derivat	-1,0	-
Skattemässiga underskott	4,4	-6,5
Periodiseringsfonder	0,5	1,1
Övrigt	-0,3	-
Omvärdering till 22%	-	39,7
Summa	-46,3	2,1
Totalt redovisad skatt	-46,3	-12,0

Avstämning av effektiv skatt	2013	2012
Resultat före skatt	184,7	232,3
Skatt enligt gällande skattesats; 22%	-40,6	-61,1
Ej avdragsgilla kostnader	-0,9	-0,5
Skatt hänförlig till tidigare år	-6,6	-
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar	-	7,2
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0,8	-
Omvärdering uppskjuten skatt	-	29,1
Skatt på andel i resultat från joint venture	1,0	13,2
Övrigt	-	0,1
Redovisad effektiv skatt	-46,3	-12,0

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 25,1 procent (5,2).

Redovisad i balansräkningen

	2012				2013		
	IB 2012	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2012	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2013
Uppskjuten skattefordran							
Förvaltningsfastigheter	0,8	0,8	2,3	3,9	-	8,3	12,2
Skattemässiga underskott	4,4	7,5	-10,6	1,3	4,1	-1,5	3,9
Summa uppskjuten skattefordran	5,2	8,3	-8,3	5,2	4,1	6,8	16,1

Uppskjuten skatteskuld

Förvaltningsfastigheter	212,8	-6,7	-7,0	199,1	49,9	8,9	257,9
Derivat	-	-	-	-	1,0	-	1,0
Periodiseringsfonder	16,8	-3,7	-	13,1	-0,5	1,1	13,7
Summa uppskjuten skatteskuld	229,6	-10,4	-7,0	212,2	50,4	10,0	272,6

NOT 11

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde.

Årets förändring	2013	2012
Ingående värde	3 382,4	2 796,2
Förvärv	1 125,6	523,7
Ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	186,7	206,6
Försäljningar	-3,3	-170,1
Orealiserade värdeförändringar	30,9	26,0
Redovisat värde	4 722,3	3 382,4

Taxeringsvärden	2013	2012
Taxeringsvärden, byggnader	1 445,3	1 194,4
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 107,4 Mkr)	744,1	306,6
Totalt	2 189,4	1 501,0

Påverkan på årets resultat	13-12-31	12-12-31
Fastighetsintäkter	316,8	286,2
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	78,9	78,7
Fastighetskostnader före fastighetsadministration för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,9	0,9

1) Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig 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 hänförligt till lån i dessa bolag är aktiverade. Aktiverade räntor uppgår till 2,0 Mkr (-).

Förvaltningsfastigheter uppdelade på region	Stockholm	Göteborg	Öresund	Projekt Solna	Totalt
Antal fastigheter	21	10	13	1	45
Uthyrbar yta, tkvm	293,1	184,4	172,4	40,7	690,6
Bokfört värde, Mkr	1 883,7	1 152,3	801,3	885,0	4 722,3

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

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 och den

Värderingskategori för förvaltningsfastigheter.

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2013
Ingående värde	3 382,4	-	3 382,4
Förvärv	240,6	885,0	1 125,6
Ny-, till- och ombyggnation	186,7	-	186,7
Försäljningar	-3,3	-	-3,3
Orealiserade värdeförändringar	30,9	-	30,9
Redovisat värde	3 837,3	885,0	4 722,3

Värderingskategori för förvaltningsfastigheter.

Årets förändring	Logistikfastigheter	Projekt Solna	2012
Ingående värde	2 796,2	-	2 796,2
Förvärv	523,7	-	523,7
Ny-, till- och ombyggnation	206,6	-	206,6
Försäljningar	-170,1	-	-170,1
Orealiserade värdeförändringar	26,0	-	26,0
Redovisat värde	3 382,4	-	3 382,4

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

långsiktiga vakansnivån.

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 fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens

driftsöverskott ställt i relation till det verkliga värdet.

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

Driftsöverskott är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration).

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

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

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

	Faktiskt utfall					Normaliserade värden ¹⁾
	Stockholm	Göteborg	Öresund	Projekt Solna	Totalt	Totalt
Hyresvärde, Mkr	191,0	116,9	84,4	27,0	419,3	370,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,1	81,9	96,1	97,8	87,2	83,8
Kontrakterad årshyra, Mkr	162,5	95,7	81,1	26,4	365,7	310,6
Driftsöverskott före fastighetsadm, Mkr	111,2	69,0	58,7	6,1	245,0	298,6
Fastigheternas direktavkastning före fastighetsadm., %	5,9	6,0	7,3	0,7	5,2	6,3
Överskottsgrad före fastighetsadm., %	78,3	75,9	76,0	91,0	77,3	96,1
Diskonteringsränta						8,3

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

Den stora avvikelser mellan faktiskt utfall på driftsöverskottet före fastighetsadministration och det normaliserade värdet beror till största delen på ett stort antal projekt som under 2013 endast genererat kostnader men som i de normaliserade värdena beräknats på det driftsöverskott 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. Sådana värderingar har gjorts per 2013-09-30 av samtliga fastigheter ingående i Catena Logistikkoncernen, i samband med Catena AB:s förvärv av denna och utfördes av Newsec Advise AB.

Värderingen av Projekt Solna bygger, utöver ovanstående, på värdering av byggrätter enligt detaljplan som till stor del grundar sig på ortsprisundersökningar. I värderingen tas även hänsyn till att det är en pågående process med detaljplanen samt tidsrisker i samband med utvecklingen av projektet. Utöver den interna värderingen har även Projekt Solna värderats externt i samband med det omvända förvärvet av Catena Logistik och utfördes både av Forum och CBRE.

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 avvikelserintervall på +/-10 procent mellan dessa värden innan de interna värdena eventuellt omprövas. Jämförelsen görs på totalnivå för det externvärderade beståndet.

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.

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

Summan av dessa värden utgör det beräknade verkliga värdet. 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.

Andel värderade fastigheter	2013	2012
Antal fastigheter	45	22
Externt värde, Mkr	4 733,0	2 574,0
Motsvarande internt värde, Mkr	4 722,3	2 540,0
Avvikelse, Mkr	10,7	34,0
Avvikelse, %	0,2	1,3
Totalt bokfört värde	4 722,3	3 382,4
Externvärderad andel, %	100	75,1

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 marknadsbilden 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	-200	119
Hyresvärde, Mkr	164	-247

NOT 12

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Förvärv	1,2	-
Utgående anskaffningsvärden	1,2	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-0,1	-
Utgående avskrivningar	-0,1	-
Redovisat värde	1,1	-

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2013	2012
Administrationskostnader	0,1	-

NOT 13

Andelar i joint venture

	2013	2012
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	25,9	85,0
Förvärv	-4,3	-
Försäljning	-	-109,6
Omvärdering till verkligt värde ¹⁾	-	46,0
Årets andel av resultat efter skatt	4,6	4,5
Redovisat värde vid årets slut	26,2	25,9

1) Omklassificering av sålt innehav till dotterföretag (vid avyttring) från joint venture har i enlighet med redovisningsprincip värderats till verkligt värde. Som verkligt värde har använts det pris per aktie som erhöles vid avyttringen.

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

PeBri Projektutveckling AB bedriver ett joint venture projekt utanför Halmstad.

Fastigheten Preppen HB (Preppen) bedriver utveckling av Pripps/Carlsbergs f d fastighet i Göteborg och bolaget har per 2012-12-31 blivit helägt då Peab sålt de resterande 50 % till koncernen.

Log. Sunnanå AB driver projekt och utvecklar logistikposition i Burlöv utanför Malmö.

Log. Tostarp AB är ett fastighetsägande bolag som utvecklar logistikposition i östra Helsingborg.

Samtliga joint ventures ägs tillsammans med Peab.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 4,6 Mkr (4,4).

Koncernens andel av resultatet i joint venture företagen, vilka alla är onoterade, och dess andel av tillgångar (inklusive övervärden från förvärsanalys) och skulder är som följer:

2013

Joint venture	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Ängelholm	50%	0,7	0,0	-	0,0	0,7
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Ängelholm	50%	2,6	0,0	0,1	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Ängelholm	50%	58,5	35,6	1,7	0,3	22,9
Totalt				61,8	35,6	1,8	0,3	26,2

2012

Joint venture	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Redovisat värde
Fastigheten Preppen HB	969684-0983	Göteborg	0%	-	-	17,6	5,3	-
PeBri Projektutveckling AB	556752-1108	Helsingborg	50%	0,7	-	3,7	-1,0	0,7
Log. Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg	50%	2,6	0,0	-	0,0	2,6
Log. Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg	50%	58,1	35,5	1,8	0,2	22,6
Totalt				61,4	35,5	23,1	4,5	25,9

NOT 14

Kundfordringar

Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte nedskrivna

	2013	2012
< 30 dagar	0,8	0,3
31-60 dagar	0,7	0,6
61-90 dagar	0,0	0,2
>91 dagar	1,2	0,1
Summa	2,7	1,2
Ej förfallna	9,2	4,2
Totalt	11,9	5,4

Koncernens totala kundfordringar uppgår till 14,9 Mkr (6,0).

Nedskrivna fordringar

	2013	2012
Reservering vid årets början	0,6	0,9
Reservering för befarade förluster	2,4	0,1
Betalda tidigare befarade förluster	0,0	-0,1
Förvärvade reserveringar	0,0	0,9
Konstaterade förluster	0,0	-1,2
Reservering vid årets slut	3,0	0,6

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

NOT 17

Eget kapital och resultat per aktie

Antal registrerade aktier		Antal aktier	Totalt antal aktier
Nyemission	1999-05-17	490 754	11 555 662
Fondemission	2006-03-09	8 838	11 564 500
Riktad nyemission	2013-10-18	13 630 952	25 195 452
Antal registrerade aktier			25 195 452

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

	2013	2012
Årets resultat	140,2	227,7
Utestående stamaktier	25 195 452	11 564 500
Vägt antal utestående stamaktier	14 290 690	11 564 500
Resultat per aktie före utspädning, kr	9,81	19,26

Inga utspädningseffekter har uppstått under 2012 eller 2013.

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 balansräkningen.

NOT 15

Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristig fordran Backahill Holding AB	15,8	0,0
Fordran mervärdesskatt	4,9	17,3
Övriga fordringar	0,9	0,2
Totalt	21,6	17,5

NOT 16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Administration och fastighetskostnader	1,0	0,2
Förutbetalda ränta mm	0,1	-
Förutbetalda projektkostnader	17,1	1,8
Förutbetalda tomträttsavgift	1,8	2,6
Upplupna intäkter	0,1	0,8
Totalt	20,1	5,5

Nedan anges Catenas finansiella mål:

	Mål 2013	Utfall 2013
Aktieutdelning ska långsiktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablonberäknad skatt	>57,3 Mkr	51 Mkr
Räntetäckningsgrad	>1,75 ggr	3,2 ggr
Avkastning på eget kapital ska överstiga räntan på en femårig statsobligation med minst 5 procentenheter	>6,8 %	11,7 %
Soliditet	>30 %	32,6 %

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 ränteeponering vid upplåning.

De huvudsakliga externa kapitalkrav som Catena är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5 ggr, en belåningsgrad som understiger 70-80

procent och en soliditet som överstiger 25 procent. Catena har uppfyllt samtliga externa krav i koncernens bolag förutom i ett dotterföretag där kravet på räntetäckningsgrad ej uppfyllts. Moderbolaget har för detta bolag lämnat ytterligare borgen. För det bolag där kravet på räntetäckningsgrad ej uppnåtts har en högre ränta erlagts under tiden då kravet ej uppfyllts.

NOT 18

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Catenas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Catena AB, som ska 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 joint venture. Skulder till kreditinstitut uppgick per 2013-12-31 till 2 963,0 Mkr (2 058,9).

Finansieringen består av fastighetslån med pantbrev som säkerhet, i vissa fall är även dotterbolagens aktier pantsatta. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr, att belåningsgraden högst ska uppgå till 70-80 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 2013-12-31 fanns kreditlöften om 3 270,0 Mkr, varav 307,0 kr var outnyttjat.

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

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2013-12-31

År	Finansiella tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2014	245,7	2 356,4	260,6	45,2
2015	–	507,6	46,4	16,0
2016	–	–	–	–
2017	–	–	–	–
>2018	–	166,9	–	124,8
Totalt	245,7	3 030,9	307,0	186,0

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2012-12-31

År	Finansiella tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2013	5,6	485,1	–	58,2
2014	–	655,5	–	56,3
2015	–	907,9	273,2	28,8
2016	–	250,0	–	7,0
>2017	–	148,7	–	235,0
Totalt	5,6	2 447,2	273,2	385,3

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	2013	2012
2013	-	96,8
2014	2 281,8	655,5
2015	507,6	907,9
2016	-	250,0
>2017	173,6	148,7
Totalt	2 963,0	2 058,9

Förfallostruktur för redovisade långfristiga skulder till kreditinstitut.

Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	2 273,3	86,0
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	507,6	1 813,4
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	173,6	148,7
Totalt	2 954,5	2 048,1

Av de långfristiga skulderna förfaller 2 273,3 Mkr till omförhandling inom ett år, men då en viss del täcks av outnyttjade långfristiga ramar samt avsikten är att refinansiera dessa lån på lång sikt, betraktas de som långfristiga.

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 963,0	2 058,9	3,1%	3,4%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswapavtal och räntetak.

Total utestående volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 1 087,6 Mkr (159,6) och räntetak till 28,0 Mkr (28,0).

Ränterisk

Ränterisken är risken för att 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 ränteswappar och avtal om räntetak.

Tabellen nedan visar verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat samt de finansiella tillgångar och skulder där bokfört och verkligt värde skiljer sig åt. Övriga för koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2013-12-31.

De totala räntebärande skulderna uppgick per 2013-12-31 till 2 963,0 Mkr (2 058,9), varav 8,5 Mkr (10,8) kommer att amorteras under 2014. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 3,1 procent (3,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,3 år (0,2), utan hänsyn till räntetak. Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Alla 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 1 087,6 Mkr (159,6) och avtal om räntetak om 28,0 Mkr (2 528,0). Det genomsnittliga skyddet med hänsyn tagen till ränteswap- och räntetaksavtal begränsar räntenivån till cirka 4,03 procent.

Ränteförfallostruktur

År	Mkr	Effektivränta % ¹⁾	Andel i %
2014	1 963,0	2,6	66
2021	500,0	4,3	17
2022	500,0	3,7	17
Totalt	2 963,0	3,1	100

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswap och räntetaksavtal.

	Nominellt värde	Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	1 087,6	4,4	-	4,4	-
Avtal om räntetak	28,0	-	-	-	-
Lån med fast ränta	0,0	-	39,6	-	39,6

Av redovisat värde för ränteswapavtalen avser 4,4 långfristig del och 0,0 kortfristig del,

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal ger en resultat effekt om -28,4 Mkr (-19,9).

Kreditrisker

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 2013 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.

Kreditriskexponering	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel	213,6	0,2
Kundfordringar	11,9	5,4
Övriga kortfristiga fordringar	21,6	17,5
Övriga långfristiga fordringar	5,1	1,0
Totalt	252,2	24,1

Koncentrationsrisker

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Catenas 10 (10) största hyresgäster, svarade 2013-12-31 för sammanlagt 73 procent (84) av koncernens kontrakterade fastighetsintäkter.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

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

2013

	Nettovinst/förlust i resultaträkningen	Nettovinst/förlust i övrigt totalresultat efter skatt
Lånefordringar och kundfordringar	-2,4	-
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via RR	4,4	-

2012

	Nettovinst/förlust i resultaträkningen	Nettovinst/förlust i övrigt totalresultat efter skatt
Lånefordringar och kundfordringar	-0,1	-

NOT 19

Klassificering av finansiella instrument

2013

Finansiella tillgångar	Värderingskategorier			Redovisat värde
	Värderade till verkligt värde via RR	Som kan säljas	Låne och kundfordringar	
Kundfordringar	-	-	11,9	11,9
Räntederivat	4,4	-	-	4,4
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	15,8	15,8
Likvida medel	-	-	213,6	213,6
Summa	4,4	-	241,3	245,7
Icke finansiella tillgångar				4 792,3
Totalt				5 038,0

Finansiella skulder	Värderade till verkligt värde via RR	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 954,5	-2 954,5
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-8,5	-8,5
Leverantörsskulder	-	-25,8	-25,8
Kortfristiga skulder till joint venture	-	-14,1	-14,1
Upplupna kostnader	-	-28,0	-28,0
Summa	-	-3 030,9	-3 030,9
Icke finansiella skulder			-365,2
Totalt			-3 396,1

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

2012

Värderingskategorier

Finansiella tillgångar	Värderade till			Redovisat värde
	verkligt värde via RR	Som kan säljas	Låne och kundfordringar	
Kundfordringar	-	-	5,4	5,4
Likvida medel	-	-	0,2	0,2
Summa	-	-	5,6	5,6
Icke finansiella tillgångar				3 437,5
Totalt				3 443,1

Finansiella skulder	Värderade till		Redovisat värde
	verkligt värde via RR	upplupet anskaffningsvärde	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-2 048,1	-2 048,1
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-10,8	-10,8
Leverantörsskulder	-	-41,2	-41,2
Övriga räntebärande kortfristiga skulder	-	-330,8	-330,8
Upplupna kostnader	-	-16,3	-16,3
Summa	-	-2 447,2	-2 447,2
Icke finansiella skulder			-258,8
Totalt			-2 706,0

Verkligt värde på skulder till kreditinstitut uppgår till 2 056,3 Mkr, redovisat värde uppgår till 2 058,9 Mkr. För övriga balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

NOT 20

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	2 955,9	2 146,9
Aktier för skulder till kreditinstitut ¹⁾	1 476,6	713,2
Garantiförpliktelser	20,8	-
Totalt	4 453,3	2 860,1

Eventalförpliktelser

Ansvar för joint ventures skulder (HB/KB)	241,2	198,1
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 840,5	248,7
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	10,0	10,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1
Totalt	3 091,8	456,9

1) Avser aktier i koncernföretag.

NOT 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyror	48,9	36,2
Upplupna försäljningskostnader	5,7	-
Upplupna lönerelaterade kostnader	4,7	-
Upplupna driftskostnader och försäljningsgarantier	5,8	13,9
Upplupna räntekostnader	7,2	1,3
Övriga poster	4,5	1,0
Totalt	76,8	52,5

NOT 22

Närstående

Närstående relationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2013-12-31 till 46,4 procent (0) 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, Andreas Philipson, ägt bolag, T.A.M Group AB.

Utöver ovanstående närstående relationer äger Catena, via koncernföretag, följande joint venturebolag, Log. Sunnanå AB, Log.Tostarp AB och PeBri Projektutveckling AB. Se not 13 Andelar i joint venture.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterbolag 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 2013. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags joint venture-bolag, se not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

	2013	2012
Transaktioner med koncernföretags joint venture-bolag		
Räntekostnader	0,1	-
Räntebärande skulder	14,1	-
Borgensförbindelser	10,0	-
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,4	-
Ränteintäkter	0,2	-
Kortfristiga fordringar	15,8	-

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräknings-saldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NOT 23

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catenas aktie handlas sedan den 2 januari 2014 på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Mid Cap.

Den 13 februari 2014 har Catena Logistik AB förvärvat två bolag med fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar ca 48 000 kvm logistikyta. Fastighetsintäkterna beräknas uppgå till ca 32 Mkr per år. I samband med affären har en extra bolagsstämma hållits den 7 mars 2013, där beslut togs om en apportemission om 50 Mkr till säljarna av fastigheterna. Registreringen av de nya aktierna, 446 469 stycken, har skett hos Bolagsverket den 10 mars 2014.

NOT 24

Kassaflödesanalys

	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	17,8	20,1
Erlagd ränta	-77,2	-75,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,1	-
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-30,9	-26,0
Resultatandel i joint venture	-4,6	-50,5
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-2,4	-0,4
Realisationsresultat vid avyttring av verksamheter	-	-27,1
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	40,9	-
	3,1	-104,0
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	1 042,4	522,6
Rörelsefordringar	30,3	9,6
Likvida medel	133,5	0,2
Avsättningar	-14,5	-
Uppskjutna skatteskulder	-	-6,6
Långfristiga skulder	-411,5	-294,7
Kortfristiga rörelseskulder	-119,6	-10,6
Summa nettotillgångar	660,6	220,5
Köpeskilling	660,6	220,5
Apportemission	-616,2	-
Summa	44,4	220,5
Avgår: Andel i joint venture	-	-109,5
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-133,6	-0,2
Påverkan på likvida medel	-89,2	110,8
Avyttring av verksamheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	166,3
Rörelsefordringar	-	2,1
Uppskjutna skatteskulder	-	-14,1
Kortfristiga skulder	-	-47,1
Realisationsresultat	-	27,1
Summa	-	134,3
Erhållen köpeskilling	-	134,3
Summa	-	134,3
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	-	134,3
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		
Lämnade kapitaltillskott	28,0	-
Förändringar i räntebärande poster	397,2	-
Summa investering i finansiella tillgångar	425,2	-
Försäljning av finansiella tillgångar		
Erhållet aktieägartillskott	180,2	-
Lösen av finansiell fordran	14,1	-
Summa avyttring av finansiella tillgångar	194,3	-

Räkningar – moderbolaget

Resultaträkning

Mkr	Not	2013-01-01	2012-01-01
	1,20,21	-2013-12-31	-2012-12-31
Nettoomsättning	2	9,9	4,1
Kostnad för utförda tjänster	3,4,5,6	-21,4	-5,9
Rörelseresultat		-11,5	-1,8
Finansiella intäkter och kostnader	7		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26,5	15,8
Resultat från andelar i koncernföretag		11,1	5,2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24,6	-12,6
Resultat före skatt		1,5	6,6
Skatt på årets resultat	8	-2,9	-1,7
Årets resultat	14	-1,4	4,9

Rapport över totalresultat

Mkr	Not	2013-01-01	2012-01-01
	1,20,21	-2013-12-31	-2012-12-31
Årets resultat		-1,4	4,9
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-1,4	4,9

Balansräkning

Mkr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	1,20,21		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	9	1,1	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	1 227,3	56,5
Uppskjuten skattefordran	8	2,4	1,1
Övrig långfristig fordran		4,7	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 234,4	57,6
Summa anläggningstillgångar		1 235,5	57,6
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	0,1	0,0
Fordringar hos koncernföretag		1 200,7	439,8
Övriga fordringar		16,2	2,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	0,2	0,1
Summa kortfristiga fordringar		1 217,2	442,1
<i>Kassa och bank</i>		209,9	42,6
Summa omsättningstillgångar		1 427,1	484,7
SUMMA TILLGÅNGAR		2 662,6	542,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		110,9	50,9
Reservfond		10,0	10,0
Summa bundet eget kapital		120,9	60,9
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 082,2	-
Balanserat resultat		95,8	102,5
Årets resultat		-1,4	4,9
Summa fritt eget kapital		1 176,6	107,4
Summa eget kapital		1 297,5	168,3
Skulder			
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	15	-	9,1
Övriga avsättningar	16	0,8	0,9
Summa avsättningar		0,8	10,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	1,0	-
Summa långfristiga skulder		1,0	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13,2	0,1
Skulder till koncernföretag	12	1 315,3	356,1
Övriga skulder		15,7	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	19,1	7,4
Summa kortfristiga skulder		1 363,3	364,0
Summa skulder		1 365,1	374,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 662,6	542,3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	18		
		2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter		20,8	20,8
Ansvarsförbindelser		1 416,0	0,2

Förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2012-01-01	50,9	10,0	-	125,6	-	186,5
Årets totalresultat	-	-	-	-	4,9	4,9
Utdelningar	-	-	-	-23,1	-	-23,1
Utgående eget kapital 2012-12-31	50,9	10,0	-	102,5	4,9	168,3
Ingående eget kapital 2013-01-01	50,9	10,0	-	107,4	-	168,3
Nyemission	60,0	-	1 082,2	-	-	1 142,2
Årets totalresultat	-	-	-	-	-1,4	-1,4
Utdelningar	-	-	-	-11,6	-	-11,6
Utgående eget kapital 2013-12-31	110,9	10,0	1 082,2	95,8	-1,4	1 297,5

Kassaflödesanalys

Mkr	Not 19	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1,5	4,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-15,7	-0,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-14,2	4,5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-14,1	-16,4
Förändring av rörelseskulder		4,1	-7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24,2	-19,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,2	-
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		204,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		203,1	-
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-11,6	-23,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11,6	-23,1
Årets kassaflöde		167,3	-42,5
Likvida medel vid årets början		42,6	85,1
Likvida medel vid årets slut		209,9	42,6

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 koncernsammansordnande 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.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden.

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 balansräkning, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital och att andra avsättningar redovisas som egen huvudrubrik i balansräkning.

Finansiella garantier

Föregående år hade Moderbolaget finansiella garantiavtal som bestod av ansvarsförbindelse i egenskap av delägare i det ömsesidiga Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den finansiella garantin innebar ett åtagande att tillskjuta medel till PRI för det fall dess tillgångar ej räckte för att täcka dess åtaganden, dock maximalt det som ansvarsförbindelse upptagna beloppet. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpade moderbolaget en lätttnadsregel i RFR som innebar en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisade finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkning när bolaget hade ett åtagande, för vilket betalning sannolikt erfordrades för att reglera åtagandet.

NOT 2

Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

NOT 3

Kostnad för utförda tjänster

	2013	2012
Personalkostnader	11,6	2,1
Övriga externa kostnader	9,7	3,8
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,1	-
Totalt	21,4	5,9

NOT 4

Anställda och personalkostnader

	2013	varav män	2012	varav män
Medelantalet anställda				
Anställda i Sverige	5	66%	2	100%

Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2013	2012	2013	2012
Män	83%	100%	100%	100%
Kvinnor	17%	0%	0%	0%

	2013	2012
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,5	0,4
Verkställande direktören		
Grundlön	1,3	0,6
Övriga ersättningar	0,0	-
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)		
Grundlön	1,1	0,3
Övriga ersättningar	0,1	-
Övriga anställda	2,0	-
Summa	5,2	1,5
Pensionskostnader		
Verkställande direktören	0,3	0,1
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)	0,7	-
Övriga anställda	3,1	-
Summa	4,1	0,1
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt		
Styrelseordförande	0,1	0,1
Övriga styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktören	0,5	0,2
Övriga ledande befattningshavare (4 personer)	0,5	0,0
Övriga anställda	1,1	-
Summa	2,3	0,4
Totalt	11,6	2,0

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

NOT 5

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013	2012
PwC		
Revisionsuppdrag PwC	1,3	0,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	1,3	-
Skatterådgivning	0,2	-
Övriga tjänster	0,5	-
Totalt	3,3	0,3

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, d v s sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt s k 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 6

Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2013	2012
Minimileaseavgifter ¹⁾	0,1	-
Totala leasingkostnader	0,1	-

1) Det finns inga variabla avgifter.

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

	2013	2012
Inom ett år	0,4	-
Mellan ett och fem år	0,2	-
Totalt	0,6	-

Moderbolagets operationella leasingavtal består av operationella billeasingavtal.

NOT 7

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2013	2012
Ränteintäkter, koncernföretag	21,0	14,9
Ränteintäkter, övriga	0,8	0,9
Räntederivat	4,7	-
Summa	26,5	15,8

Resultat från andelar i koncernföretag	2013	2012
Mottagna koncernbidrag	22,6	5,2
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-11,5	-
Summa	11,1	5,2

Räntekostnader och liknande resultatposter	2013	2012
Räntekostnader, koncernföretag	-19,4	-12,2
Räntekostnader, övriga	-5,2	-0,4
Summa	-24,6	-12,6

Finansnetto	13,0	8,4
--------------------	-------------	------------

NOT 8

Skatt

Redovisad i resultaträkningen	2013	2012
Aktuell skatt		
Årets skatt	-3,2	-1,3
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,3	-0,4
Totalt redovisad skatt	-2,9	-1,7

Avstämning av effektiv skatt	2013	2012
Resultat före skatt	1,5	6,6
Skatt enligt gällande skattesats; 22% (26,3%)	-0,4	-1,7
Ej avdragsgilla kostnader	-2,5	-
Ej skattepliktiga intäkter	-	0,4
Redovisad effektiv skatt	-2,9	-1,3

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 193,3 (19,7).

Uppskjuten skattefordran	Redovisat över resultat-räkningen		Redovisat över resultat-räkningen	
	IB 2012	2012	UB 2012	2013
Pensionsavsättningar	1,5	-0,4	1,1	-0,2
Underskottsavdrag	-	-	-	1,5
Summa uppskjuten skattefordran	1,5	-0,4	1,1	1,3
UB 2013				2,4
Uppskjuten skatteskuld				
Räntebärande skulder	-	-	-	1,0
Summa uppskjuten skatteskuld	-	-	-	1,0

NOT 9

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier och installationer	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Förvärv	1,2	-
Utgående anskaffningsvärden	1,2	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-0,1	-
Utgående avskrivningar	-0,1	-
Redovisat värde	1,1	-

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	2013	2012
Administrationskostnader	0,1	-

NOT 10

Andelar koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56,5	56,5
Förvärv	1 154,8	-
Lämnade koncernbidrag ¹⁾	11,6	-
Lämnade kapitaltillskott	16,0	-
Vid årets slut	1 238,9	56,5
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar ²⁾	-11,6	-
Vid årets slut	-11,6	-
Redovisat värde vid årets slut	1 227,3	56,5

1) Koncernbidrag som lämnas till dotterföretag redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen.

2) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 7.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2013-12-31	2012-12-31
					Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7363	Ängelholm	1 000	100,0	1 154,8	-
Catena Byggnads AB	556048-4726	Ängelholm	50 000	100,0	47,7	47,7
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Ängelholm	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena i Stenungsund AB	556754-0835	Ängelholm	1 000	100,0	0,1	0,1
Catena i Vinsta AB	556754-0868	Ängelholm	1 000	100,0	24,6	8,6
Catena i Täby AB	556754-7509	Ängelholm	1 000	100,0	0,1	0,1
Totalt					1 227,3	56,5

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

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. Nr.	Säte
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Ängelholm
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Ängelholm
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Ängelholm
Catena Högsbo AB	556649-7730	Ängelholm
Fastigheten Preppen HB	969684-0983	Göteborg
Catena i Solna AB	556112-7571	Ängelholm
Catena Konen AB	556802-4771	Ängelholm
Catena Log. Backa AB	556595-0002	Ängelholm
Catena Log. Basfiolen AB	556697-7129	Ängelholm
Catena Log. Borås AB	556519-4155	Ängelholm
Catena Log. Borås Tre AB	556691-3223	Ängelholm
Catena Log. Borås Två AB	556537-6141	Ängelholm
Catena Log. Godsvagnen AB	556740-8801	Ängelholm
Catena Log. Gävle AB	556697-7194	Ängelholm
Catena Log. Hästhagen AB	556252-1616	Ängelholm
Catena Log. Invest AB	556649-9108	Ängelholm
Catena Log. Jakobsberg AB	556607-0925	Ängelholm
Catena Log. Järfälla KB	969628-1634	Ängelholm
Catena Log. Jönköping AB	556536-7587	Ängelholm
Catena Log. Jönköping Två AB	556691-3215	Ängelholm
Catena Log. Kopparverket AB	556700-1275	Ängelholm
Catena Log. Kristianstad AB	556697-7202	Ängelholm
Catena Log. Köpingegården HB	916626-8806	Ängelholm
Catena Log. Ljungby AB	556536-7595	Ängelholm
Catena Log. Luleå AB	556761-5173	Ängelholm
Catena Log. Malmö AB	556537-6166	Ängelholm
Catena Log. Malmö Två AB	556824-2944	Ängelholm
Catena Log. Mosås AB	556710-4459	Ängelholm
Catena Log. Muskötgatan AB	556633-8157	Ängelholm
Catena Log. Mörby AB	556713-8572	Ängelholm
Catena Log. Norrköping AB	556703-2809	Ängelholm
Catena Log. Projekt AB	556824-7570	Ängelholm
Catena Log. Regulatorn AB	556584-0005	Ängelholm
Catena Log. Stockholm AB	556519-4148	Ängelholm
Catena Log. Södertälje AB	556524-7433	Ängelholm
Catena Log. Vanda AB	556672-1402	Ängelholm
Catena Log. Vasslan AB	556697-7137	Ängelholm
Catena Log. Vårdshuset AB	556697-7145	Ängelholm
Catena Log. Ädelmetallen AB	556740-9874	Ängelholm
Catena Log. Örebro AB	556636-3270	Ängelholm
Catena Log. Östanvinden AB	556697-7111	Ängelholm
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Ängelholm
Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Ängelholm
Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Ängelholm
Catena Ättehögen AB	556659-9360	Ängelholm
Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Hallsberg
Hallsbergs Kombiterminal AB	556643-8023	Ängelholm
Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Karlshamn
Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm

NOT 11

Kundfordringar

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,1 Mkr (0,0).
Av dessa är 0,1 Mkr (0,0) ej förfallna. I moderbolaget
har inga kundförluster uppkommit under året.

NOT 12

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

Inga skulder till kreditinstitut fanns i moderbolaget per 2013-12-31 eller 2012-12-31.

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig effektivränta	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Skulder till koncernföretag	1 315,3	356,1	3,0%	0,6%

I moderbolaget är det koncernens ränterisk som säkras. Samtliga redovisade värden i moderbolaget motsvarar verkliga värden. Nedanstående tabell visar redovisade värden på bokslutsdagen.

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym ger en resultateffekt om 13,3 Mkr (4,4).

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Ränteswapavtal	1 000,0	4,7	-	

NOT 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	-	0,1
Förutbetald lokalhyra	0,2	-
Totalt	0,2	0,1

NOT 14

Eget kapital

Antalet utgivna aktier per 31 december 2013

Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvotvärde, kronor	Totalt kvotvärde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster
Stamaktie	25 195 452	4,40	110 859 989,80	1	25 195 452

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

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2013 uppgick till 1,00 kronor per aktie och således totalt 11,6 Mkr. För 2013 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 2,00 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2013, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 51,3 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 90 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 57,3 Mkr. Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 18 för koncernen.

Catena har den 7 mars 2014 beslutat om en apportemission omfattande 446 469 aktier till ett värde av sammanlagt 50 Mkr, riktad till Logistikkbygg 1 AS. Bakgrunden är Catenas förvärv av två fastigheter i bolag från Logistikkbygg 1 AS. Emissionen av aktierna är registrerad hos Bolagsverket den 10 mars 2014 varför den föreslagna utdelningen baseras på totalt 25 641 921 aktier.

NOT 15

Pensioner

Förmånsbestämda planer

De förmånsbestämda planerna avser endast tidigare anställd personal i Sverige och några nya förmånsbestämda pensioner tjänas inte längre in. Pensionskulden är överläten på Alecta per 2013-12-23.

Antaganden för förmånsbestämda förpliktelse

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen i procent

	2013	2012
Diskonteringsränta per den 31 december	3,60	3,60
Framtida löneökning	-	-
Inkomstbasbelopp	-	-
Framtida ökning av pensioner	2,00	2,00
Årlig ökning av fribrev	-	-
Avgångsintensitet	-	-

Moderbolagets pensionsförpliktelse

	2013	2012
FPG/PRI	-	9,1
Härv kredithänsäkrat via FPG/PRI	-	9,1

	2013	2012
Ingående värde	9,1	9,0
Utbetalda ersättningar	-0,5	-0,5
Kostnad redovisad i resultaträkningen	2,7	0,6
Överläten pensionskulda till Alecta	-11,3	-
	-	9,1

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen

	2013	2012
Kostnad för utförda tjänster	2,3	0,2
Räntekostnader och liknande kostnader	0,4	0,4

Avgiftsbestämda planer

Bolaget hade under 2012 inga avgiftsbestämda pensionsplaner.

Under 2013 har bolaget anskaffat åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta. Bolaget har inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd och den redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 12,1 Mkr (0,0). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2013 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (129). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 16

Övriga avsättningar

	2013	2012
Särskild löneskatt	0,8	0,9

Betalningar

	2013	2012
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	0,7	0,8

	2013	2012
Ingående värde	0,9	1,1
Reglerade åtaganden	-0,1	-0,2
Utgående balans	0,8	0,9

NOT 17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna försäljningskostnader	5,7	5,7
Upplupna lönerelaterade kostnader	4,7	0,1
Upplupna räntekostnader	5,2	-
Övriga upplupna kostnader	3,5	1,7
Totalt	19,1	7,4

NOT 18

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter	2013	2012
Garantiförpliktelser	20,8	20,8
Totalt	20,8	20,8

Ansvarsförbindelser	2013	2012
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 406,0	-
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretags joint ventures	10,0	-
Garantiåtaganden, FPG/PRI	-	0,2
Totalt	1 416,0	0,2

NOT 19

Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar	2013-01-01	2012-01-01
	-2013-12-31	-2012-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	22,7	5,2
Erhållen ränta	21,8	15,8
Erlagd ränta	-19,4	-12,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	11,7	-
Förändring i värdet av derivat	-4,7	-0,4
Mottagna koncernbidrag	-22,7	-
Totalt	-15,7	-0,4

NOT 21

Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen se not 22, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 10 Andelar i koncernföretag.

	2013	2012
Transaktioner med dotterföretag		
Försäljning	9,9	4,0
Ränteintäkter	21,1	9,4
Räntekostnader	19,4	8,0
Mottagna koncernbidrag	22,6	5,2
Lämnade koncernbidrag	11,5	-
Kortfristiga fordringar	1 200,7	439,8
Räntebärande skulder	1 315,3	356,1
Borgensförbindelser	1 406,0	-
Transaktioner med koncernföretags joint venture-bolag		
Räntekostnader	0,1	-
Räntebärande skulder	14,1	-
Borgensförbindelser	10,0	-
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	0,2	0,2
Ränteintäkter	0,2	-
Kortfristiga fordringar	15,8	-

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NOT 20

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Catenas aktie handlas från och med den 2 januari 2014 på NASDAQ OMX Stockholm – Nordiska listan Mid Cap.

Extra bolagsstämma har hållits i Catena AB den 7 mars 2014 där beslut tagits om en apportemission om 50 Mkr till säljarna av fastigheter i Nässjö och Haninge som Catena Logistik AB förvärvat den 13 februari 2014. Registreringen av de nya aktierna, 446 469 stycken, har skett hos Bolagsverket den 10 mars 2014.

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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och

resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 mars 2014. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 6 maj 2014.

Solna den 27 mars 2014

Henry Klotz
Styrelseordförande

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Bo Forsén
Styrelseledamot

Erik Paulsson
Styrelseledamot

Gustaf Hermelin
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 27 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wennberg

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 27 mars 2014

Lars Wennberg
Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Nyckeltal Koncernen	2013-12-31	2012-12-31
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	11,7	34,1
Avkastning på totalt kapital, %	6,3	9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,0
Soliditet, %	32,6	21,4
Förvaltningsresultat, Mkr	147,0	178,8
Resultat före skatt, Mkr	184,7	232,3
Årets resultat, Mkr	138,4	220,3
Balansomslutning, Mkr	5 038,0	3 443,1
Aktierelaterade		
Före och efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	64,95	62,93
Resultat per aktie, kr	9,81	19,26
Kassaflöde per aktie, kr	14,93	0,01
Antal utestående aktier, miljoner	25,2	11,6
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	14,3	11,6
Fastighetsrelaterade		
Fastighetsintäkter, Mkr	316,8	286,2
Driftsöverskott, Mkr	221,3	184,9
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	419,3	356,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,0	89,0
Överskottsgrad, %	70,0	65,0
Uthyrbar yta, tkvm	690,6	575,8

1) På kvarvarande fastigheter vid årets slut.

Ordlista och definitioner

Finansiella

Avkastning på eget kapital, procent

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, procent

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, procent

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 joint venture är ett samarbete där företag går ihop i ett nytt bolag för att kunna utveckla ett projekt tillsammans.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Samverkansbolag

Bolag som ägs tillsammans med byggbolag, kommuner och andra företag.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Sysselsatt kapital, Mkr

Balansomslutning vid årets slut med avdrag för ej räntebärande skulder och avsättningar.

Aktierelaterade

Direktavkastning

Utdelning i förhållande till börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Kassaflöde per aktie, kr

Årets kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

P/E-tal

Börskurs 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.

Utdelning per aktie, kr

Utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

Fastighetsrelaterade

Belåningsgrad, procent

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.

Direktavkastning, procent

Driftsöverskott exklusive fastighetsadministration i procent av fastigheternas bokförda värde vid årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

Fastighetsintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.

Ekonomisk vakansgrad, procent

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i procent av hyresvärde.

Hyresvärde, Mkr

Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterad hyra är hyran på det uthyrda befintliga beståndet per balansdagen.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Vakansgrad ytor, procent

Vakant yta i procent av uthyrbar yta vid årets slut.

Överskottsgrad, procent

Driftsöverskott i procent av fastighetsintäkterna.

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 importörens lager av varor, i väntan på att bli sålda.

Distributionslager

En fastighet med varor som lagras en kortare tid för att sedan transporteras vidare.

City logistik

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.

Fastighetsförteckning per region

Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Taxeringsvärde, tkr	Hyresvärde, tkr
Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons gata 10 A	1983	4 196	523
Dikartorp 3:12, bygg 1	Järfälla	Passadvägen 8	2002	34 200	4 721
Dikartorp 3:12, bygg 2	Järfälla	Passadvägen 10	1977	136 994	11 305
Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	1992	65 916	9 672
Jakobsberg 22:16	Järfälla	Mossvägen 4	1992	9 859	1 623
Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	31 199	4 488
Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	2007	39 000	7 380
Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	2009	27 000	12 237
Nattskiftet 11	Stockholm	Elektrav. 15 / Drivhjulsv. 42	1996	14 528	26 350
Regulatorn 2	Huddinge	Elektronv. 1 / Regulatorv. 10	1967	152 517	31 315
Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	2222	0	8 112
Sothönan 19	Katrineholm	Terminalgatan 8	1111	864	0
Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7	1979	21 886	4 226
Storheden 1:75	Luleå	Betongvägen 40	1990	3 764	711
Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	4 427	764
Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12, 14,19	2009	0	11 950
Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	19 587	2 371
Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2004	172 620	30 390
Vanda 1	Kista	Vandagatan 3	1990	168 200	16 669
Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	42 510	4 687
Värdshuset 3	Sundsvall	Värdshusvägen 5	1985	3 114	763
Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	2 585	720
Summa Region Stockholm				954 966	190 976
Backa 23:5, bygg 1	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	1992	540	9 801
Backa 23:5, bygg 2	Hisings Backa	Exportgatan 14-16	0	0	6 373
Backa 97:10	Hisings Backa	Exportgatan 43	1979	48 873	8 254
Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	88 285	18 147
Högsbo 21:2	Västra Frölunda	J A Pripps gata 2	1978	298 138	47 377
Källbäckstryd 1:408	Brämhult	Tvinnargatan 17	1990	4 580	542
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1	1984	15 568	2 733
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	69 011	10 755
Ädelmetallen 1	Jönköping	Industrigatan 7	1976	53 798	7 428
Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	1983	13 212	1 783
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	1987	24 825	3 676
Summa Region Göteborg				616 830	116 869
Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	1992	4 113	715
Bronsringen 1, 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	45 159	7 430
Hästthagen 4	Helsingborg	Landskronav. 5, 7 A-E	2005	124 450	17 848
Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 10	2011	4 586	1 047
Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	96 000	6 886
Kroksabeln 17	Helsingborg	Muskötgatan 11	1971	18 776	2 741
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13	2004	59 196	18 171
Köpingegården 1, SRS 2	Helsingborg	Trintegatan 15	0	0	7 266
Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	2 401	908
Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9A	1995	8 232	2 674
Remmen 1	Åstorp	Ji-Te gatan 9/Persbogatan 1-3	1985	10 569	3 103
Släggan 1	Ljungby	Kännavägen 40	1964	4 004	1 140
Terminalen 3	Malmö	Terminalgatan 7	2222	0	12 132
Terminalen 4	Malmö	Terminalgatan 5	1979	14 111	2 348
Summa Region Öresund				391 597	84 410
Sora Frösunda 2 m fl	Solna	Frösundaleden 4	1972	226 000	27 004
Summa Projekt Solna				226 000	27 004
Totalt				2 189 393	419 259

Kontrakterad hyra, tkr	Logistik, kvm	Kontor, kvm	Butik, kvm	Lager/ Industri, kvm	Övrigt, kvm	Totalt, kvm
523	0	220	950	148	0	1 318
4 001	4 715	901	0	0	0	5 616
11 305	23 351	619	0	0	0	23 970
8 422	18 720	880	0	0	0	19 600
1 623	2 155	300	0	0	0	2 455
926	12 089	0	0	0	0	12 089
7 380	7 785	1 100	0	0	0	8 885
12 237	0	0	0	0	186	186
26 322	22 802	2 520	0	0	0	25 322
19 782	47 639	661	0	0	0	48 300
7 857	14 062	1 064	0	0	0	15 126
0	0	0	0	0	0	0
39	0	462	0	11 695	0	12 157
711	0	200	0	1 250	0	1 450
764	0	159	218	1 050	0	1 427
8 230	25 000	850	0	0	0	25 850
2 371	0	450	0	2 190	0	2 640
30 390	52 400	2 855	0	0	0	55 255
13 460	20 936	589	0	0	1 715	23 240
4 687	0	1 357	1 986	2 056	0	5 399
763	0	126	898	488	0	1 512
720	0	115	1 215	0	0	1 330
162 513	251 654	15 428	5 267	18 877	1 901	293 127
9 801	0	2 575	0	4 805	279	7 659
6 173	0	0	0	7 300	0	7 300
8 254	11 965	1 470	0	0	0	13 435
7 280	33 146	980	0	0	0	34 126
44 487	6 013	2 491	0	55 378	951	64 833
542	0	154	283	810	0	1 247
2 614	0	243	0	5 348	109	5 700
8 755	15 030	1 867	0	0	0	16 897
5 553	20 362	395	0	0	0	20 757
1 723	0	333	0	3 135	270	3 738
523	1 200	764	0	6 745	0	8 709
95 706	87 716	11 272	283	83 521	1 609	184 401
715	0	130	725	895	0	1 750
7 430	0	690	0	2 450	2 010	5 150
16 750	31 841	4 513	0	2 111	16	38 481
1 047	0	0	0	727	0	727
6 886	26 600	0	0	0	0	26 600
1 405	0	741	0	6 648	27	7 416
18 171	19 930	4 442	0	0	150	24 522
7 266	13 785	618	0	0	0	14 403
908	0	285	0	1 500	0	1 785
2 674	0	365	0	3 259	0	3 624
2 209	0	976	0	5 434	0	6 410
1 140	6 700	200	0	0	0	6 900
12 132	25 000	8 300	0	0	0	33 300
2 345	1 010	264	0	0	16	1 290
81 079	124 866	21 524	725	23 024	2 219	172 358
26 426	39 991	732	0	0	0	40 723
26 426	39 991	732	0	0	0	40 723
365 723	504 227	48 956	6 275	125 422	5 729	690 609

Följ Catena hela året

Kallelse till stämma

Tid och plats

Årsstämma i Catena AB (publ) hålls tisdagen den 6 maj klockan 16.00 på IVA:s 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 (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 29 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 29 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), Bolagsstämma, Box 1041, 262 21 Ängelholm.

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 huvud-

kontoret i Ängelholm samt sänds 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.

Utdelning

Utdelningen för Catena ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt. Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om en utdelning om 2,00 kronor (1,00) per aktie. Totalt delas då ut drygt 51 Mkr, inklusive aktierna i den genomförda nyemissionen i samband med fastighetsförvärv mars 2014. Det motsvarar 44 procent av förvaltningsresultatet, reducerat med schablonberäknad skatt.

Informationstillfällen 2014

6 maj 2014	Delårsrapport januari-mars 2014
6 maj 2014	Årsstämma 2014
8 juli 2014	Delårsrapport januari-juni 2014
7 november 2014	Delårsrapport januari-september 2014
26 februari 2015	Bokslutskommuniké 2014

Följ oss på webben

All ekonomisk information, börsrelaterade pressreleaser med mera publiceras löpande på www.catenafastigheter.se.

An English version will 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 1 april 2014. Tryckta exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning.

Förvaltningsberättelsen omfattar sidorna 10-49. Den finansiella rapporteringen omfattar sidorna 50-87 och har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr om inte annat anges. Sifferuppgifterna inom parentes avser 2012 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 91.

Adresser

Huvudkontor

Catena AB (publ)
Box 1041
262 21 Ängelholm
Tel vxl 042-449 22 00

Regionkontor

Catena AB
Östra Längdgatan 1
611 35 Nyköping
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress:
Svenskehögsgatan 11
262 33 Ängelholm

Catena AB
JA Pripps Gata 2
421 32 Västra Frölunda
Tel: 031-334 46 50
Fax: 031-334 46 59

Catena AB
Landskronavägen 7a
252 32 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00



CATENA

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning. Catena AB är noterat på NASDAQ OMX Stockholm.