



# CATENA Q4

## Bokslutskommuniké januari – december 2014

- Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 431,3 Mkr (316,8).
- Driftsöverskottet ökade med 47 procent till 325,7 Mkr (221,3).
- Förvaltningsresultatet ökade med 39 procent till 204,9 Mkr (147,0).
- Årets resultat blev 344,2 Mkr (138,4), motsvarande ett resultat per aktie om 13,49 kr (9,81), varav värdeförändringar på derivat ingår med -150,6 Mkr (4,4) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 386,0 Mkr (33,3).
- Ett framgångsrikt arbete med energieffektiviseringar och ett lyckat uthyrningsarbete har lett till en ökning av överskottsgraden till 76 procent (70).
- Styrelsen föreslår en utdelning med 3,00 kr per aktie (2,00).

## Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Catena har räntesäkrat 500 Mkr via en 10-årig swap med en räntenivå på 1,39 procent.

## Väsentliga händelser efter årets utgång

- Nya SFF lanseras, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt obligationsprogram om 8 Mdr, som ägs till 20 procent av Catena.

## Affärsidé

Catenas affärsidé är att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

### Regioner

Mkr	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>				
Stockholm	47,9	38,8	194,3	142,1
Göteborg	32,6	23,9	125,8	90,9
Öresund	26,2	20,4	85,5	77,2
Projekt Solna	7,6	6,6	25,7	6,6
<b>Totalt</b>	<b>114,3</b>	<b>89,7</b>	<b>431,3</b>	<b>316,8</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Stockholm	36,8	29,4	152,7	101,8
Göteborg	21,3	16,3	90,4	62,0
Öresund	18,9	14,4	59,9	52,9
Projekt Solna	6,8	4,6	22,7	4,6
<b>Totalt</b>	<b>83,8</b>	<b>64,7</b>	<b>325,7</b>	<b>221,3</b>

### Koncernen i siffror

	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	114,3	89,7	431,3	316,8
Driftsöverskott, Mkr	83,8	64,7	325,7	221,3
Förvaltningsresultat, Mkr	49,9	31,7	204,9	147,0
Årets resultat, Mkr	34,1	20,7	344,2	138,4
Resultat per aktie, kr	1,3	0,9	13,5	9,8
Överskottsgrad, %	73,3	72,1	75,5	69,9
Soliditet, %	32,4	32,6	32,3	32,6
Uthyrningsgrad, %	95,8	87,2	95,8	87,2

## Ökat hållbarhetsfokus

Catenas hållbarhetsarbete, i såväl utveckling som förvaltning, har under 2014 intensifierats med en rad aktiviteter i enlighet med de nya strategiska mål som Catenas styrelse beslutat om. Vid sidan av det ekonomiska ansvaret innebär hållbarhetsarbetet ett ansvar för samhällsutvecklingen, miljön och medarbetarna.

Att minska kundernas resursförbrukning är själva kärnan i Catenas affär; att utveckla väl placerade och för sin uppgift anpassade miljöeffektiva logistikanläggningar med tillgång till olika transportsätt. Det och även de kortare transportsträckor vi åstadkommer är viktiga eftersom redan små förbättringar har stor betydelse för energiförbrukningen och därmed för miljön och ekonomin.

I den dagliga förvaltningen är den viktigaste miljöaspekten fastigheternas energiförbrukning och den miljöpåverkan som därmed uppstår. Vi arbetar med en rad verktyg som sträcker sig från effektivare isolering till effektivare belysning. Dessutom arbetar vi med förnybara energikällor som sol och den värme som lagras i jord, luft och vatten. Bilden visar de solpaneler som vi installerat på fastigheten Backa 23:5 i Göteborg. Vi återanvänder också den värmeenergi som våra processer i till exempel fryslager producerar. Vid utgången av 2020 är målet att vi ska vara energineutrala,

genom att själva producera lika mycket energi som vi förbrukar. För att hantera vår miljöpåverkan har vi ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001.

Medarbetarna på Catena lägger grunden för vår framgång i såväl vårt hållbarhetsarbete som verksamheten i sin helhet. För att attrahera, utveckla och behålla den kompetens som behövs prioriterar vi aktiviteter som gör oss till en attraktiv arbetsgivare. Vi prioriterar och uppmuntrar kompetensutveckling, en stimulerande arbetsmiljö och att det finns möjlighet att styra över sin egen tid, ta ansvar och utvecklas som person.

Vårt hållbarhetsarbete rapporteras löpande enligt ramverket the Global Reporting Initiative (GRI), världens mest spridda ramverk för hållbarhetsredovisning.



Backa 23:5, Göteborg (omslagsbild)

## Kraftigt stigande uthyrningsgrad

Vi är en god bit på väg att etablera Catena som Sveriges ledande logistikfastighetsbolag. Efter en god volymtillväxt under året var den uthyrningsbara ytan på våra logistikfastigheter vid årsskiftet 712 000 kvm och värdet cirka 4,5 Mdr vilket motsvarar cirka 6 300 kronor per kvm. Vi noterar, trots stora avflyttningar om drygt 100 000 kvm, en mycket positiv utveckling av uthyrningsgraden, där vi inte bara fyller avflyttade ytor utan även fyller tidigare outhyrda ytor och då får en uthyrningsgrad per årsskiftet som uppgår till hela 96 procent, att jämföra med 87 vid ingången av året. Det är glädjande att vi har fått in ett stort antal nya kunder via våra genomförda nyuthyrningar och samtidigt ha en stor volym av initierade och påbörjade nyproduktionsprojekt.

När vi definierar logistikfastigheter så är det inte vad som i dagligt tal brukar kallas lager och ofta utgörs av gamla uttjänta industrifastigheter. Tvärtom så är det rationellt utformade lokaler som uppfyller höga krav avseende såväl inbrott- som brandsäkerhet och är väl anpassade för sitt syfte. I många fall har vi själva låtit bygga dessa i nära samarbete med våra kunder. Våra hus kan indelas i terminaler, logistiklager och distributionslager. För närvarande ser vi god efterfrågan på samtliga typer. Den största potentialen ser vi inom citylogistik, som är ett distributionslager som är optimerat för snabba och korta transporter till företag och privatpersoner i den närliggande staden.

Överskottsgraden, vårt viktiga ”måttal” för att mäta effektiviteten i den dagliga verksamheten, har också förbättrats och uppgår till goda 76 procent att jämföra med 70 procent vid förra årsskiftet. Förbättringen av överskottsgraden finner bland annat sin förklaring i ett framgångsrikt arbete med energieffektiviseringar. Vi har under året konverterat några av våra sista oljeuppvärmda fastigheter till uppvärmning baserad på bergvärme i kombination med effektiv ventilationsåtervinning. Vidare har vi bytt ut äldre typer av belysning till moderna energisnåla vilka styrs med hjälp av rörelsedetektorer. Utfallet för året är en minskning av värmeförbrukning med motsvarande 2,4 MWh i jämförbart bestånd. I en värld av allt tuffare konkurrens baseras vårt berättigande som leverantör på vår förmåga att hjälpa våra kunder att bli än mer rationella för att sänka sina kostnader och därigenom även minska miljöbelastningen.

Den nya detaljplanen för vårt stora och välbelägna stadsutvecklingsprojekt ”Haga Norra” i Solna vann laga kraft under andra halvan av 2014. Vår plan är nu att i samarbete med etablerade aktörer inom kontors- respektive bostadssektorn driva processen vidare. Även detaljplanen för vår med Peab samägda exploateringsfastighet i Sunnanå utanför Malmö vann laga kraft under året och vi har redan påbörjat byggandet av en ny terminal på fastigheten.



Under året har Catena omförhandlat och förlängt låneramar om sammanlagt 3,5 Mdr med våra Banker, samt varit med om att starta upp ett nytt bolag (Nya SFF) med inriktning på säkerställda obligationer. Vi har även säkrat räntenivån genom att teckna nya långa ränteswapavtal. Med en genomsnittlig avkastning på våra logistikfastigheter på dryga 7 procent och en genomsnittlig låneränta som understiger 3 procent så genererar vår verksamhet ett bra överskott. Då våra logistikfastigheter varken tar stora löpande investeringar för att vidmakthålla sin hyresintäktsnivå eller vid byte av hyresgäst så blir förvaltningsresultatet ett ”riktigt” kassaflöde. I dagsläget får vi kvar cirka 50 öre i kassaflöde av varje intäktskrona att använda till nya investeringar och utdelning. En nivå som mer än väl tål att jämföras med andra bolag.

Vår framgång som börsbolag baseras på vår förmåga att skapa högre avkastning än andra bolag och personligen tror jag att vårt goda kassaflöde kommer att bli vårt signum. Vi ser med stor förväntan fram emot 2015.

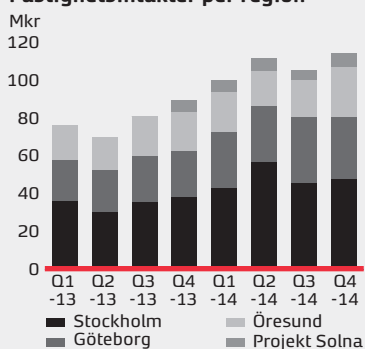
Solna, februari 2015  
Gustaf Hermelin, VD

# Bokslutskommuniké januari – december 2014

## Resultaträkning

Mkr	2014	2013	2014	2013
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	114,3	89,7	431,3	316,8
Fastighetskostnader	-30,5	-25,0	-105,6	-95,5
<b>Driftöverskott</b>	<b>83,8</b>	<b>64,7</b>	<b>325,7</b>	<b>221,3</b>
Central administration	-10,7	-6,9	-28,9	-8,6
Övriga rörelseintäkter	8,9	0,2	9,6	2,1
Övriga rörelsekostnader	-8,1	-0,2	-8,1	-2,1
Andel i resultat från intresseföretag	0,1	-0,3	0,8	4,6
Övriga finansiella intäkter	-	1,5	0,9	18,4
Övriga finansiella kostnader	-24,1	-27,3	-95,1	-88,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>49,9</b>	<b>31,7</b>	<b>204,9</b>	<b>147,0</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-6,5	-	-6,5	2,4
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	59,1	-	392,5	30,9
Värdeförändringar, derivat	-59,6	4,4	-150,6	4,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42,9</b>	<b>36,1</b>	<b>440,3</b>	<b>184,7</b>
Betald skatt	-1,9	-	-1,9	-
Uppskjuten skatt	-6,9	-15,4	-94,2	-46,3
<b>Årets resultat</b>	<b>34,1</b>	<b>20,7</b>	<b>344,2</b>	<b>138,4</b>
Årets resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	34,1	20,8	344,8	140,2
Årets resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-0,6	-1,8
<b>Nyckeltal före och efter utspädning</b>				
Eget kapital, kr per aktie	77,2	65,0	77,2	65,0
Årets resultat, kr per aktie	1,3	0,9	13,5	9,8
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,2	25,6	25,2
<b>Rapport över totalresultat</b>				
Årets resultat	34,1	20,7	344,2	138,4
Årets övriga totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>34,1</b>	<b>20,7</b>	<b>344,2</b>	<b>138,4</b>
Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	34,1	20,8	344,8	140,2
Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-	-0,1	-0,6	-1,8

### Fastighetsintäkter per region



## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 36 procent till 431,3 Mkr (316,8), främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning. Under året har Catena erhållit två engångsersättningar. Under det andra kvartalet 2014 erhöles en ersättning för en hyresuppgörelse om 9,9 Mkr, och under det fjärde kvartalet en försäkringsersättning för en brandskadad byggnad om 8 Mkr. Utrangeringen av byggnaden har belastat realiserade värdeförändringar.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande 3 år 73 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till cirka fem år.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 11 procent till -105,6 Mkr (-95,5) under året på grund av förvärvade fastigheter. I jämförbart bestånd är fastighetskostnaderna oförändrade. Ökade underhållskostnader har kompenseras med lägre driftskostnader som en effekt av genomförda energiåtgärder.

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -95,1 Mkr (-88,7) under året. Ökningen med 6,4 Mkr är främst hänförlig till kostnader i samband med omförhandlingar av kreditavtal.

## Resultat

Förvaltningsresultatet har under året ökat med 39 procent till 204,9 Mkr (147,0) tack vare en kraftig intäktsökning och en begränsad kostnadsökning.

Årets resultat har ökat med 205,8 Mkr till 344,2 Mkr (138,4) till följd av värdeförändringar på fastigheterna, främst hänförlig till projektfastigheter i Haga Norra, Solna. Effekten uppvägs av ökade undervärden på derivat. De ökade undervärdena på derivaten beror på lägre marknadsräntor. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

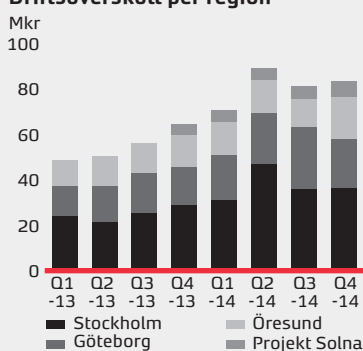
## Närstående

I årets resultat ingår närståendetransaktioner med Backahill AB, Hansan AB, TAM Group AB och Dina el Midani Architect. Transaktionerna, som avser hyresförhållande och konsulttjänster, uppgår ej till väsentligt belopp.

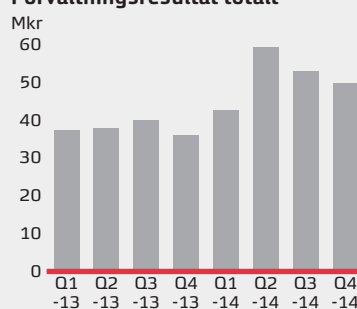
## Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2015	84	33,1	7
2016	44	90,5	20
2017	52	80,2	18
2018	9	19,6	4
2019	8	25,9	6
2020	19	59,4	13
2021+	19	151,1	32
<b>Totalt</b>	<b>235</b>	<b>459,8</b>	<b>100</b>

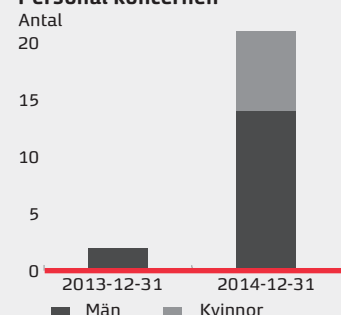
### Driftsöverskott per region



### Förvaltningsresultat totalt



### Personal koncernen



## Kassaflöde

Mkr	2014	2013
	jan-dec	jan-dec
Resultat före skatt	440,3	184,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-235,5	3,1
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>204,8</b>	<b>187,8</b>
Förändring av rörelsefordringar	9,2	3,9
Förändring av rörelseskulder	-39,8	-9,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>174,2</b>	<b>181,9</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-171,3	89,2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-180,4	-268,9
Försäljning av förvaltningsfastigheter	15,0	4,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,8	-1,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,5	-
Förändring av finansiella tillgångar	-56,8	-230,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-394,8</b>	<b>-407,1</b>
Förändring av lån	257,7	438,6
Utbetald utdelning	-51,3	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>206,4</b>	<b>438,6</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14,2</b>	<b>213,4</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>213,6</b>	<b>0,2</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>199,4</b>	<b>213,6</b>

## Balansräkning

Mkr	2014	2013
	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	5 750,9	4 722,3
Materiella anläggningstillgångar	1,8	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	30,6	31,3
Uppskjuten skattefordran	63,9	16,1
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	89,4	53,6
Likvida medel	199,4	213,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 136,0</b>	<b>5 038,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 980,0	1 636,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,8	5,4
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 404,1	674,5
Uppskjuten skatteskuld	413,7	272,6
Övriga långfristiga skulder	146,9	0,8
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 053,5	2 288,5
Övriga kortfristiga skulder	133,0	159,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 136,0</b>	<b>5 038,0</b>

## Analys av kassaflödet

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 17 Mkr till 204,8 Mkr (187,8).

Kassaflödet har påverkats av förvärven av fastigheterna i Haninge och Nässjö, för den del av betalningen som ej utgjordes av nyemission till säljarna av fastigheterna, samt av förvärvet av fastigheten i Kungsbacka.

Även investeringar i befintliga fastigheter samt betald utdelning har påverkat kassaflödet. Förvärven har delvis finansierats genom upptagande av nya lån, dessutom har ytterligare lån tagits upp för fortsatta investeringar.



Törsjö 2:49, Örebro



Terminalen 1, Hallsberg

## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 457,6 Mkr (2 963,0) och låneramen uppgick till 4 201,5 Mkr per 31 december 2014.

Catena har under året tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdr, varav 2 Mdr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år, vilket ökat låneramen med 0,9 Mdr.

### Skulder till kreditinstitut

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2015	1 457,6	2,0	42,0
2021	500,0	4,3	14,5
2022	500,0	3,6	14,5
2023	500,0	3,1	14,5
2024	500,0	2,7	14,5
<b>Totalt</b>	<b>3 457,6</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2014-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	1 135,1	1 037,8	97,3
2016	900,0	849,3	50,7
2017	2 000,0	1 404,1	595,9
>2018	166,4	166,4	-
<b>Totalt</b>	<b>4 201,5</b>	<b>3 457,6</b>	<b>743,9</b>

## Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivatens marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet uppgick till 146,9 Mkr jämfört med ett övervärde föregående år på 4,4 Mkr. Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

I kvartal 3 tecknades en ny swap om 500 Mkr med en löptid till och med 2023 och en fast ränta om 1,7 procent.

Under kvartal 4 har en ny swap tecknats om 500 Mkr med en löptid till och med 2024 och fast ränta om 1,4 procent.

Derivatens nominella värde motsvarar 58 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

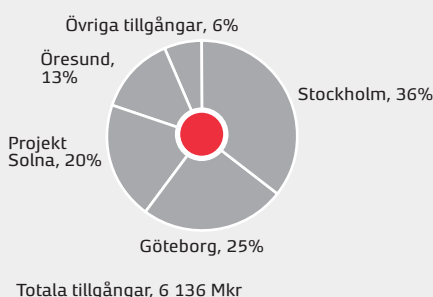
### Räntesäkringar via ränteswap

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

## Förändring i eget kapital

Mkr	2014 31 dec	2013 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>1 641,9</b>	<b>735,0</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-51,3	-28,0
Förvärv Catena	-	616,3
Kapitaltillskott	50,0	180,2
Årets totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,6	-1,8
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	344,8	140,2
<b>Utgående balans</b>	<b>1 984,8</b>	<b>1 641,9</b>
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	1 980,0	1 636,5
Innehav utan bestämmande inflytande	4,8	5,4

### Fördelning av tillgångar



Jordbromalm 4:33, Haninge

## Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	21	311,3	2 193,9	210,7	95	200,0	79
Göteborg	12	235,3	1 505,2	158,6	98	155,1	72
Öresund	13	165,8	816,8	84,2	93	78,7	70
<b>Summa Logistik</b>	<b>46</b>	<b>712,4</b>	<b>4 515,9</b>	<b>453,5</b>	<b>96</b>	<b>433,8</b>	<b>76</b>
Projekt Solna	1	40,7	1 235,0	26,6	98	26,0	88
<b>Totalt fastigheter</b>	<b>47</b>	<b>753,1</b>	<b>5 750,9</b>	<b>480,1</b>	<b>96</b>	<b>459,8</b>	<b>76</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 180,4 Mkr (186,7), varav större delen avser investeringar i fastigheterna Högsbo 21:2 i Göteborg, Ättehögen 2 i Jönköping samt Hästhagen 4 i Helsingborg.

Catena förvärvade i februari två fastigheter för 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 000 kvm logistikyta. Hyresintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år.

I maj förvärvades fastigheten Varla 6:15 i Kungsbacka för 82 Mkr. Fastigheten omfattar 25 000 kvm logistikyta och hyresintäkterna beräknas uppgå till cirka 15 Mkr per år.

Fastighetsregleringen avseende fastigheten Dikartorp 3:6 i Järfälla har slutförts och fastigheten ingår därefter i fastighetsbeteckningen Dikartorp 3:12.

Fastigheten Jakobsberg 22:16 i Järfälla avyttrades i maj. Försäljningen gjordes till bokfört värde om 15 Mkr och fastighetens yta var 2 455 kvm.

Byggnadsdelen av fastigheten Släggan 1 i Ljungby har uttrangerats på grund av en brand under året.

## Fastighetsbestånd

Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 722,3	45
Förvärv	477,2	3
Investeringar i befintliga fastigheter	180,4	
Försäljningar	-15,0	-1
Övrigt <sup>1</sup>	-6,5	
Orealiserade värdeförändringar	392,5	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>5 750,9</b>	<b>47</b>

1) Inklusive försäkringsersättning totalskadad fastighet.

## Fastighetsvärdering

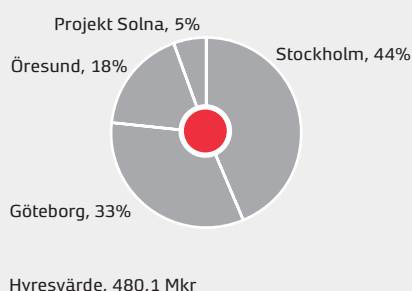
De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under året uppgår till 392,5 Mkr (30,9), som en effekt av väl genomförda projekt, ett bra förvaltningsarbete samt av att detaljplaneändringen för Catenas projektfastighet, Haga Norra i Solna, vunnit laga kraft.

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. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om ca 4,3 Mdr av fastighetsbeståndet genomfördes under tredje och fjärde kvartalet 2014.

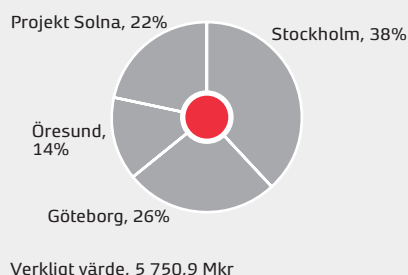
Projektet i Solna, Haga Norra, har värderats till 1,2 Mdr. Catenas värde har säkerställts av en extern värdering av DTZ till samma nivå.

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.

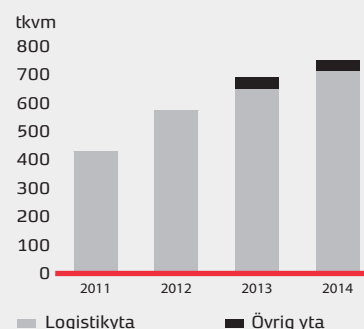
### Hyresvärde per region



### Fastighetsbestånd per region



### Logistikyta





## Fastighetsförvärv

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Lagret 1	2014-02-13	Göteborg	Nässjö	24 404
Jordbromalm 4:33	2014-02-13	Stockholm	Haninge	23 547
Varla 6:15	2014-05-28	Göteborg	Kungsbacka	25 006
<b>Totalt</b>				<b>72 957</b>

## Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm
Jakobsberg 22:16	2014-05-26	Stockholm	Järfälla	2 455
<b>Totalt</b>				<b>2 455</b>

## Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom Catenas marknadssegment är god. Avslutade avtalsförhandlingar visar på något höjda hyresnivåer jämfört med tidigare kvartal, om än med kortare avtalstider. Genom sin kärnverksamhet, att utveckla väl placerade och för sin uppgift väl anpassade miljöeffektiva logistikanläggningar med tillgång till olika transportsätt ser Catena möjligheter att expandera de närmaste åren. Marknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnadseffektiva leveranser. Avseende Solnafastigheten är efterfrågan på byggrätter, för främst bostäder, fortsatt god.

## Utdelning och årsstämma

Ordinarie årsstämma kommer att hållas den 28 april 2015, klockan 16.00 i Stockholm. Styrelsen kommer att föreslå stämman att besluta om en utdelning om 3,00 kr per aktie (2,00), totalt cirka 77 Mkr (51).

## Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt.

## Catenaaktien

Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 31 december 2014 var 105,75 kr mot öppningskursen den 2 januari 2014 som var 100,00 kr, vilket innebär en ökning under året med 6 procent. Under året har Catenaaktien som högst noterats i 115,00 kr och som lägst i 94,00 kr.

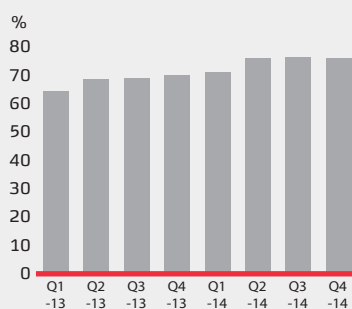
## Ägarstruktur per den 31 december 2014

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill Kil AB	11 680	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	1 607	6,3
Citibank NA New York	641	2,5
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	371	1,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	223	0,9
JP Morgan Europé Limited	165	0,6
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia ÖMS	158	0,6
Handelsbanken Fonder AB	125	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	97	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget	80	0,3
Övriga aktieägare	2 371	9,2
<b>Totalt</b>	<b>25 642</b>	<b>100,0</b>

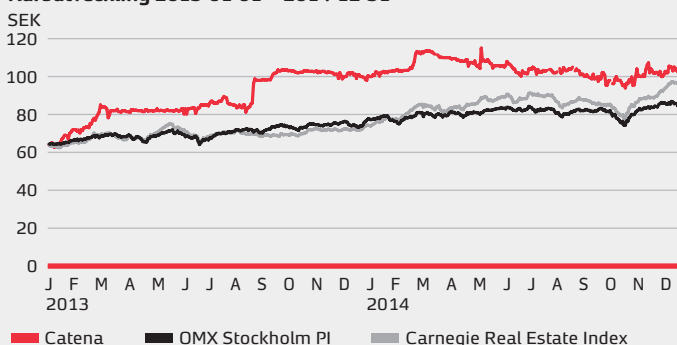
## Substansvärde

Substansvärde per aktie uppgick till 92,84 kr jämfört med 75,25 kr föregående år.

### Överskottsgrad



### Kursutveckling 2013-01-01 – 2014-12-31



Nyckeltal <sup>1)</sup>

För definition av nyckeltal, se sista sidan.

	2014 jan-dec	2013 jan-dec
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	19,0	11,7
Avkastning på totalt kapital, %	12,3	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,8	3,1
Räntebindning, år	3,5	3,0
Kapitalbindning, år	2,9	2,3
Soliditet, %	32,4	32,6
Förvaltningsresultat, Mkr	204,9	147,0
Resultat före skatt, Mkr	440,3	184,7
Årets resultat, Mkr	344,2	138,4
Balansomslutning, Mkr	6 136,0	5 038,0
<b>Aktierelaterade</b>		
<b>Före och efter utspädning</b>		
Eget kapital per aktie, kr	77,22	64,95
Resultat per aktie, kr	13,49	9,81
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,02	10,29
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,2
P/E-tal	8	10
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Hysesintäkter, Mkr	431,3	316,8
Driftsöverskott, Mkr	325,7	221,3
Hysesvärde, Mkr	480,1	419,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	87,2
Överskottsgrad, %	75,5	69,9
Uthyrbar yta, tkvm	753,1	690,6

<sup>1)</sup> På kvarvarande fastigheter vid årets slut.

## Kommentar till stapeldiagram nedan:

## Finansiella mål

Catenas översiktliga mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. För att genomföra den finansiella strategin, att säkerställa en långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och främmande kapital, som kan utgöras av både bankfinansiering och säkerställda obligationer, använder Catena ett antal mätbara finansiella mål. Målen är en soliditet som bör uppgå till 30 procent, en räntetäckningsgrad som minst ska uppgå till 1,75 gånger och en genomsnittlig kapitalbindning som bör uppgå till minst 2 år.

## Övriga väsentliga händelser under året

Catena handlas från och med den 2 januari 2014 på Nasdaq Stockholm–Nordiska listan Mid Cap.

Catena har den 13 februari 2014 förvärvat två fastigheter om 396 Mkr i Haninge och Nässjö. Fastigheterna omfattar 48 tkvm logistikyta. Hyresintäkterna beräknas uppgå till cirka 32 Mkr per år.

En nyemission om 446 469 aktier har genomförts i samband med ovanstående förvärv, vilket har ökat antalet aktier i Catena till 25 641 921 aktier och aktiekapitalet med 2 Mkr till 112,8 Mkr.

Detaljplanen har vunnit laga kraft för Catenas projektfastigheter i Haga Norra, Solna. Catena går vidare med planerna om att förverkliga en ny modern stadsdel med både bostäder och lokaler.

Catena och Peab har påbörjat en investering om totalt 240 Mkr via ett gemensamt bolag i en ny terminalbyggnad för DHL Freight i Sunnanå utanför Malmö. Byggnadens yta blir 17 tkvm och hyresavtalet löper på 10 år.

Catena har under året tecknat avtal om finansiering avseende 3,5 Mdr, varav 2 Mdr med en löptid om tre år och resterande med en löptid upp till två år, vilket ökat låneramen med 0,9 Mdr. Under året har även nya swapar tecknats om 1 Mdr med en löptid till och med 2023 respektive 2024 och med en fast ränta om 1,4-1,7 procent.

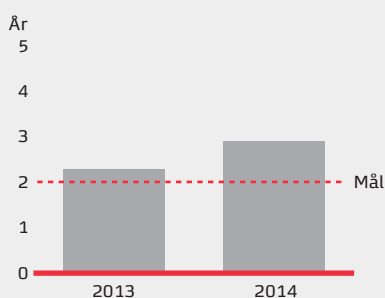
Catena har utökat sin företagsledning under året med Johan Franzén, som har utsetts till ny regionchef i Göteborg, och HR-ansvarig Sofie Bennsten.

Vidare har styrelsen i Catena antagit ny affärsplan med något reviderade finansiella mål, se mer under Finansiella mål.

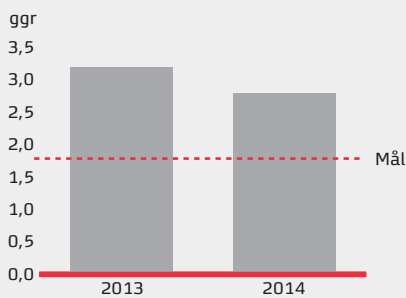
En ny valberedning har bildats inför årsstämman 2015.

Den 31 oktober flyttade Catenas huvudkontor från Ängelholm till lokaler i egen fastighet i Helsingborg på Landskronavägen 7A.

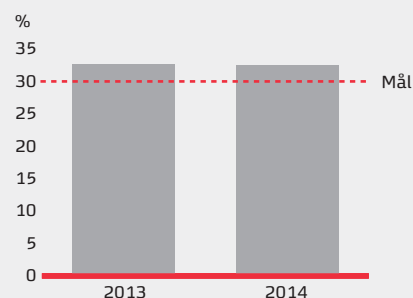
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



## Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2014	2013
Mkr	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	27,2	9,9
Kostnad för utförda tjänster	-54,7	-21,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27,5</b>	<b>-11,5</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter och liknande intäkter	41,7	21,8
Resultat från andelar i koncernbolag	49,2	11,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-219,6	-19,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-156,2</b>	<b>1,5</b>
Skatt på årets resultat	22,1	-2,9
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-134,1</b>	<b>-1,4</b>

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

Balansräkning	2014	2013
Mkr	31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	1,8	1,1
Finansiella anläggningstillgångar	1 227,4	1 227,3
Uppskjuten skattefordran	39,1	2,4
Långfristiga fordringar	2,3	4,7
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på koncernföretag	1 373,3	1 200,7
Kortfristiga fordringar	61,1	16,5
Likvida medel	198,7	209,9
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 903,7</b>	<b>2 662,6</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 162,1	1 297,5
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	146,9	1,8
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	1 553,9	1 315,3
Skulder till intresseföretag	14,2	14,1
Övriga kortfristiga skulder	26,6	33,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 903,7</b>	<b>2 662,6</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med 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.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. Inga av de nya standarder och uttalanden som trätt ikraft har fått någon påverkan på de finansiella rapporterna således är de tillämpade redovisningsprinciperna samma som föregående år.

En omklassificering har gjorts mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut om 550,4 Mkr avseende utgående balans 2013, föranlett av att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader. Dessa skulder har refinansierats under innevarande räkenskapsår.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2013 på sidorna 36-39. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna februari 2015

Catena AB (publ)

Styrelsen

*Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.*

## Händelser efter årets utgång

I januari 2015 lanserades Nya Svensk Fastighetsfinansiering AB, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och kommer att starta sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

Försäljning har skett av en mindre fastighet i Luleå till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med tillträde den 1 april 2015.



# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

## Avkastning på totalt kapital

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

## Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Hyresvärde

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

## Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

## Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

## P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

## Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

## Substansvärde per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt på fastigheternas övervärden i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

## Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör  
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se  
telefon 070-560 00 00

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör  
peter.andersson@catenafastigheter.se  
telefon 042-449 22 44

## Finansiell rapportering

Delårsrapport januari–mars	28 april 2015
Årsstämma 2015 kl. 16.00 i Stockholm	28 april 2015
Delårsrapport januari–juni	13 juli 2015
Delårsrapport januari–september	5 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016
Årsstämma 2016 kl 16.00 i Stockholm	28 april 2016

# CATENA

Catena AB (publ), Box 5003, 250 05 Helsingborg

Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna