

CATENA
ÅR 2024

A man and a woman are standing outdoors in front of a modern building with large windows and a dark facade. Both are wearing bright yellow high-visibility safety jackets with reflective silver stripes. The man is on the left, looking towards the woman on the right, who is smiling. The woman's jacket has the word "CATENA" printed on the left chest. A red decorative graphic element, consisting of a vertical line and a circle, is positioned on the left side of the image.

Fastigheter för framtidens logistik

Årsredovisning med hållbarhetsrapport



Innehållsförteckning

INLEDNING	
Innehållsförteckning	2
Catena i korthet	3-7
VD-ord	8-9
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affären	
Så skapar vi värde	11
Förvaltning	12
Fastighetsutveckling	13-14
Markbank	15-16
Verksamheten 2024	
2024 - ett starkt resultat	17-19
Regionernas utveckling	20
Fastighetsförteckning	21-26
Fastighetsvärdering	27
Organisation	28
Finansiering	29-31
Aktuell intjäningsförmåga	32
Catena-aktien	33-34
Marknadsutsikter	35-36
Risker och riskhantering	37-40
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Innehållsförteckning	42
Catenas hållbarhetsår	43
Hållbarhetsstyrning	44-45
FN:s globala mål	46
Våra hållbarhetsfrågor	47-48
Grön finansiering	49
Hållbara fastigheter	
Växthusgasutsläpp	50-53
Energi	54-55
Utsläpp till luft, vatten och mark	56
Vatten	57
Biodiversitet	58-59
Markanvändning	60
Materialval	61
Klimatrapportering enligt TCFD	62-64
EU:s taxonomiförordning	65-71
Ansvarsfullt företagande	
Arbetsmiljö	72-73
Hälsa och säkerhet	74-75
Mänskliga rättigheter	76
Antikorruption, regelefterlevnad och etik	77
Hållbarhetsnoter	
Redovisningsprinciper inom hållbarhet	78-79
Miljöindikatorer, EPRA	80-83
Sociala indikatorer, EPRA	84
EPRA sBPR: Performance Measures	85
GRI-index	86-93
Revisorns rapport	94
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Innehållsförteckning	96
Koncernen	
Finansiella rapporter	97-100
Noter	101-121
Moderbolaget	
Finansiella rapporter	122-124
Noter	125-134
Bolagsstyrningsrapport	135-140
Styrelse	141
Företagsledning	142
Vinstdisposition	143
Årsredovisningens undertecknande	144
Revisionsberättelse	145-148
ÖVERSIKTER OCH INFORMATION	
Flerårsöversikt	150-151
Information	
EPRA nyckeltal	152
Definitioner	153-154
Catena året om	155
Kontaktuppgifter	156

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

Catenas legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 11-40 och 96-134 samt har upprättats i enlighet med IFRS. Alla värden uttrycks i Mkr och sifferuppgifter inom parentes avser 2023, om inget annat anges. Catenas hållbarhets-

rapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 42-93.
Catenas hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI-standarder, nivå Core. Catena har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

Catena – detta är vi!

A photograph of a modern building with a dark blue facade. The word "CATENA" is displayed in large, white, three-dimensional block letters on the upper part of the building. In the foreground, a series of vertical bars of varying heights, colored in shades of yellow and gold, are superimposed over the building, resembling a bar chart. The sky is a clear, light blue.

CATENA



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Catena i korthet

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

137

Fastigheter

41 558

Fastighetsvärde, Mkr

2 940

Uthyrbar yta, tkvm

6,7

Genomsnittlig
kontraktstid, år

96,7

Ekonomisk
uthyrningsgrad, %

1 354

Miljöcertifierad
yta, tkvm

71

Linjering EU:s
taxonomiförordning, %

38,4

Belåningsgrad, %



Överträffar förväntningar

I stort som smått är vi affärs-
mässiga och vi har kunskaper
som matchar dagens och morgon-
dagens behov. Med det som
utgångspunkt gör vi alltid det lilla
extra och vågar vara innovativa.



Tar ansvar över tid

Såväl vår egen arbetsmiljö som
samhället i stort påverkas av hur
vi agerar och de beslut vi fattar.
Det vi levererar måste vara håll-
bart över tid – ekologiskt, socialt
och ekonomiskt.



Ärengagerade

Vi arbetar nära våra kunder och
varandra och vi brinner för det vi
gör. På Catena tror vi på att ha kul
på jobbet och vi är inte rädda för
att glädjen ska smitta av sig – det
bjuder vi gärna på!

Förvaltningsresultat per aktie ökade till 22,59 kr.

Kr/aktie

30

25

20

15

10

5

0

2020

2021

2022

2023

2024



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION &
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Äreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

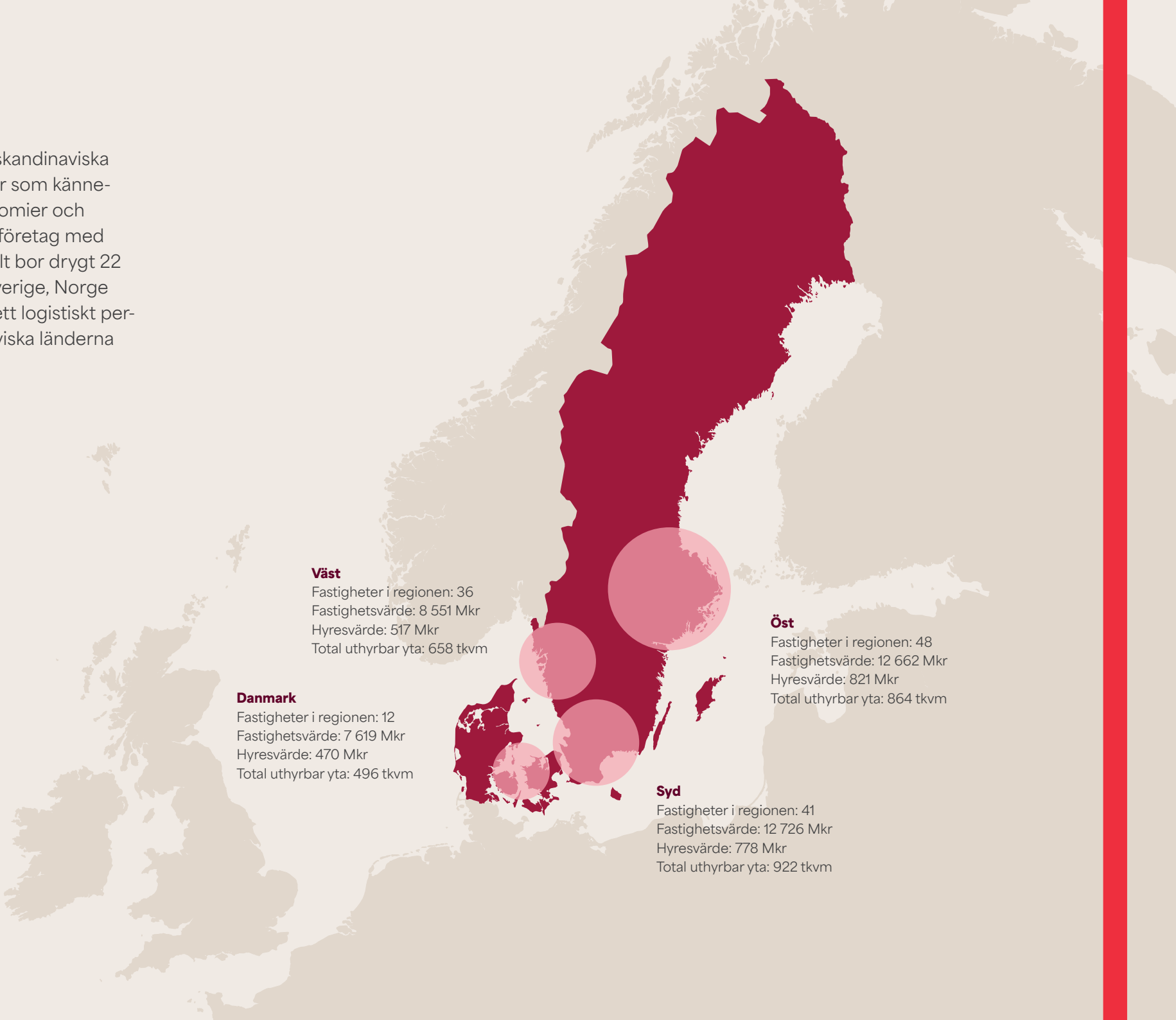
EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Catena verkar på den skandinaviska marknaden med länder som kännetecknas av starka ekonomier och många framgångsrika företag med hög produktivitet. Totalt bor drygt 22 miljoner människor i Sverige, Norge och Danmark. Sett ur ett logistiskt perspektiv är de skandinaviska länderna väl positionerade.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Vision värd att investera i

Sedan Catena valde inriktning mot logistikfastigheter 2013 har visionen varit tydlig – Catena vill länka Skandinaviens godsflöden. Arbetet för att nå dit har genom åren resulterat i en förmåga att skapa stark tillväxt och ständigt förbättra vårt förvaltningsresultat.

Catena har sedan starten stadigt skapat aktieägarvärde, och ett starkt kassaflöde ger utrymme för fortsatt utveckling. Koncernens fastighetsvärde har vuxit från 4 722 Mkr 2013 till 41 558 Mkr 2024 och förvaltningsresultatet har under samma period ökat med 22 procent per år i genomsnitt. Vår utdelningspolicy innebär att vi långsiktigt ska utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt. Vi arbetar kontinuerligt med att skapa värde för alla våra intressenter och valet att hålla fast vid vår fokuserade inriktning har bidragit till Catenas framgångar.

Skjuts av globala trender

Den accelererande digitaliseringen driver tillväxt inom e-handeln och möjliggör snabba, individanpassade och mer klimatsmarta leveranser som skapar

nya behov. Tekniska innovationer som automatisering, robotisering och AI bidrar dessutom till smartare och mer effektiv logistik och handel. Behovet av logistikyta växer och i takt med utvecklingen förändras även kraven på utformningen av logistikfastigheter. Urbaniseringen ställer krav på nya typer av logistiklösningar nära kund och en större andel äldre befolkning ökar behovet av individanpassade leveranser.

Omställning skapar möjligheter

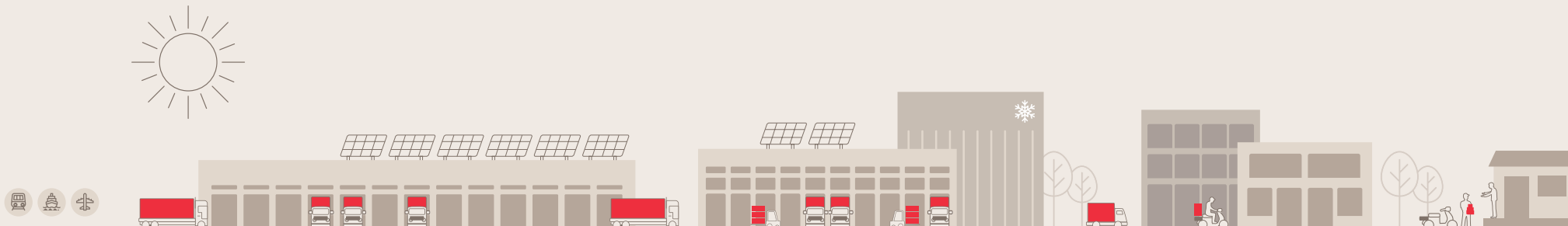
Klimatförändringar driver behovet av fungerande handel och bidrar också till ökad sårbarhet. Med insikter om klimat- och miljöpåverkan ökar även kraven på transparens. Logistikerna, och förmågan att optimera flöden med minimal påverkan för det totala resursuttaget, spelar en central roll.

För energiintensiva verksamheter har fastigheten stor betydelse och en energioptimerad anläggning kan göra stor skillnad.

Nya typer av ytor krävs också när linjära flöden förändras till cirkulära modeller. Returflöden och cirkulära affärsmodeller kan få en ny och avgörande betydelse i samhället.

Logistiken i centrum

En integrerad världsmarknad med komplexa, globala flöden innebär att logistikkedjorna blir alltmer kritiska för samhället. Geopolitiska spänningar, handelshinder och ökade fraktkostnader innebär vidare att företag behåller större lager och försörjer fler funktioner. För att minska risken för störningar i leveranskedjan ökar efterfrågan på fler hållbara och funktionella logistikfastigheter i rätt lägen.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

5

faktorer som gör Catena marknadsledande



En fokuserad affärsmodell

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



En marknadsledande markbank

Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark med goda, framtida möjligheter för etablering. Det gör att vi idag har en stor markbank i strategiska logistiklägen.



Långsiktiga kundrelationer

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



Fokus på hållbarhet ger ökad attraktivitet

Förmågan att erbjuda smarta ytor och optimerade flöden med minimal påverkan är avgörande. Klimatförändringen bidrar till ökad sårbarhet och ställer krav på en fungerande handel, samtidigt som cirkulära affärsmodeller skapar helt nya logistiska behov.



Effektiv och hållbar projektutveckling

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



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

VD HAR ORDET

Kraftigt framflyttade positioner



Några viktiga händelser under året

- 1 En rad betydande förvärv, inklusive Danmarks största logistikcenter som förvärvades från DSV-koncernen



Tillförd yta (projekt och förvärv) under 2024

662 tkvm

- 2 Sju färdigställda projekt, bland annat en 91 000 kvm stor logistikanläggning för Elgiganten, utsedd till "Årets logistiketablering"

- 3 Uppgraderat kreditbetyg från Fitch Ratings till "BBB", utsikterna är stabila

Vår vision är tydlig – vi vill länka Skandinaviens godsflöden. Under 2024 har vi lyckats flytta fram våra positioner inom flera områden. Catena inledde året med ett fastighetsvärde om 30 872 Mkr som tolv månader senare hade ökat med 35 procent till 41 558 Mkr. Det är ett kvitto på den genomförandekraft som finns inom organisationen och förtroendet våra intressenter har för oss.

Många ser värdet i det vi gör

Catenas disciplinerade finansiella strategi och finans- och investerarmarknadens vilja att stötta bolaget, skapar möjligheter för fortsatt tillväxt. Många ser potentialen i Catena och uppskattar vår operativa förmåga – vi gör helt enkelt det vi säger att vi ska göra. Två riktade nyemissioner under året har bidragit till möjligheter att vara offensiva på förvärvsmarknaden, totalt investerade vi 11 Mdkr under 2024.

För att vi ska kunna fortsätta växa är även förtroendet från våra hyresgäster helt avgörande. I vår senaste kundundersökning summerade vi ett nöjd-kund-index om 76, ett mycket fint resultat som ligger över jämförbara bolag. Både vi och våra kunder värdesätter ett nära samarbete, och vi uppskattas för vår prestigelöshet och för vårt genuina engagemang. Att arbeta nära våra kunder är helt centralt för oss, då det är genom dagliga dialoger ute på våra fastigheter som vi utvecklar vår affär.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter



Catena AB

” Under året har Catena inte bara växt med högkvalitativa och nyproducerade ytor, vi har också på allvar etablerat oss som en ledande aktör på den danska marknaden och gjort avtryck inom den europeiska logistikfastighetsbranschen.

Med EU:s taxonomiförordning värderas bolag utifrån hur miljömässigt hållbar verksamheten anses vara. Vid årets utgång linjerar Catenas omsättning till 71 procent med EU:s taxonomiförordning, vilket innebär att denna andel härrör från fastigheter som klassas som gröna enligt regelverket. Det är en förflyttning med 39 procent sedan 2022 då vi började rapportera enligt förordningen och en bekräftelse på att systematiskt arbete ger resultat.

Vi utmärker oss dessutom med en strategiskt belägen markbank som utgör en unik tillgång för framtiden. Markbanken möjliggör en flexibel och långsiktig allokeringsstrategi som stärker bolagets position och ger utrymme för att möta framtida efterfrågan på ett lönsamt sätt.

Förvärv som ger avtryck

De förvärv som vi gör är en viktig drivkraft för vår tillväxtresa. Under året förvärvade vi först en dansk fastighet i Hvidovre, och därefter en nybyggd logistikanläggning i Helsingborg med den internationella DSV-koncernen som hyresgäst. Innan sommaren stod vi som ägare till ytterligare logistikanläggningar som köptes från DSV - då tillfördes 180 000 kvm nyproducerad logistikyta i Landskrona till Catenas portfölj. Vårt största fastighetsförvärv någonsin blev verklighet efter sommaren, återigen via en sale-and-leaseback-transaktion med DSV, denna gång i Horsens, Danmark. Genom affären adderade vi ytterligare 315 000 kvm till portföljen. Anläggningen vi förvärvade är inte bara Danmarks största logistikcenter, utan också en av Europas största.

Under året har Catena inte bara växt med högkvalitativa och nyproducerade ytor, vi har också på allvar etablerat oss som en ledande aktör på den danska marknaden och gjort avtryck inom den europeiska logistikfastighetsbranschen. Det har stor betydelse för vår ambition att vara en aktör som sammankopplar de gods- och varuflöden som förbinder Skandinavien med övriga Europa.

Vi tar ansvar över tid

Catena har offensiva hållbarhetsmål och arbetar på en rad fronter för att säkerställa ett effektivt och systematiskt hållbarhetsarbete som ger konkreta resultat. En målsättning är att hela vårt bestånd ska vara miljöcertifierat till 2030, och vid utgången av 2024 var andelen certifierad uthyrningsbar yta 46 procent. Med ytterligare 34 procent i pågående certifieringsprocess taktar vi mer än väl mot målet. Ett annat stort fokus för Catena är biodiversitet. Under året har vårt största biodiversitetsprojekt någonsin genomförts på fastigheten Åre 92 i Borås, där 40 000 kvm sandmark omvandlas till blomsteräng för att gynna biologisk mångfald i närområdet. Vi flyttar också fram positionerna för att minska våra utsläpp av växthusgaser. Det sker bland annat genom att vi ställer krav och testar nytt tillsammans med våra leverantörer - exempelvis kopplat till energieffektiviseringsinsatser eller materialval. Utfallet går i rätt riktning, vi bygger bättre och har även minskat utsläppen i driften.

Oavsett insats säkerställer vi alltid att vi kan samla, analysera, spåra och visualisera vår hållbarhetsdata. Det är en förutsättning för att

smidigt kunna matcha kommande lagkrav och rapporteringsstandarder.

Redo för mer

Att ta ansvar över tid handlar givetvis också om att säkerställa en hållbar arbetsplats där medarbetare trivs. Att Catena 2024 för fjärde året i rad blev certifierat som ett Great Place to Work visar att vi har kommit långt och att det finns en stark stolthet över det vi gör bland våra medarbetare.

Med vårt engagemang och långsiktiga förhållningssätt har vi alla förutsättningar på plats för att fortsätta driva utveckling och växa inom vår branschnisch. Vi står stadigt fast vid vår ursprungliga affärsidé och vår målbild i en föränderlig omvärld men organisationen är samtidigt snabbfotad och matchar väl den verklighet vi och våra kunder verkar i. Jag upplever varje dag viljan hos Catenas medarbetare att överträffa förväntningar och förändra bilden av logistikfastigheter. Det banar väg för att vi steg för steg kan fortsätta växa och ta oss närmre visionen.

Helsingborg i mars 2025

Jörgen Eriksson, VD Catena AB

Förvaltningsberättelse





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Så skapar vi värde

Förvaltning

Fastighetsutveckling

Markbank

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Affären – så skapar vi värde

Vi vill ständig flytta fram positionerna och bidra till att forma framtidens logistik. Tillsammans med våra intressenter skapar vi långsiktigt hållbara värden och spelar därmed en viktig roll både för framtidens logistik- och samhällsutveckling.

Vår affärsidé är enkel och tydlig – Catena ska på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla och långsiktigt förvalta effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning – den totala utdelningen sedan 2016 uppgår till 2 430 Mkr.

Att överträffa förväntningar, ta ansvar över tid och dela med oss av vårt stora engagemang är bärande delar i vår värdegrund. Det är också ingångsvärden i alla relationer och i stora som små beslut. Ett långsiktigt och kundnära förhållningssätt är vår utgångspunkt.

Catenas strategiska val och affärsmål utgår från fyra horisonter:

1. Marknad

Catena vill vara förstahandsvalet vid behov av större logistikytor. Goda relationer och ett starkt varumärke är viktiga framgångsfaktorer. Vi vill befästa positionen som ett företag i framkant inom logistikområdet. Fokus ligger på innovativa och hållbara kunder där Catena som långsiktig, kundnära och proaktiv samtalspart möter de behov som uppstår när varuflöden och kundbeteenden förändras.

→ Mer om den marknad vi verkar i på sidorna 35–36.

2. Fastighetsutveckling

Catena vill erbjuda fler hållbara och effektiva logistikanläggningar för att bli ett ännu bättre alternativ för kunder, placerare och medarbetare. Egen projektutveckling och förvärv av

mark och fastigheter är viktiga delar av tillväxtstrategin och ambitionen är att förvaltningsresultatet ska växa med minst 10 procent årligen.

→ Mer om aktuell fastighetsutveckling på sidorna 13–14.

3. Hållbarhet

Vi tar långsiktigt ansvar genom positivt inflytande på affärspartners och miljö och genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen. Våra mål för 2030 är att all uthyrningsbar yta i koncernen ska vara miljöcertifierad, vi ska ha nettonoll växthusgasutsläpp och hela beståndet ska vara nettopositivt gällande biodiversitet.

Vi har vidare ambitionen att nå ett Trust Index om minst 85 i den årliga medarbetarundersökningen Great Place to Work.

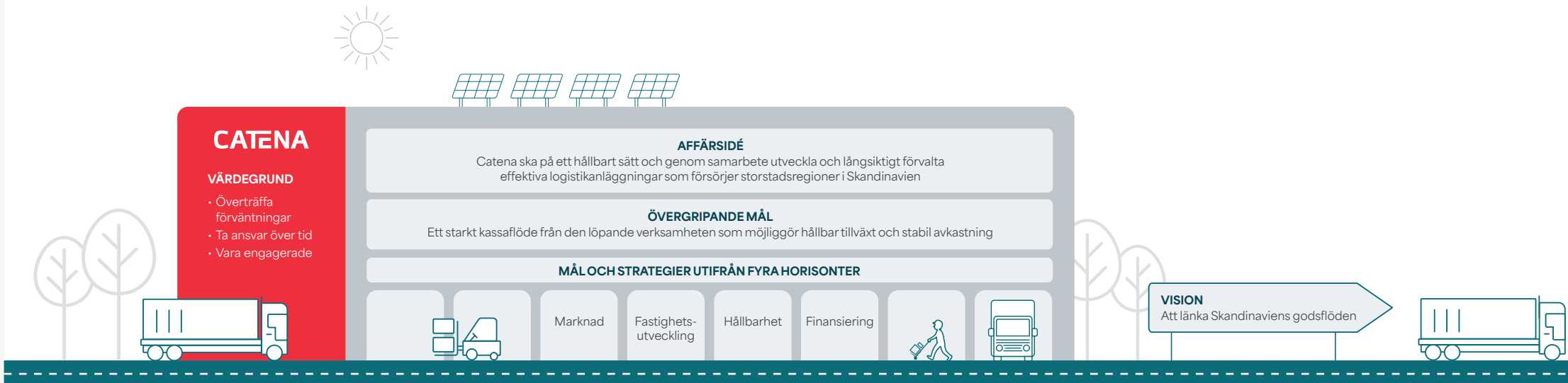
→ Mer om hållbarhet på sidorna 42–93.

4. Finansiering

Inom ramen för vår finanspolicy säkerställs ändamålsenlig finansiering till lägsta möjliga kostnad på kort och lång sikt.

Ett antal finansiella mål skapar stabilitet: vi vill upprätthålla lägst en Investment Grade rating, vår soliditet ska uppgå till minst 40 procent, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 gånger, den genomsnittliga kapitalbindningen ska uppgå till minst 2,5 år, av utestående kreditvolym ska minst 50 procent vara grön till 2025, belåningsgraden ska uppgå till högst 50 procent och nettoskuld/EBITDA ska understiga 9 gånger.

→ Mer om finansiering på sidorna 29–31.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Så skapar vi värde

Förvaltning

Fastighetsutveckling

Markbank

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Förvaltning

Flexibilitet och service

Catena har en stor och varierande fastighetsportfölj, vilket gör det möjligt för oss att möta behov som uppstår och på ett flexibelt sätt reglera ytor i takt med hyresgästernas utveckling. Vi har en bred kompetens inom logistik och fastigheter, och samarbetar med ett nätverk av specialister inom områden såsom säkerhet, IT-system för styrning, hanteringsutrustning och helautomatiserade lösningar. Det ger oss möjlighet att smidigt hjälpa till att anpassa fastigheter efter nya behov eller förutsättningar.

Effektivitet och underhåll

Catenas fastigheter förbättras och utvecklas löpande. Vi brukar tala om att vi har ett evighetsperspektiv på våra fastigheter och våra hyresgäster ska alltid känna sig trygga i att fastigheten hålls i gott skick. Det utgör en långsiktig kvalitetssäkring för oss och återkommande kontroller av fastigheten är en helt naturlig del av vårt erbjudande.

Ibland initieras förädlingen av en fastighet av Catena, och ibland sker det i samverkan med en befintlig eller ny hyresgäst. Genom att vi alltid ligger i framkant och utmanar, förbättrar

vi kontinuerligt våra fastigheter och skapar samtidigt goda möjligheter att ytterligare förfinas vårt kunderbjudande och våra processer.

Finns vid kundens sida

Catena är en långsiktig partner. Med en kompetent och handlingskraftig förvaltningsorganisation på plats i regionerna säkerställer vi relationen med våra hyresgäster, vilket gör det möjligt att snabbt agera på problem som kan uppstå. Senast etablerade vi en förvaltningsorganisation även i Danmark som numera utgör en egen region.

Under året har vi, likt tidigare år, genomfört en omfattande kundundersökning (Fastighetsbarometern) där vi kunde konstatera ett nöjdhetsindex om 76, vilket ligger över branschindex för övriga fastighetsbolag inom segmentet lager/industri som deltar i undersökningen. Det är genom att ligga steget före och utmana kring befintliga och nya behov som vi hjälper våra kunder att nå sina mål, samtidigt som vi själva kan fånga upp nya affärsmöjligheter.



Fastigheten Arendal 13:3 i Göteborg



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Så skapar vi värde

Förvaltning

Fastighetsutveckling

Markbank

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Fastighetsutveckling

Catena växer genom förädling av befintliga fastigheter och etablering av nya strategiska logistikpositioner. Ambitionen är att matcha våra hyresgästers behov – nu och i framtiden. På balansdagen äger och förvaltar Catena 137 fastigheter på strategiska lägen, bestående av både förvärvade och egenutvecklade fastigheter. Målsättningen är att växa tillsammans med nya och befintliga kunder och att, i förlängningen, generera starka kassaflöden. Under 2024 investerades totalt 2 461 Mkr (1 939) i ny-, till- och ombyggnationer. Investeringar i projekt till ett totalt värde av cirka 800 Mkr återstår på balansdagen. Under de senaste fem åren har Catena i genomsnitt investerat för 1 540 Mkr årligen.

Större projekt - färdigställda ny- och tillbyggnad >75 Mkr under året

Projekt	Kommun	Yta, kvm	Bedömt drifts- överskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Klart/Uthyrnings- grad 2024-12-31	Miljö- certifiering
Sockret 4, Lekia	Malmö	18 700	13	208	Q1 2024, 67% uthyrt	
Dansered 1:70, MM Sports	Härryda	8 690	6	105	Q1 2024, 100% uthyrt	
Stenvreten 8:33, Coop	Enköping	5 800	8	124	Q1 2024, 100% uthyrt	
Hyltena 1:102, Elgiganten	Jönköping	91 000	45	813	Q2 2024, 100% uthyrt	
Klökan 1:25, Kyl- & Frysexpressen Nord	Sundsvall	5 012	8	120	Q2 2024, 100% uthyrt	
Dansered 1:69, Menigo	Härryda	42 300	38	607	Q4 2024, 100% uthyrt	
Stigamo 1:49, Nowaste Logistics	Jönköping	33 000	25	379	Q4 2024, 91% uthyrt	
Totalt färdigställda större projekt		204 502	143	2 356		



Välkommen till Logistikposition Ramlösa!

I Helsingborg, bara ett stenkast från E6, ligger nya Logistikposition Ramlösa. Den som besöker området möter ett grönt och välkomnande område med parkliknande miljöer mellan husen. Att skapa en attraktiv arbetsplats och ett område som uppskattas av både besökare och djurliv har varit centralt i projektet. Projektet är det första i Sverige som registrerades enligt BREEAMs nya manual v.6.0 som linjerar med EU:s taxonomiförordning och målsättningen är även certifiering enligt NollCO₂.
Nowaste Logistics flyttade in i den första av tre anläggningar under 2024.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

- Så skapar vi värde
- Förvaltning
- Fastighetsutveckling
- Markbank
- Verksamheten 2024
- Finansiering
- Aktuell intjäningsförmåga
- Catena-aktien
- Marknadsutsikter
- Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Åreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

Större projekt - pågående ny- och tillbyggnad >75 Mkr under året

Projekt	Kommun	Yta, kvm	Bedömt drifts-överskott, Mkr	Uppskattad investering, Mkr	Upparbetat 2024-12-31, Mkr	Klart/Uthyrnings-grad 2024-12-31	Miljö-certifiering
Dansered 1:70, Hus C	Härryda	33 120	24	344	112	*	
Sockret 4, Rugvista	Malmö	13 700	14	195	144	Q2 2025, 100% uthyrt	
Vevaxeln 1 & Vipparmen 1, Nowaste Logistics	Helsingborg	75 000	67	950	597	Q1 2026, 7% uthyrt	
Mappen 4, San Sac	Linköping	9 800	9	129	0	Q4 2026, 100% uthyrt	
Totalt pågående större projekt		131 620	114	1 618	853		

* Pausat för vidare dialog med Trafikverket.

Ständig utveckling i befintligt bestånd

En förädling av befintliga fastigheter höjer kva- litetsnivån och intjäningsförmågan i beståndet och fastigheterna kan bli mer hållbara över tid. På det viset utvecklas och anpassas äldre an- läggningar efter uppdaterade krav och behov. Förändrade logistikflöden eller nya köpmönster påverkar också i hög grad fastigheternas ut- formning. Projekt för ökad energieffektivitet är ett annat sätt att utveckla befintliga fastigheter. Bättre miljöprestanda och lägre kostnader är målet och det kan ge stor effekt att välja rätt värmekälla, installera solceller, skapa möjlig- heter för batterilagring eller säkerställa mer effektiva ventilationslösningar.

Växer genom ny- och tillbyggnation

Catenas ambition är att bygga hållbart över tid. Vi vill bland annat minimera växthusgasut-

släpp och arbeta för att öka biodiversiteten på fastigheterna. Alla nyproducerade logistikan- läggningar miljöcertifieras.

I Jönköping har Catenas största logistik- anläggning hittills färdigställts under året – Elgigantens nya anläggning med en yta om totalt 91 000 kvm. Det är den första logistik- anläggningen i Sverige där målsättningen är att svara mot WELL-kraven. Därmed sätts en ny standard för logistikfastigheter gällande social hållbarhet. Anläggningen har även blivit utnämnd till "Årets logistiketablering 2024". Bara några kilometer bort har ytterligare en 33 000 kvm stor anläggning färdigställts för Nowaste Logistics. Även denna byggna- tion är banbrytande med en höglagerdel där stommen är byggd i trä och varje limträpelare är 30 meter hög. Vi arbetar hårt för att minska koldioxidavtrycket i våra projekt. Certifieringar,

koldioxidbudgetar och materialval är olika sätt för oss att påverka.

Projektutveckling som omfattar ett helt om- råde skapar samordningsvinster som gynnar både Catena och hyresgästerna. Logistikposi- tion Landvetter som byggs utanför Göteborg är ett exempel på detta. Med hyresgästerna Menigo och MM Sports etablerar vi ett helt nytt logistiknav i Västsverige som i sin helhet omfattar 51 000 kvm logistikyta. Logistikposi- tion Ramlösa i Helsingborg är ett annat intres- sant område. Under året har byggnationen av två anläggningar om totalt 58 000 kvm pågått till Nowaste Logistics på fastigheten, och bygg- nation av ytterligare en byggnad ska inledas.

Att växa tillsammans med befintliga kunder som Nowaste Logistics är optimalt för oss. Det gör vi även med Kyl- och Frysexpressen i Sundsvall, där vi färdigställt en helt ny terminal

med kyl- och fryslager under året.

Vi vill också vidareutveckla de möjligheter som erbjuds på befintliga fastigheter. Det kan exempelvis ske genom byggrätter eller kompletteringsförvärv. På fastigheten Sock- ret 4 i Norra Hamnen i Malmö har vi tidigare uppfört en logistikanläggning till Lekia. Under året har ytterligare en nybyggnation påbörjats på fastigheten – en 13 700 kvm stor logistik- anläggning där e-handelsföretaget Rugvista även placerar sitt huvudkontor. På en befintlig byggrätt i Linköping har vi kunnat påbörja byggnation av en ny logistikanläggning till San Sac, totalt 9 800 kvm stor. Efter färdigställande återstår ytterligare cirka 13 500 kvm byggrätt på den aktuella fastigheten.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

- Så skapar vi värde
- Förvaltning
- Fastighetsutveckling

Markbank

- Verksamheten 2024
- Finansiering
- Aktuell intjäningsförmåga
- Catena-aktien
- Marknadsutsikter
- Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Åreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

Markbank

Catena har en attraktiv projektportfölj, både i egen räkning och i form av byggrätter och avtal. Tack vare vår markbank kan vi aktivt investera i utvecklingen av nya logistiklägen och skapa unika möjligheter för aktivering vid rätt tid och när rätt kund finns på plats.

Hög efterfrågan på mark på rätt läge

Behovet av logistisk infrastruktur ökar, men marken i så kallade primelägen är begränsad, och den svenska detaljplaneprocessen har ett tidsspann om 5-10 år.

Det är därmed en stark konkurrensfördel för fastighetsbolag som Catena att kunna erbjuda kunder etablering på bra logistiklägen. Catena har under lång tid utvecklat värdefull kompetens för att i tidigt skede kunna identifiera och förvärva attraktiva marktillgångar och noggrant följa detaljplaneprocessen och arbetar för långvariga relationer med såväl kommuner som näringsliv. Ett långsiktigt ägande tillsammans med ett strukturerat hållbarhetsarbete bidrar till att göra Catena till en attraktiv partner.

Väl positionerade

Catena har en total potentiell markbank om cirka 4,5 miljoner kvm i strategiska logistiklägen, primärt i Sverige. Markbanken består av marktillgångar i egen bok, via avtal och via joint ventures. Per årets utgång uppgår mark i egen bok till cirka 2,7 miljoner kvm varav cirka

1,8 miljoner kvm är detaljplanerad. I normalfallet begränsas affärsrisken genom att mark förvärvas med avtal där tillträde till marken sker först när detaljplanen vinner laga kraft. Historiskt har Catena framgångsrikt förvärvat råmark i tidiga skeden med goda möjligheter att få en godkänd detaljplan för etablering av logistikfastigheter. Vid utgången av 2024 var 40 procent av markbanken detaljplanerad

och 52 procent var i en pågående process att få en godkänd detaljplan. Vid en fullt detaljplanerad markbank uppskattar Catena att den totala byggrättsvolymen uppgår till 1,6 miljoner kvm. Befintlig markbank möjliggör en framtida investeringsvolym om uppskattningsvis 16,3 Mdkr. För att säkerställa en god säkerhetsmarginal startas nya projekt i normalfallet först när vi har tecknat hyreskontrakt med kund.

Större möjliga projekt				
Område	Kommun	Total mark-yta, kvm	Ägarandel, %	Prognos byggklar mark
Ägda/delägda (i urval)				
Stockholm Syd	Nykvarn/Södertälje	450 000	100	Omgående
Logistikposition Sunnanå	Burlöv	120 000	100	Omgående
Folkestaleden	Eskilstuna	75 000	100	Omgående
Gårdsten	Göteborg	47 000	100	Omgående
Köpingegården	Helsingborg	42 000	100	Omgående
Hyltena	Jönköping	50 000	100	Omgående
Logistikposition Katrineholm	Katrineholm	30 000	100	Omgående
Logistikposition Söderåsen	Bjuv	565 000	100	Omgående
E-City Engelholm	Ängelholm	490 000	100	Q1 2026
Örebro Syd	Örebro	920 000	50	Q2 2026
Logistikposition Järna	Södertälje	950 000	50	Q1 2028
Logistikposition Tostarp	Helsingborg	345 000	100	Q1 2029



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Så skapar vi värde

Förvaltning

Fastighetsutveckling

Markbank

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Markbank

Catena har metodiskt förvärvat strategiska markfastigheter som utgör viktiga framtida pusselbitar i ett växande logistiskt nätverk.



Total yta

4 500 tkvm

Potentiell BTA

1 600 tkvm

Potentiell investeringsvolym

16,3 Mdkr

Logistikposition Söderåsen

Bjuv

565 000 kvm mark

Detaljplan godkänd

E-City Engelholm

Ängelholm

490 000 kvm mark

Inväntar detaljplan

Logistikposition Sunnanå

Burlöv

120 000 kvm mark

Detaljplan godkänd

Örebro Syd (JV, 50%)

Törsjö

920 000 kvm mark

Inväntar detaljplan

Stockholm Syd

Nykvärn/Södertälje

450 000 kvm mark

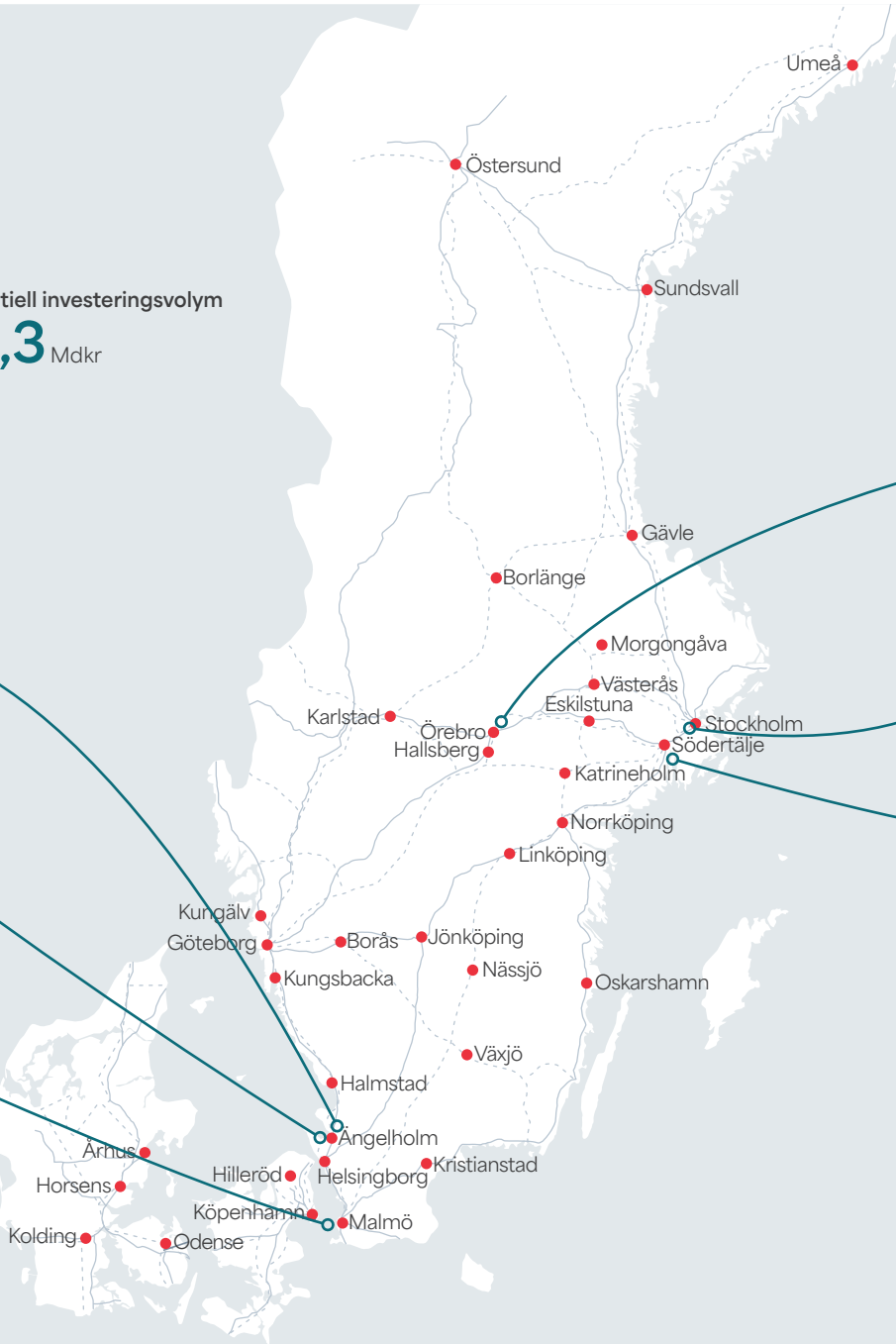
Detaljplan godkänd

Logistikposition Järna (JV, 50%)

Södertälje

950 000 kvm mark

Inväntar detaljplan





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

- Regionernas utveckling
- Fastighetsförteckning
- Fastighetsvärdering
- Organisation
- Finansiering
- Aktuell intjäningsförmåga
- Catena-aktien
- Marknadsutsikter
- Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Åreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

2024 - ett starkt resultat

I en utmanande miljö har Catena skapat affärer och tagit stora kliv framåt. Hyresintäkterna för 2024 steg 21 procent till 2 193 Mkr. Förvaltningsresultatet uppgick till 1 261 Mkr – en ökning med 14 procent jämfört med förra året. Det starka resultatet, tillsammans med en stabil balansräkning, ger Catena goda förutsättningar att ytterligare stärka sin position på den skandinaviska logistik-fastighetsmarknaden.

Fastighetsbeståndet

Catenas fastighetsbestånd utgjordes per den 31 december 2024, efter transaktioner och fastighetsregleringar, av 137 logistikfastigheter (132) belägna vid viktiga transportleder och befolkningscentra i Sverige och Danmark. Den totala uthyrbara arean uppgick till 2 940 tkvm (2 278). Det totala hyresvärdet uppgick till 2 586 Mkr (1 897) och kontrakterade hyresintäkter på årsbasis till 2 501 Mkr (1 832).

- Läs mer om Catenas projekt på sidorna 13–14.
- En fullständig fastighetsförteckning finns på sidorna 21–26.

Intäkter och hyra

Hyresintäkterna under året ökade med 21 procent till 2 193 Mkr (1 808), vilket motsvarar 843 kr/kvm (802). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,6 procent mot föregående år. Resterande intäktsökning avser färdigställda projekt samt effekten av transaktioner. Uthyrningsgraden ökade något till 96,7 procent (96,6). Catena har strategiskt placerade logistikanläggningar och ett fokuserat och aktivt uthyrningsarbete. Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande tre

år cirka 73 procent (63) av den totala årshyran. Det innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till närmre sju år.

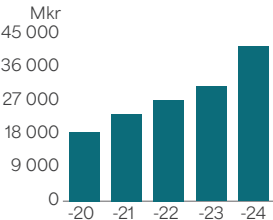
Uthyrning och inflyttning

Under året flyttade 43 hyresgäster in med nytecknade kontrakt på en sammanlagd yta om 162 858 kvm. Kontraktsvärde avseende denna inflyttning uppgick till 118 Mkr (122) medan avflyttningen stannade på 44 Mkr (121) för 48 uppsagda kontrakt med en sammanlagd yta om 48 039 kvm. Det innebär en nettoinflyttning motsvarande ett värde på 74 Mkr (1).

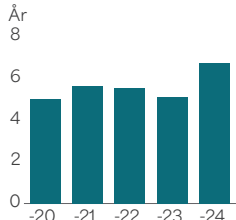
Kontraktsstruktur

Kontraktsportföljen är långsiktig och hyresgästerna utgörs till övervägande del av stora, solida och väl etablerade företag verksamma inom olika sektorer såsom logistik, transport samt dagligvaru- och sällanköpshandel. Diversifieringen minskar risken för kundförluster drivna av kunders obestånd. Betydande delar av kundbasen utgörs av e-handelsföretag och tredjepartslogistik. Kyllagerkunder är ett växande segment.

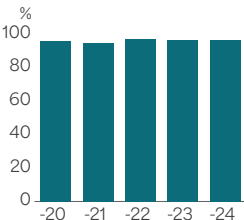
Fastighetsbeståndets värdeutveckling



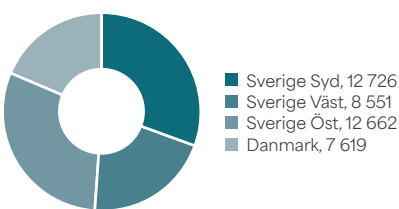
Genomsnittlig kontraktstid



Ekonomisk uthyrningsgrad



Fastighetsbeståndet per region, Mkr





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

- Regionernas utveckling
- Fastighetsförteckning
- Fastighetsvärdering
- Organisation
- Finansiering
- Aktuell intjäningsförmåga
- Catena-aktien
- Marknadsutsikter
- Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Åreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

Catenas tio största hyresgäster svarade per 31 december 2024 för 54 procent (44) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Flera av dem hyr lokaler med varierande storlek och kontraktslängd på olika platser,

Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalsstiden var på bokslutsdagen fortsatt stabilt lång och uppgick till 6,7 år (5,1). Det är dock värt att notera att många av bolagen representeras av ett antal lokalt beslutande enheter.

→ Tabell över kontraktens förfallostruktur finns på sidan 105, i not 4 Hyresintäkter.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet, hyresintäkterna med avdrag för fastighetskostnader och fastighetsadministration, ökade under året med 24 procent till 1 789 Mkr (1 447). Primärt är det en följd av de ökade ytorna, den stabila uthyrningsgraden, hyresökningar och effektiviseringar, inte minst på energiområdet. Bland annat har Catena fortsatt investera i energibesparande åtgärder, exempelvis mer hållbar uppvärmning samt bättre belysnings- och ventilationssystem.

Fastighetskostnaderna ökade till -404 Mkr (-361), vilket motsvarar 155 kr/kvm (160). Den faktiska kostnadsökningen beror huvudsakligen på en större fastighetsportfölj där planerat underhåll, försäkring och teknisk tillsyn har ökat, samt på grund av inflation med dyrare insat-svaror. I övrigt beror ökningen till viss del på högre elkostnader, som vidarefakturerats till hy-resgäst i motsvarande mån. Överskottsgraden uppgick sammanfattningsvis till stabila 81,6 procent (80,0). Det förekommer säsongsvaria-tioner inom drift och underhåll av fastigheter. Stränga vintrar eller en ovanligt varm sommar kan innebära ökade kostnader. Variationerna uppvägs till viss del av vidarefakturerade kost-nader till hyresgästerna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar, ökade jämfört med föregående år med 154 Mkr eller 14 procent till 1 261 Mkr (1 107). De främsta anledningarna till det förbättrade förvaltnings-resultatet är förvärv, färdigställda projekt och hyresökningar.

Förvaltningsresultatet påverkades också av finansiella kostnader som under året uppgick till -493 Mkr (-363). Räntekostnaderna har ökat mot bakgrund av en större låneportfölj. Under året har ränta uppgående till 78 Mkr (41) aktive-rats i projekt. Samtidigt uppgick de finansiella intäkterna till 57 Mkr (35).

→ Läs mer om finansiering på sidorna 29-31.

Årets resultat

Årets resultat ökade till 1 080 Mkr (986), vilket är 94 Mkr högre än föregående år. De orealise-rade värdeförändringarna på fastigheter är 114 Mkr (524). Den orealiserade värdeförändringen på derivat uppgick till -48 Mkr (-296). Under året rörde sig de långa marknadsräntorna nedåt vilket gav en negativ effekt på värdet av derivatportföljen. De orealiserade värdeför-ändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

→ Läs mer om årets resultat på sidorna 97-134, Finansiell information.

Fastighetsbeståndets utveckling

Catenas fastighetsportfölj har successivt ut-vecklats med fler moderna logistikanläggning-ar samt byggbar mark med en ökad potential för ytterligare förbättrat förvaltningsresultat.

Förvärv

Catena har under året förvärvat åtta fastighe-ter, varav tre markfastigheter, till ett samman-lagt värde om 8 618 Mkr, och tillfört en yta om 564 823 kvm. I februari tillträdde Catena den tidigare förvärvade fastigheten Åskatorp 4:26 i Kungsbäcka. Under mars månad förvärvades Jernholmen 49, belägen i Hvidovre i Danmark, med Scan Global Logistics som hyresgäst. Där-utöver förvärvades Torbornahögen 7 i Helsing-borg. Denna var den första av tre fastigheter som förvärvades av DSV Road Holding A/S via sale-and-leaseback-transaktioner under året. I maj förvärvades Örja 1:22 i Landskrona och i september Mossvej 27-29 i Horsens, Danmark. Markförvärven, som skett i mars och septem-ber, är belägna på Logistikposition Tostarp och Logistikposition Ramlösa i Helsingborg.

Kundgrupper, kontraktsvärde

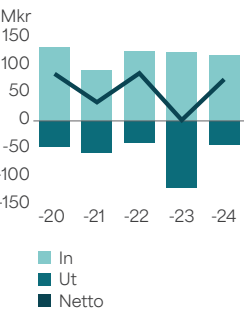


- Logistik och transport, 52%
- Dagligvaror, 17%
- Sällanköpsvaror, 15%
- Sjukvård, 3%
- Bygg och inredning, 3%
- Industri, 3%
- Paketering, 2%
- Statlig, 2%
- Övrigt, 3%

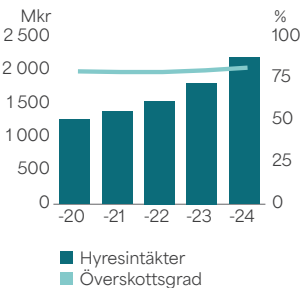
Catenas 10 största kunder per 31 december 2024, kontraktsvärde

1. DSV, 20%
2. DHL, 8%
3. ICA, 6%
4. Martin & Servera, 5%
5. PostNord, 4%
6. Nowaste Logistics, 3%
7. Boozt, 3%
8. Rhenus Warehousing Solutions Denmark, 2%
9. Elgiganten, 2%
10. Dagab, 1%

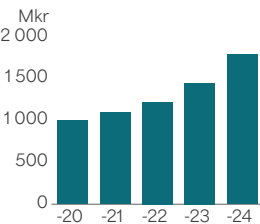
In- och utflyttning



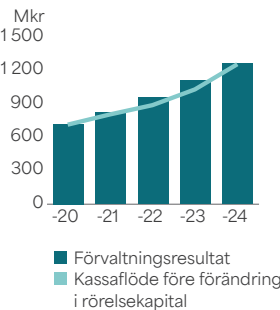
Hyresintäkter och överskottsgrad



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat och kassa-flöde före förändring av rörelsekapital





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

- Regionernas utveckling
- Fastighetsförteckning
- Fastighetsvärdering
- Organisation
- Finansiering
- Aktuell intjäningsförmåga
- Catena-aktien
- Marknadsutsikter
- Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Åreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

Investeringar

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader i befintliga fastigheter har gjorts med 2 461 Mkr. Den största investeringen i befintliga fastigheter under året har skett på Hyltena 1:102 där Catena uppfört en 91 000 kvm stor logistik-anläggning till hyresgästen Elgiganten. Större investeringar har också skett på Logistikposition Landvetter utanför Göteborg där Catena uppför en ny kyl- och frysanläggning till hyresgästen Menigo Foodservice och i Jönköping på Stigamo 1:49 där Catena uppfört en 33 000 kvm stor logistikanläggning till hyresgästen Nowaste Logistics.

På Logistikposition Ramlösa i Helsingborg har byggnation av tre logistikanläggningar om totalt 75 000 kvm påbörjats.

Avyttringar

Under året har Catena avyttrat fastigheterna Generatoren 11, Misteln 1 och Arnulf Överland 1 i Sverige samt den danska fastigheten Kornmarksvej 1. Det sammantagna fastighetsvärdet uppgick till 691 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter uppgick till 114 Mkr (524) och realiserade värdeförändringar uppgick till 17 Mkr (0). Förändringar i direktavkastning, hyra, vakans och projektstatus är anledningarna bakom de orealiserade värdeförändringarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2024

2024-03-04

Catena förvärvar en logistikfastighet i Hvidovre i Danmark till ett fastighetsvärde om 420 Mdkk.

2024-03-12

Catena genomför en riktad emission vilket tillför bolaget 2,1 Mdkr.

2024-03-27

Catena förvärvar en nybyggd logistikfastighet i Helsingborg genom en sale-and-lease-back-transaktion, till ett fastighetsvärde om 398 Mkr.

2024-04-26

Fitch bekräftar Catenas långsiktiga kreditbetyg "BBB-" med stabila utsikter.

2024-05-15

NCR uppgraderar Catenas långsiktiga kreditbetyg till "BBB" med stabila utsikter.

2024-05-31

Catena förvärvar en fastighet med två nybyggda logistiklager i Landskrona genom en sale-and-leaseback-transaktion med DSV, till ett fastighetsvärde om 2,4 Mdkr.

2024-08-28

Catena genomför en riktad nyemission av aktier om cirka 3,1 Mdkr.

2024-09-30

Catena förvärvar en nybyggd logistikfastighet i Horsens, Danmark genom en sale-and-lease-back-transaktion med DSV, till ett fastighetsvärde om cirka 5 Mdkr.

2024-10-16

Kreditvärderingsinstitutet Fitch Ratings uppgraderar Catenas långsiktiga kreditbetyg till "BBB" med stabila utsikter från tidigare "BBB-".

2024-10-17

Catena utser valberedning inför årsstämma 2025.

2024-11-28

Sofie Bennsten, CFO och vice VD på Catena väljer att avsluta sin anställning.

Fastighetsförvärv						
Fastighets-beteckning	Tillträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Hyresintäkt/år, Mkr
Äskatorp 4:26	2024-02-01	Väst	Kungsbacka	8 143	133	8
Jernholmen 49	2024-03-01	Danmark	Hvidovre	32 089	631	35
Tostarp 1:9	2024-03-06	Syd	Helsingborg	mark	20	0
Torbornahögen 7	2024-03-27	Syd	Helsingborg	29 105	398	24
Örja 1:22	2024-05-31	Syd	Landskrona	180 202	2 443	150
Vipparmen 1	2024-06-30	Syd	Helsingborg	mark	70	0
Vevaxeln 1	2024-06-30	Syd	Helsingborg	mark	95	0
Mossvej 27-29	2024-09-30	Danmark	Horsens	315 284	5 052	307
Totalt				564 823	8 842	524

Fastighetsförsäljningar						
Fastighets-beteckning	Frånträde	Region	Kommun	Yta, kvm	Fastighets-värde, Mkr	Resultat, Mkr
Kornmarksvej 1	2024-07-12	Danmark	Brøndby	47 121	612	17
Arnulf Överland 1	2024-08-30	Syd	Kristianstad	2 722	18	0
Generatoren 11	2024-10-31	Väst	Mölnadal	1 995	39	0
Misteln 1	2024-11-29	Syd	Kristianstad	1 900	21	0
Totalt				53 738	691	17

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ingen uppdatering har under året skett avseende riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare, läs mer i not 8, Anställda och Personalkostnader, sidorna 106-107.

Moderbolagets resultat

Moderbolag är Catena AB (publ). Moderbolagets verksamhet består av koncernsamordnande uppgifter och äga aktier i rörelsedrivande bolag. Nettoomsättningen uppgick till 88 Mkr (77) och resultatet före skatt uppgick till 637 Mkr (98). Moderbolagets tillgångar uppgick till 22 745 Mkr (13 853) och soliditeten uppgick till 57,3 procent (56,8).

Vinstdisposition

Moderbolagets fria egna kapital uppgick till 12 750 545 716 kronor. Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras som så att utdelning till aktieägarna sker med 9,00 kronor per aktie uppgående till ett totalt belopp om 543 240 936 kronor. I ny räkning balanseras således 12 207 304 780 kronor. Läs mer om Catenas vinstdisposition på sidan 143.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

Regionernas utveckling

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdering

Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

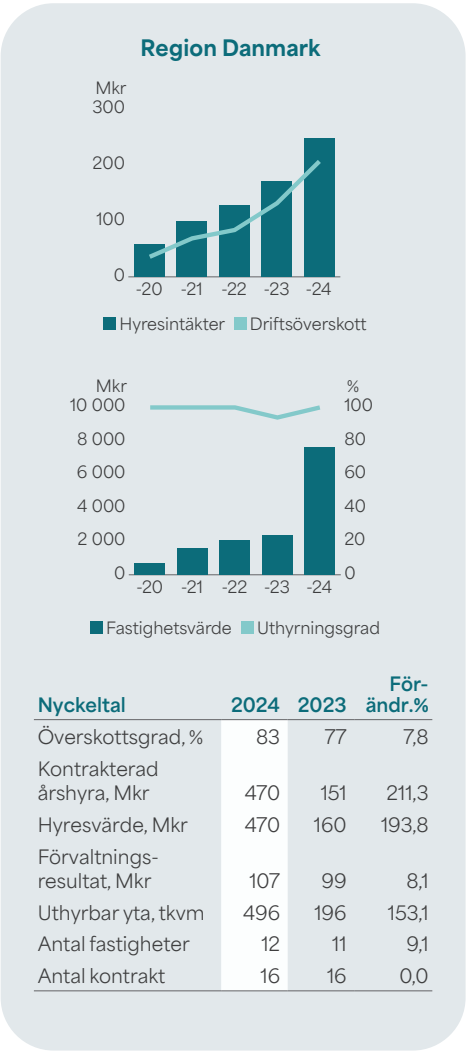
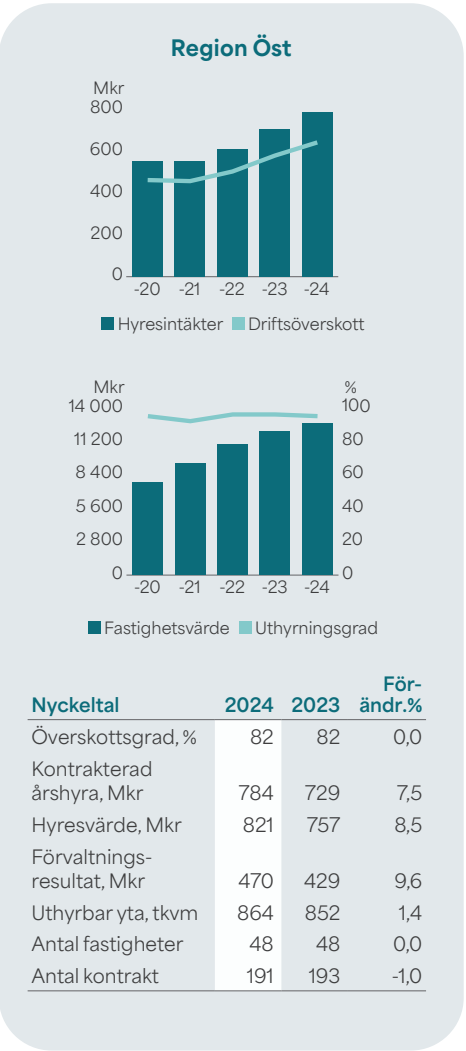
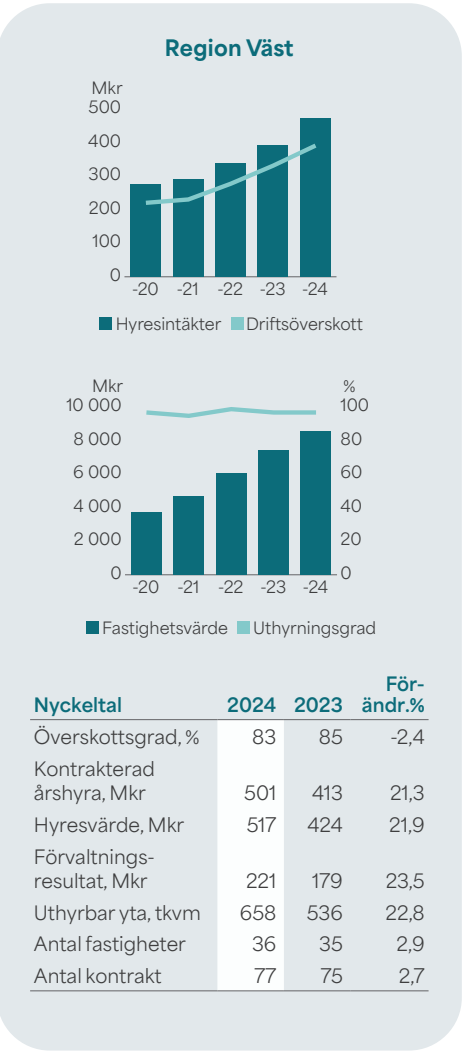
Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Regionernas utveckling

Från den 1 januari 2024 ändrade Catena sin regionindelning och därmed sin segmentsredovisning. Catenas förvaltning drivs numera utifrån fyra regioner.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

- Året som gått
- Regionernas utveckling
- Fastighetsförteckning
- Fastighetsvärdering
- Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Äreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

Fastighetsförteckning

Regionvis per den 31 december 2024.

				Typ, kvm								
	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyresvärde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Syd											
1	Sunnanå 12:51	Arlöv	Flansbjersvägen 10 och 12	Spec	0	26 477	26 477	0	0	18 794	0	18 794
2	Sunnanå 12:52	Arlöv	Flansbjersvägen 13-18	2018-2020	337 600	75 610	71 217	8 362	54 201	0	0	62 563
3	Plantehuset 3	Helsingborg	Mineralgatan 14-17	2019	181 617	80 971	80 971	0	80 769	18 300	0	99 069
4	Tostarp 1:9	Helsingborg	Tostarpsvägen	Mark	-	27	27	0	0	0	0	0
5	Vasatorp 1:10	Mörarp	Vasatorpsallén 166	Mark	14 800	120	120	0	0	0	0	0
6	Remmen 1	Åstorp	Ji-Te Gatan 9/ Persbogatan 1-3	1978-1985	14 346	4 745	4 224	0	6 782	0	0	6 782
7	Lejonet 6	Åstorp	Bangatan 7	1973	3 068	1 181	1 181	0	1 985	0	0	1 985
8	Lejonet 7	Åstorp	Bangatan 9 A	1984-1996- 1997	9 566	2 388	2 388	0	3 624	0	0	3 624
9	Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10, 13-15	Spec 2004, 2013	128 791	34 155	34 155	14 403	0	25 818	0	40 221
10	Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11	2007	114 400	9 135	9 135	26 600	0	0	0	26 600
11	Plantehuset 2	Helsingborg	Mineralgatan 11	2011	13 607	4 982	4 982	4 694	0	0	0	4 694
12	Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronav 5, 7/ Rännarbanan 30	2008	105 800	35 115	27 823	50 823	0	0	0	50 823
13	Förmannen 4	Ängelholm	Transportgatan 13	1993	63 871	14 705	14 705	22 241	0	0	0	22 241
14	Rebbelberga 26:37	Ängelholm	Framtidsgatan 3	2007	60 936	11 204	11 204	15 960	0	0	0	15 960
15	Norra Varalöv 31:11	Ängelholm	Produktionsvägen 4, 7, 10, 11 m.fl.	2018	227 353	68 257	68 257	89 449	0	0	0	89 449
16	Kärra 1:23	Ängelholm	Helsingborgsvägen 528	1929	2 179	168	0	0	0	0	200	200
17	Norra Varalöv 31:5	Ängelholm	Produktionsvägen 11	2011	7 908	2 291	2 291	4 056	0	0	0	4 056
18	Rebbelberga 26:38	Ängelholm	Framtidsgatan 5	1998-2010	4 659	819	819	849	0	0	0	849
19	Sockret 4	Malmö	Lodgatan 9-13/ Tånggatan 4	2024	19 000	16 032	11 008	0	18 537	0	0	18 537
20	Tågarp 16:22	Arlöv	Företagsvägen 14	1974	31 400	8 511	8 479	9 849	0	0	0	9 849
21	Vångagårdet 20	Helsingborg	Landskronavägen 23, 25 A och B	1974-1975, 1990	95 754	32 660	26 798	25 690	0	0	0	25 690
22	Sunnanå 5:16	Arlöv	Tullstorpsvägen 110	Mark	11 954	0	0	0	0	0	0	0
23	Morup 5	Malmö	Kosterögatan 12-14	Spec	0	20 592	13 609	0	24 931	0	0	24 931
24	Kärra 1:9	Ängelholm	Helsingborgsvägen 496	Mark	17 699	280	280	0	0	0	239	239
25	Vrams Gunnarstorp 1:15	Bjuv		Mark	13 350	0	0	0	0	0	0	0
26	Broby 57:5	Åstorp	Bronsgatan 11	2021	42 484	13 575	13 575	0	10 800	0	0	10 800
27	Vipparmen 1	Helsingborg	Albergavägen 1, 3	Mark	34 000	4 488	4 488	5 500	0	0	0	5 500
28	Vevaxeln 1	Helsingborg	Albergavägen 9	Mark	42 000	0	0	0	0	0	0	0
29	Torbornahögen 7	Helsingborg	Stenbrovägen 11	1987	33 000	23 935	23 935	29 105	0	0	0	29 105
30	Örja 1:22	Landskrona	Norregårdsleden 14, 16	2024	419 269	151 699	151 699	180 202	0	0	0	180 202
31	Bronsringen 1 och 3	Oxie	Bronsgjutaregatan 4	2008	54 000	10 544	10 544	0	5 510	0	0	5 510

→ Tabellen över Region Syd fortsätter på nästa sida.

Region Syd





INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- Affären
- Verksamheten 2024
 - Året som gått
 - Regionernas utveckling
 - Fastighetsförteckning
 - Fastighetsvärdering
 - Organisation
- Finansiering
- Aktuell intjäningsförmåga
- Catena-aktien
- Marknadsutsikter
- Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Catenas hållbarhetsår
- Hållbarhetsstyrning
- Hållbara fastigheter
- Ansvarsfullt företagande
- Hållbarhetsnoter
- Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- Innehållsförteckning
- Koncernen
- Moderbolaget
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelse
- Företagsledning
- Vinstdisposition
- Åreredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

- Flerårsöversikt
- EPRA nyckeltal
- Definitioner
- Catena året om
- Kontaktuppgifter

							Typ, kvm					
Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	Totalt	
Region Syd forts.												
32	Hammarén 1	Klippan	Stackarpsvägen 8	1977	23 357	7 288	6 889	18 456	0	0	0	18 456
33	Hammarén 2	Klippan	Stackarpsvägen 10	2002	68 550	20 766	20 766	32 550	0	0	0	32 550
34	Tågarp 16:17	Arlöv	Lagervägen 4	1976-1978	159 946	49 530	49 054	0	47 682	0	0	47 682
35	Bunkagården Mellersta 2	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 5	Spec	0	14 177	14 177	0	28 250	0	0	28 250
36	Slätthög 6	Malmö	Olgårdsgatan 8 B	2014	25 317	3 498	3 498	3 158	0	0	0	3 158
37	Tankbilen 9	Trelleborg	Godsvägen 9	2008	35 821	6 858	6 858	8 700	0	0	0	8 700
38	Bunkagården Mellersta 1	Helsingborg	Bunkagårdsgatan 1	2022	104 400	10 747	10 747	0	16 478	0	0	16 478
39	Olgård 4	Malmö	Olgårdsgatan 11	2018	15 895	2 240	2 240	1 526	0	0	0	1 526
40	Slätthög 4	Malmö	Olgårdsgatan 8 A	2015	20 602	3 594	3 594	2 848	0	0	0	2 848
41	Slätthög 1	Malmö	Olgårdsgatan 6	2015	36 967	4 527	4 202	4 486	0	0	0	4 486
Totalt Region Syd					2 595 266	777 892	746 417	559 507	299 549	62 912	439	922 407



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

Regionernas utveckling

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdering

Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

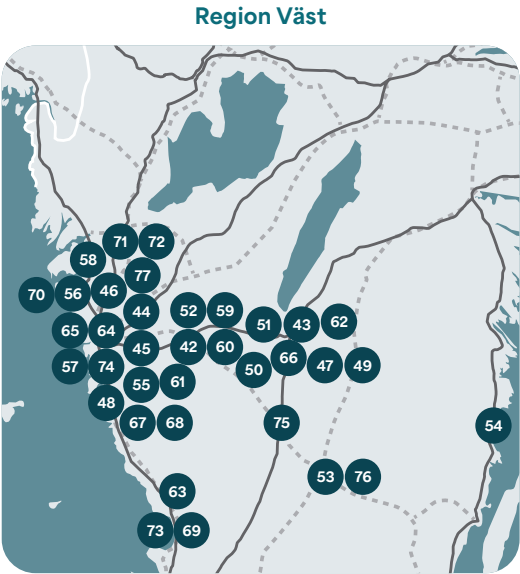
EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

				Typ, kvm							
Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyresvärde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik-lager	Distri-bution	Terminal	Övrigt	Totalt
Region Väst											
42	Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18	2002	74 901	14 723	14 723	16 897	0	0	16 897
43	Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39	1991	115 116	16 533	16 533	34 126	0	0	34 126
44	Dansered 1:69	Landvetter	Depåvägen 11	0	-	0	0	0	0	0	0
45	Dansered 1:70	Landvetter	Depåvägen 12	0	-	6 749	6 749	8 690	0	0	8 690
46	Backa 97:10	Hising Backa	Exportgatan 43	1979-1983	57 901	16 049	16 049	13 983	0	0	13 983
47	Lagret 1	Nässjö	Terminalgatan 6	2004	66 224	17 869	17 869	0	24 404	0	24 404
48	Varla 6:15	Kungsbacka	Kabelgatan 5	1980-1982	88 611	18 762	18 425	24 974	0	0	24 974
49	Lagret 4	Nässjö	Logistikgatan 3	2016	44 795	17 886	17 886	25 152	0	0	25 152
50	Tahe 1:64	Taberg	Målövägen 2	1980	113 854	23 972	23 103	43 000	0	0	43 000
51	Barnarps-Kråkebo 1:56	Jönköping	Stolsvägen 2	2001	22 156	3 253	3 253	4 030	0	0	4 030
52	Vindtunneln 2	Borås	Segloravägen 6	2006	80 200	11 025	11 025	16 391	0	0	16 391
53	Postiljonen 1	Växjö	Nyländavägen 2	1998	17 477	7 673	7 673	0	0	6 702	6 702
54	Däcket 1	Oskarshamn	Lövgrensvägen 4	Spec	0	1 691	1 691	0	0	2 908	2 908
55	Björrod 1:205	Landvetter	Västra Björrodsvägen 4	2018	26 927	7 718	7 718	0	3 380	0	3 380
56	Backa 23:2	Hising Backa	Exportgatan 20 A	2006	36 400	6 579	6 579	0	3 984	0	3 984
57	Klarinetten 1	Möln dal	Arnegårdsgatan 12	2007	25 800	7 230	7 230	0	0	4 257	4 257
58	Muttern 6	Kungälv	Bilgatan 25	2010	49 870	6 096	6 096	8 000	0	0	8 000
59	Åre 92	Borås	Bergkantsgatan 6	2021	24 000	20 122	20 122	38 293	0	0	38 293
60	Hevea 3	Borås	Norra Däckvägen 4	1986	47 044	12 155	9 703	19 519	0	0	19 519
61	Björrod 1:208	Landvetter	Västra Björrodsvägen 13	2021	35 437	6 150	6 150	7 550	0	0	7 550
62	Hyltena 1:102	Jönköping	Moliden 22	2024	345 000	46 839	46 839	0	91 041	0	91 041
63	Vrangselsro 5:4	Holm	Fraktgatan 2	2009	231 480	49 958	49 958	49 980	0	0	49 980
64	Gårdsten 45:24	Göteborg	Gårdstensvägen	Mark	14 000	0	0	0	0	0	0
65	Arendal 13:3	Göteborg	Arendalsvägen 12	2020	139 000	23 180	23 180	17 307	0	0	17 307
66	Stigamo 1:49	Jönköping	Norra Stigamovägen 2	2024	46 852	14 438	12 263	0	16 300	0	16 300
67	Åskatorp 4:9	Fjärås	Åskatorpsvägen 4	2024	31 012	6 824	6 824	0	5 918	0	5 918
68	Åskatorp 4:26	Fjärås	Åskatorpsvägen 6	2024	10 865	8 908	8 908	0	8 143	0	8 143
69	Konen 5	Halmstad	Kristinehedsvägen 16	2011	5 082	1 357	1 357	0	727	0	727
70	Backa 23:5	Hising Backa	Exportgatan 14-16	2013, Spec	49 263	20 653	20 653	7 670	7 659	0	15 329
71	Fördelaren 1	Kungälv	Truckgatan 15	1979-2006	264 733	40 156	40 156	0	54 000	0	54 000
72	Bulten 1	Kungälv	Bultgatan 27	1997	90 344	17 660	7 636	23 091	0	0	23 091
73	Fräsaren 12	Halmstad	Fräsaregatan 6	Spec	0	4 949	4 949	0	0	5 435	5 435
74	Solsten 1:102	Mölnlycke	Fibervägen 2-8	1987, 2013, 2015	133 207	43 601	43 601	44 727	0	0	44 727
75	Rockan 2	Värnamo	Torpvägen 2	Spec	0	6 782	6 782	0	0	9 809	9 809
76	Smeden 1	Växjö	Ljungadalsgatan 10	Spec	0	6 691	6 691	0	0	8 210	8 210
77	Backa 23:9	Hising Backa	Exportgatan 20	2009	16 683	2 978	2 978	1 824	0	0	1 824
Totalt Region Väst					2 304 234	517 211	501 353	405 204	215 556	33 064	4 257 658 081





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

Regionernas utveckling

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdering

Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

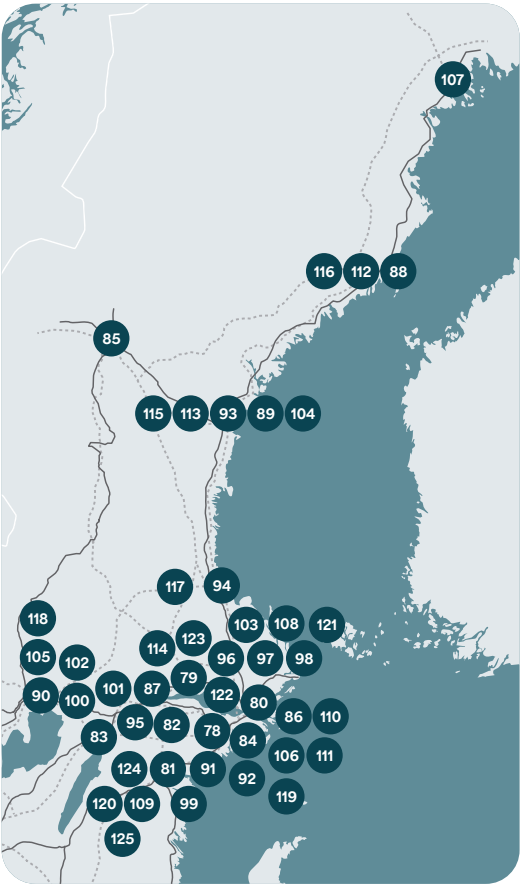
Catena året om

Kontaktuppgifter

								Typ, kvm				
	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.-värde, tkr	Hyresvärde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik-lager	Distribution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Öst											
78	Tuvängen 1	Södertälje	Morabergsvägen 25	2000	21 128	3 519	3 519	0	2 640	0	0	2 640
79	Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8-10	1977-2015	185 173	30 007	21 403	29 585	0	0	0	29 585
80	Nattskiftet 11	Hägersten	Elektrav 11-23/ Drivhjulsv 42	1996	11 165	53 143	53 116	0	25 617	0	0	25 617
81	Slottshagen 2:1	Norrköping	Kommendantvägen 5	Spec	0	12 389	11 518	0	0	15 126	0	15 126
82	Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 3, 7, 11	1986, 2019, Spec	24 646	19 554	19 554	11 977	0	14 840	0	26 817
83	Terminalen 1	Hallsberg	Hallsbergsterminalen 12-20	Spec	0	15 500	15 500	0	0	25 850	0	25 850
84	Jordbromalm 4:33	Haninge	Lillsjövägen 19	2005	165 776	22 630	22 630	23 847	0	0	0	23 847
85	Skogskojan 1	Östersund	Grindvägen 3	Spec	0	4 962	4 962	0	0	3 466	0	3 466
86	Drivremmen 1	Hägersten	Drivhjulsv 17/ Västberga Allé 41	Spec	0	32 761	32 761	0	0	33 123	0	33 123
87	Ekeby 2:2	Eskilstuna	Folkestaleden 3	1976	4 185	4 388	4 388	0	0	7 976	0	7 976
88	Batteriet 7 och 8	Umeå	Spårvägen 26 A och B	Spec	0	2 367	2 367	0	0	4 376	0	4 376
89	Målås 4:4	Sundsvall	Förmanslänken 9a	Spec	0	4 629	4 629	0	0	8 120	0	8 120
90	Östanvinden 5	Karlstad	Östanvindsgatan 4	1983	3 155	1 088	1 088	0	1 330	0	0	1 330
91	Basfiolen 7	Norrköping	Moa Martinsons Gata 10 A	1983	4 957	710	710	0	1 318	0	0	1 318
92	Vasslan 1	Årsta	Sockengränd 2	1986	51 635	7 918	7 720	0	5 431	0	0	5 431
93	Värdshuset 3	Sundsvall	Värdshusvägen 5	1985	3 677	1 075	1 075	0	1 512	0	0	1 512
94	Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4	1990	5 496	1 057	1 057	0	1 427	0	0	1 427
95	Källstalöt 1:6	Eskilstuna	Brunnsta 19	1975	81 070	23 524	23 524	32 200	0	0	0	32 200
96	Stenvreten 8:33	Enköping	Varggatan 17	2010	49 000	25 351	25 351	0	16 698	0	0	16 698
97	Rosersberg 11:81	Rosersberg	Metallvägen 31	2006	172 400	26 394	26 394	0	30 045	0	0	30 045
98	Rosersberg 11:116	Rosersberg	Metallvägen 60	2013	104 200	11 298	11 298	10 171	0	0	0	10 171
99	Statorn 31	Norrköping	Malmgatan 14	1972, 1977	102 944	25 049	25 049	0	24 531	0	0	24 531
100	Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1, 3	2001, 2002, 2004	207 768	35 208	35 208	56 955	0	0	0	56 955
101	Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen 10	Spec	0	8 798	8 798	0	0	8 885	0	8 885
102	Mosås 4:57	Örebro	Paketvägen 6	1970	39 517	5 789	5 759	12 089	0	0	0	12 089
103	Snesholm 1:16	Morgongåva	Molnebov. 10/Tjusarev. 40	2018	75 182	26 108	26 108	0	38 000	0	0	38 000
104	Lagret 1	Umeå	Depåvägen 1	1991	126 902	29 348	25 779	0	24 892	0	0	24 892
105	Välingen 2	Karlstad	Välsviksleden 218	2009	12 374	5 819	5 819	4 191	0	0	0	4 191
106	Magasinet 3	Järna	Tuna Industriväg 35	1970	70 659	16 517	10 291	20 440	0	0	800	21 240
107	Storheden 2:1	Luleå	Makadamvägen 12	2021	11 400	6 377	6 377	4 502	0	0	0	4 502
108	Morgongåva 15:33	Morgongåva	Tjusarvägen	2022	74 376	23 014	23 014	38 069	0	0	0	38 069
109	Glasblåsaren 14	Linköping	Tornbyvägen 9	2009	65 600	13 927	13 927	9 640	0	0	0	9 640
110	Ånsta 2:10	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	46 000	0	0	0	0	0	0	0
111	Ånsta 2:11	Nykvarn	Almnäsvägen	Mark	34 000	0	0	0	0	0	0	0
112	Logistiken 3	Umeå	Godsvägen	2015	178 000	27 033	27 033	23 005	0	0	0	23 005
113	Klökan 1:25	Sundsvall	Lagbasvägen 10	2021	1 764	8 886	8 886	5 012	0	0	0	5 012

→ Tabellen över Region Öst fortsätter på nästa sida.

Region Öst





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

Regionernas utveckling

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdering

Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

								Typ, kvm				
	Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	Totalt
	Region Öst forts.											
114	Viby 19:106	Kungsängen	Mätarvägen 39	2020	53 600	11 597	11 597	7 335	0	0	0	7 335
115	Sköns Prästbord 2:4	Sundsvall	Timmervägen 4	1973	29 657	26 000	23 909	0	24 600	0	0	24 600
116	Mätaren 6	Umeå	Mätarvägen 3	1977	91 328	22 936	21 482	24 484	0	0	0	24 484
117	Planeraren 2	Borlänge	Planerargatan 3	1979-2004	76 300	39 415	39 415	0	38 459	0	0	38 459
118	Bleket 2	Karlstad	Brisgatan 4/ Lovartsgatan 6	1973	37 795	16 077	13 677	0	22 605	0	0	22 605
119	Frukthallen 3	Årsta	Frukthandlarvägen 3-9	1968	119 400	35 456	32 792	0	22 500	0	0	22 500
120	Mappen 3	Linköping	Köpetorpsgatan 8	1977	93 400	23 826	19 566	0	28 500	0	0	28 500
121	Jordbromalm 4:41	Jordbro	Lillsjövägen 52	Spec	0	27 470	27 470	0	32 898	0	0	32 898
122	Slammertorp 3:3	Järfälla	Mejerivägen 5	2000	134 000	19 917	19 917	0	17 545	0	0	17 545
123	Korsberga 1	Västerås	Hackstavägen 11	2011	56 636	8 304	8 304	0	10 100	0	0	10 100
124	Adaptern 1	Norrköping	Blygatan 25	1975	105 800	26 249	21 232	0	28 429	0	0	28 429
125	Mappen 4	Linköping	Köpetorpsgatan 6, 10	1974-1979	76 496	27 809	27 655	22 368	6 225	0	0	28 593
	Totalt Region Öst				2 808 561	821 191	783 625	335 870	405 302	121 762	800	863 734



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått
Regionernas utveckling
Fastighetsförteckning
Fastighetsvärdering
Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

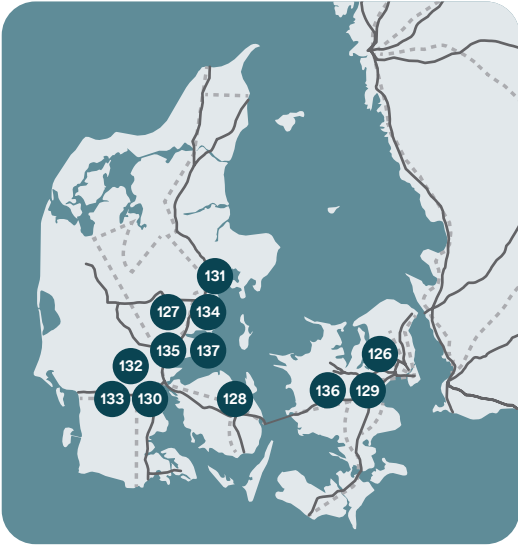
Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Fastighet	Postadress	Adress	Värdeår	Tax.- värde, tkr	Hyres- värde, tkr	Kontr. hyra, tkr	Typ, kvm				Totalt
							Logistik- lager	Distri- bution	Terminal	Övrigt	
Region Danmark											
126	Loksvej 18	Hillerød	Lokesvej 18		6 957	6 957	0	4 176	0	0	4 176
127	Kometvej 1	Horsens	Kometvej 17		5 275	5 275	0	4 484	0	0	4 484
128	M.P Allerups Vej 61	Odense	M.P Allerups Vej 61		4 686	4 686	0	2 340	0	0	2 340
129	Hammerholmen 47-49	Hvidovre	Hammerholmen 47-49		15 018	15 018	16 489	0	0	0	16 489
130	Kokbjerg 15	Kolding	Kokbjerg 15		13 532	13 532	15 327	0	0	0	15 327
131	Norddigesvej 3	Risskov	Norddigesvej 3		3 702	3 702	4 497	0	0	0	4 497
132	Bavnevej 13	Vamdrup	Bavnevej 13		13 044	13 044	0	0	26 841	0	26 841
133	Kokmose 2-6	Kolding	Kokmose 2-6		7 284	7 284	10 584	0	0	0	10 584
134	Egeskovvej 20	Horsens	Egeskovvej 20		22 800	22 800	31 900	0	0	0	31 900
135	Egeskovvej 24	Horsens	Egeskovvej 24		22 723	22 723	31 900	0	0	0	31 900
136	Jernholmen 49	Hvidovre	Jernholmen 49		44 407	44 407	0	32 089	0	0	32 089
137	Mossvej 27-29	Horsens	Mossvej 27-29		310 347	310 347	266 465	0	48 819	0	315 284
Totalt Region Danmark					469 775	469 775	377 162	43 089	75 660	0	495 911
Totalt Catena				7 708 061	2 586 069	2 501 170	1 677 743	963 496	293 398	5 496	2 940 133

Region Danmark



Förändrad regionsindelning 2024

Inför 2024 justerades Catenas regionsindelning:

- Region Syd (tidigare Region Malmö utan Danmark samt Region Helsingborg förutom Halmstad)
- Region Väst (tidigare Region Göteborg och Jönköping samt Halmstad)
- Region Öst (tidigare Region Stockholm)

• Region Danmark (tidigare del av Region Malmö)

Med denna regionsindelning avspeglas läget för samtliga fastigheter bättre och regionerna i Sverige har blivit storleksmässigt mer enhetliga. Förändringen, som ligger i linje med Catenas strategi, skapar goda möjligheter till synergier i takt med att bolaget växer.

☰

INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

Regionernas utveckling

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdering

Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Fastighetsvärdering 2024

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

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter
Per den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet för Catenas förvaltningsfastigheter till 41 558 Mkr (30 872). De orealiserade värdeförändringarna uppgick under året till 114 Mkr (524), och har uppstått som en effekt av förändringar i flertalet parametrar såsom direktavkastningskrav, vakans, omförhandlade hyreskontrakt och projektstatus.

En beprövad värderingsmodell
Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Den interna värderingen baseras på en 10-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet som beräknar nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärdet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter, kostnader och bedömda investeringar med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader.

Väsentliga variabler
Förutom intjäningsförmågan är avkastningskravet en väsentlig variabel vid värdering. I avkast-

ningskravet ingår antaganden om bland annat realränta och riskpremie. Riskpremien bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgäststruktur.

Ytterligare en viktig faktor är det sammanlagda hållbarhetsarbetet med certifiering och smarta energilösningar. Avkastningskravet baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden i perioden. Vid avsaknad av transaktioner förs ett resonemang med externa värderare. Som kalkylränta används fastställt avkastningskrav med tillägg för årlig inflation. Catenas fastigheter har per balansdagen värderats till ett vägt genomsnittligt direktavkastningskrav (exit yield) om 5,9 procent (5,8) att jämföras med EPRA NIY om 5,5 procent (5,4). Ökningen av det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet beror till största del på att Catena, under året, förvärvat fastigheter till en högre direktavkastning än det vägda genomsnittet.

Sammanfattning		
Värdetidpunkt	31 december 2024	
Verkligt värde	41 558 Mkr	
Kalkylperiod	10 år	
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 5,0-7,8%	
Genomsnittligt direktavkastningskrav	5,9%	
Kalkylränta	Mellan 7,0-9,8%	
Långsiktig vakans	Normalt mellan 3-10%	
Inflationsutveckling	Normalt 2%	

Projekt, byggrätter och markbank
Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter, men med avdrag för återstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i åsätts olika riskpåslag i avkastningskravet. Catenas markbank består av byggrätter på befintliga fastigheter, obebyggd mark, och avtal. Marken tas upp och värderas först när tillträde har skett och lagfart har erhållits.
Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde på respektive fastighet enligt ortsprismetoden. Avdrag sker för bedömda kostnader för väntetider och bedömd risk. Obebyggd mark värderas inledningsvis till anskaffningsvärde och marknadsvärderas när detaljplan vunnit laga kraft och övriga väsentliga villkor är uppfyllda.

Extern värdering
För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter med cirka 20-30 procent per kvartal. De externvärderingar som Catena tar in för att säkerställa de interna värderingarna visar en selektiv förändring av marknadens direktavkastningskrav under året. Under året har CBRE och Cushman & Wakefield värderat cirka 95 procent av beståndet, motsvarande ett värde om 39 Mdkr. Dessutom har några fastigheter externvärderats vid fler än ett tillfälle. Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden om +/-5-10 procent per fastighet. I ett samlat bestånd antas avvikelserna i enskilda fastigheter till stor del ta ut varandra.

Fastighetsbestånd		
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	30 872	132
Förvärv ¹	8 618	8
Nybyggnation ²	1 825	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	54	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	428	
Hyresgästanpassningar ²	154	
Försäljningar	-658	-4
Omräkningsdifferenser	151	
Fastighetsreglering mm	-	1
Orealiserade värdeförändringar	114	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	41 558	137
Totala investeringar	11 079	
Investeringar via förvärv av aktier	-8 430	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	2 649	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.
² Varav aktiverad ränta 78 Mkr (41).



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Året som gått

Regionernas utveckling

Fastighetsförteckning

Fastighetsvärdering

Organisation

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Organisation

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

Catena är en effektiv organisation med korta beslutsvägar. Att företaget får full utväxling på de erfarenheter och kompetenser som finns inom verksamheten och att affärsstrukturen är optimal är affärskritiskt. Utgångspunkten är den gemensamma värdegrunden och ledningen har övergripande ansvar för att verksamheten

levererar i enlighet med koncernens målsättningar utifrån den långsiktiga strategi som fastställts av styrelsen.

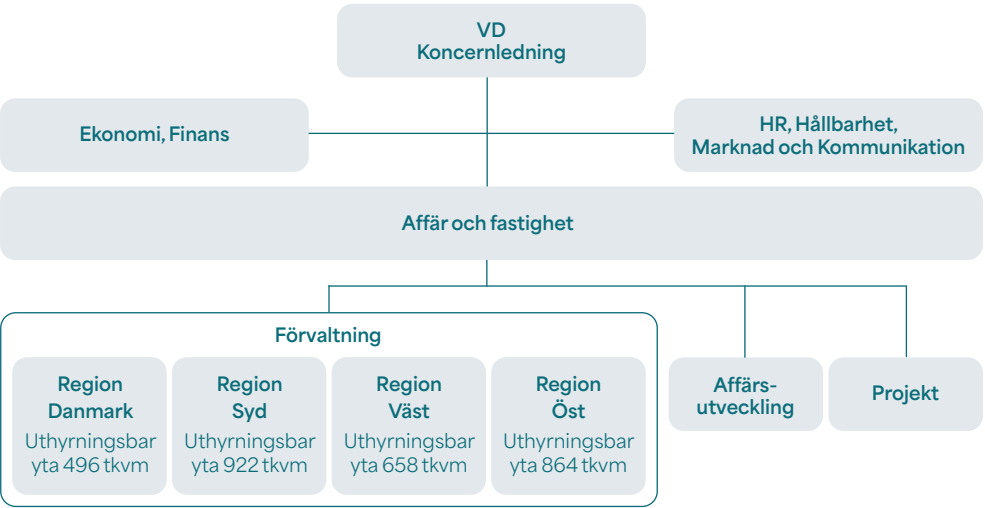
Regional närvaro

Förvaltningen är för 2024 organiserad i regionerna Danmark, Syd, Väst och Öst efter fastigheternas geografiska läge. Organisationen skapar möjligheter till synergier i takt med att bolaget växer.

Inom förvaltningen sker service och kontakt med hyresgäster för att snabbt identifiera och åtgärda problem, men också för att långsiktigt kunna utveckla våra kundrelationer och

fastigheter. Catena arbetar både med interna förvaltare och drifttekniker samt externa fastighetsskötare. De regionala förvaltningsorganisationerna stöttas av de centrala funktionerna.

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



Finansiering och kapitalstruktur

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

Catena fokuserar på strategiskt belägna logistikfastigheter och utmärker sig genom långsiktiga och stabila kundrelationer. Detta möjliggör återkommande utdelningar till aktieägarna och fortsatt organisk tillväxt. Fastighetsportföljen består av 137 fastigheter och 266 kunder, varav flera representerar de mest välkända varumärkena i Sverige och Danmark inom sina respektive branscher.

Denna stabilitet skapar trygghet för såväl aktieägare som kreditgivare och säkerställer att bolaget kan fortsätta finansiera sin verksamhet på fördelaktiga villkor både nu och i framtiden.

Finansiell strategi

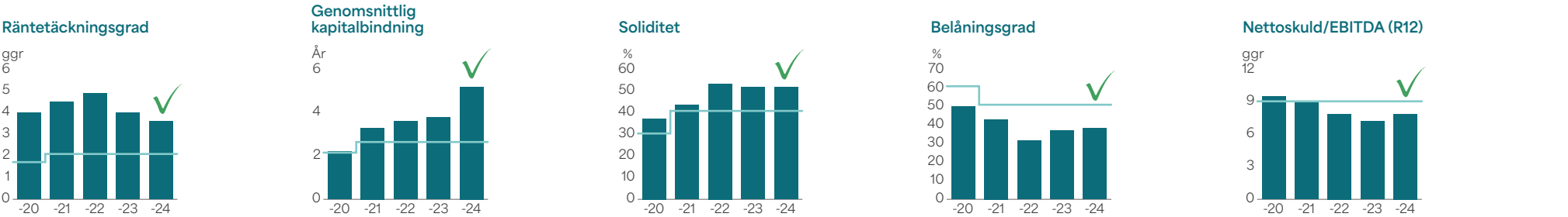
Med utgångspunkt i Catenas affärsidé och finansiella tillväxtmål (se sidan 11) strävar bolaget efter att upprätthålla en välbalanserad kapitalstruktur som främjar en långsiktigt stark och riskjusterad avkastning. Genom en tydligt definierad finansiell strategi säkerställer Catena

både en kostnadseffektiv kapitalförsörjning och en stabil likviditet, samtidigt som effektiva betalningssystem garanterar en smidig verksamhet.

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

→ Läs mer om finansiella risker på sidorna 37–40 samt i not 21.

Finansiell position - en sammanställning	2024	Finanspolicy	2023
Räntebärande skulder, Mkr	16 944		11 892
Andel grön finansiering,%	70,8	>50	48,9
Soliditet,%	51,8	>40	51,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	>2,0	4,0
Nettoskuld/EBITDA,(R12), ggr	7,9	<9	7,2
Genomsnittlig kapitalbindning, år	5,2	>2,5	3,8
Kreditrating	BBB	Lägst IG	BBB-
Belåningsgrad,%	38,4	<50	37,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6		3,0
Räntesäkringsgrad,%	61,0		68,2
Snittränta,%	3,4		3,7
Kassa och outnyttjad kredit, Mkr	3 740		3 030





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktoppgifter

Kapitalstruktur

Under 2024 har Catena stärkt sitt egna kapital med 1 100 Mkr genom årets totalresultat och delat ut 490 Mkr till aktieägarna. Bolaget har dessutom genomfört två riktade aktieemissioner under året, vilka tillfört 5 098 Mkr. Dessa emissioner har genomförts med tydliga investeringssyften, med målet att öka intjäningen per aktie.

Vid årsskiftet uppgick tillgångarna till 44 586 Mkr (33 499) varav värdet på fastigheter uppgick till 41 558 Mkr (30 872) och dessa finansierades dels av eget kapital om 23 099 Mkr (17 391) och dels av skulder uppgående till 21 487 Mkr (16 108).

Skulderna bestod av en räntebärande del uppgående till 16 944 Mkr och en icke räntebärande del uppgående till 4 543 Mkr. Soliditeten motsvarar 51,8 procent (51,9) på balansdagen, vilket mer än väl överstiger bolagets policy om lägst 40 procent.

→ Se rapport över finansiell ställning sidan 98.

Rating

I maj 2024 höjde Nordic Credit Rating Catenas långsiktiga kreditbetyg till BBB med stabila utsikter. I oktober följde Fitch Ratings efter och uppgraderade även sitt kreditbetyg för Catena till BBB med stabila utsikter. Dessa höjningar bekräftar bolagets starka finansiella ställning och dess långsiktiga strategi att upprätthålla en solid säkerhetsmarginal gentemot finansiella åtaganden. De förbättrade kreditbetygen skapar dessutom nya möjligheter att attrahera kapital till fördelaktiga villkor, vilket är en viktig förutsättning för Catenas fortsatta tillväxt.

Catenas kreditbetyg		
Ratinginstitut	Långsiktig	Utsikter
Fitch Ratings	BBB	Stabila
Nordic Credit Rating	BBB	Stabila

Räntebindning¹							
År	Lån		Derivat ²,³		Räntebindningsstruktur		
	Mkr	Andel, %	Mkr	Fastränta, %	Mkr	Andel, %	Ränta, %
0-1	16 449	97	761	1,8	8 108	48	3,6
1-2	300	2	300	0,7	600	4	4,0
2-3	0	0	1 081	1,0	1 081	6	2,3
3-4	195	1	1 299	1,5	1 494	9	3,1
4-5	0	0	1 692	1,8	1 692	10	3,0
5-	0	0	3 969	2,3	3 969	23	3,5
Totalt	16 944	100	9 102	1,8	16 944	100	3,4

¹ Löftesprovisioner är jämnt fördelade över räntebindningsstrukturen. Detsamma gäller kreditmarginalerna för de rörliga lånen.

² Ränta avser betald fast ränta i kontrakten.

³ Tillkommer två forwardstartande ränteswapar, en på nominellt 700 Mkr med start 2025 och en på nominellt 200 Mkr med start 2026.

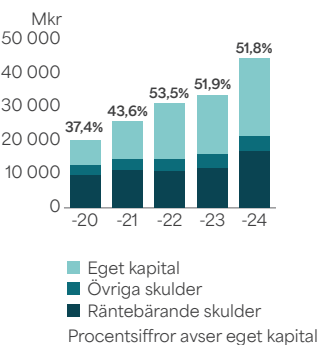
Hållbar finansiering

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

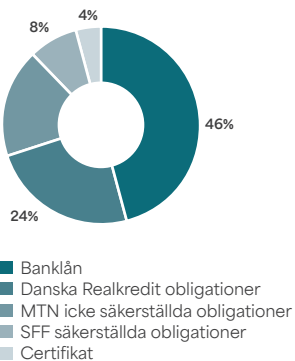
Catena vill vidare utöva ett positivt inflytande på våra affärspartners och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.

Att miljöcertifiera byggnader är ytterligare ett sätt att bidra till en mer hållbar utveckling och minimera eventuell skada på miljön (enligt principen om ”do no significant harm”). På balansdagen var 46 procent av Catenas bestånd miljöcertifierat. Målsättningen är att gröna tillgångar ska matchas med grön finansiering. På vår webbplats finns mer information om Catenas gröna finansieringsramverk kopplat till obligationsfinansiering som specificerar vilka

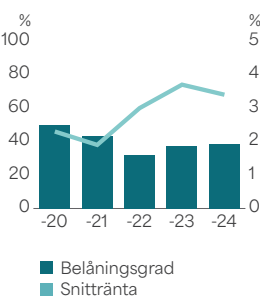
Kapitalstruktur



Finansieringskälla



Belåning och räntekostnad



Räntebärande skulder och struktur

Under 2024 har Catena omförhandlat befintliga kreditavtal om 2 845 Mkr (4 846). Catenas skuld har under året förändrats med 5 052 Mkr (1 110). Vid årets utgång uppgick de räntebärande skulderna till 16 944 Mkr (11 892). 79 procent av de räntebärande skulderna var säkerställda med pantbrev vilket resulterar i att den icke säkerställda skulden uppgick till 21 procent.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktoppgifter

Ej säkerställda skulder uppgick till 3 625 Mkr. På balansdagen uppgick värdet på obelånade tillgångar till över 4 gånger den icke säkerställda skulden exkluderat värdet på mark. Belåningsgraden uppgick till 38,4 procent (37,1) varav den säkerställda belåningsgraden uppgick till 29,7 procent.

De räntebärande skulderna är diversifierade över flera finansieringskällor med olika löptider, inklusive banklån från Nordens största banker, icke säkerställda obligationer via Catenas MTN-program, säkerställda obligationer via Svensk Fastighetsfinansiering, danska realkreditobligationer och företagscertifikat. Den genomsnittliga och viktade kapitalbindningstiden för de räntebärande skulderna uppgick till 5,2 år (3,8). Under det kommande året förfaller cirka 2,2 procent (21) av portföljen för refinansiering enligt gällande avtal. För att minska refinansieringsrisker och skapa flexibilitet arbetar Catena proaktivt med att inleda refinansieringsprocesser i god tid.

Covenantanter och ränterisker

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

Räntekostnader och känslighet

Räntekostnader utgör en betydande del av Catenas resultat. De påverkas i huvudsak av förändringar i marknadsräntan men också av förändrade regler och förutsättningar på kreditmarknaden som i sin tur kan förändra kreditmarginalerna. Catena, med verksamhet i Sverige och Danmark, är främst beroende av hur de svenska och danska marknadsräntorna förändras. Under 2024 sjönk Stibor 3 månader från 4,0 procent vid årets ingång till 2,5 pro-

cent vid årets slut. Cibor 6 månader sjönk från 3,9 procent till 2,6 procent. Mot bakgrund av lägre marknadsräntor i kombination med lägre marginaler beroende av stark kapitalmarknad och Catenas starka finansiella ställning har Catenas genomsnittliga räntekostnad gått ned under året. På balansdagen uppgick räntan på lån inklusive kostnad för derivat och outnyttjade kreditlöften till 3,4 procent (3,7).

För att begränsa koncernens ränterisk har Catena historiskt använt sig av en kombination av fasträntelån och räntederivat för att säkerställa en tillfredsställande grad av fast ränta i portföljen. På balansdagen uppgick fasträntelån exklusive certifikat till 1 228 Mkr (1 472) och den nominella volymen av ränteswappar uppgick till 9 102 Mkr (6 637). Tillsammans utgjorde de en räntesäkringsgrad av den totala låneportföljen om 61 procent (68). Derivatportföljens genomsnittliga räntebindningstid uppgick 4,5 år (4,8) på balansdagen. Cirka 48 procent (38) av portföljen skiftar ränta inom ett år och den genomsnittliga räntebindningen i hela portföljen inklusive räntederivat var 2,6 år (3,0).

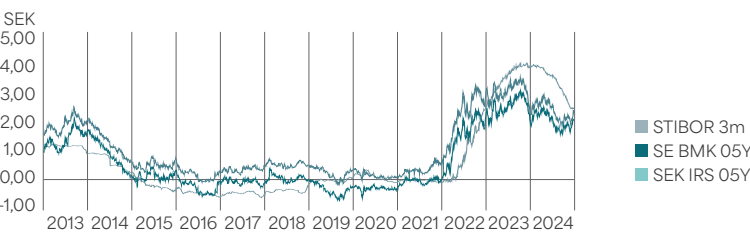
Utöver Catenas räntesäkringsstrategi bidrar också koncernens starka operativa kassaflöde till Catenas motståndskraft. På balansdagen uppgick uthyrningsgraden till 96,7 procent (96,6), räntetäckningsgraden till 3,6 ggr (4,0) och nettoskulden i förhållande till driftnetto minus centraladministration till 7,9 ggr (7,2) vilket gör att Catena med marginal uppfyller målsättningen i finanspolicyn och övriga finansiella åtaganden.

→ På sidan 115 kan du läsa mer om derivatportföljen samt se förfallostrukturen.

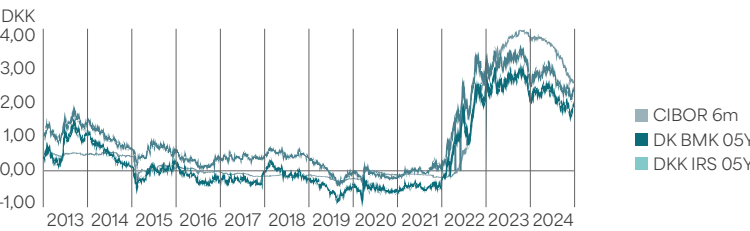
Värdering av derivatportfölj och fasträntelån

På balansdagen uppgick det bokförda värdet av räntederivat till 160 Mkr (208) och värdeförändringen på derivat till -48 Mkr (-296). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll. Fasträntelån värderas till

Svenska marknadsräntor



Danska marknadsräntor



upplupet anskaffningsvärde medan räntederivat löpande marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med verkligt värde, samtidigt som förändringen redovisas över resultaträkningen.

Likviditet och outnyttjad kredit

Den 31 december 2024 uppgick kassan till 990 Mkr och tillsammans med bekräftade revolverande krediter på 2 750 Mkr (2 600), varav 2 750 Mkr var outnyttjade, uppgick den totala likviden till 3 740 Mkr. Utöver det fanns också en kontokredit uppgående till 200 Mkr. Catena strävar att vid var tid säkerställa tillräckligt med likvida medel inklusive fritt kassaflöde på årsbasis för att möta finansieringsbehovet under kommande 12 månader (likviditetskravet). På balansdagen bedöms likviditetskravet uppnått. Catena tillser dessutom att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade lånelöften för att täcka samtliga utestående certifikat.

Koncernen har under året finansierat verksamheten med kassaflöde från den löpande verksamheten uppgående till 1 287 Mkr (1 062) och från finansieringsverksamheten uppgående till 3 686 Mkr (-92) vilken har inkluderat två separata kapitalanskaffningar via aktieemissioner uppgående till totalt 5 098 Mkr. Investeringar i fastigheter enligt kassaflödesanalysen uppgick till 4 415 Mkr.

Valutaexponering

Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Huvudsakligen berör det hur värdet på nettotillgångar i Danmark påverkas av förändringar i valutakursen. På balansdagen uppgick värdet av det danska fastighetsbeståndet till 4 948 Mdkk och nettovärdet till 2 713 Mdkk. Catena kan använda sig av flera olika strategier för att säkra delar av exponeringen. På balansdagen var 14 procent av valutaexponeringen säkrad genom upptagande av lån i danska kronor.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Aktuell intjäningsförmåga

Intjäningsförmåga		
Mkr	2024	2023
Hysesintäkter	2 557	1 967
Fastighetskostnader	-423	-389
Driftsöverskott	2 134	1 578
Central administration	-55	-52
Andel i resultat från intresseföretag	0	0
Finansnetto	-532	-407
Tomträttsavgälder	-8	-8
Förvaltningsresultat	1 539	1 111
Årets skatt	-317	-229
Årets resultat	1 222	882
Nyckeltal		
Årets resultat, kr per aktie	20,20	17,60
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	50,2

I tabellen presenterar Catena sin intjäningsförmåga på 12-månaders basis. Eftersom denna uppställning inte är likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt som negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. Catenas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet samt av värdeförändringar avseende derivat-

instrument. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftsöverskottet baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade fastighetskostnader för aktuellt bestånd, samt med tillägg för förhyrda projekt som färdigställs inom 12 månader. De finansiella kostnaderna baseras på Catenas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym. Skatten är schablonmässigt beräknad efter vid varje tidpunkt gällande skattesats.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Catena-aktiens utveckling

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

Catenas aktier introducerades den 26 april 2006 på Stockholmsbörsen Nasdaq Stockholm, Nordiska listan Mid Cap i sektorn Real Estate, under benämningen CATE. Aktien bytte segment 2021 till Nordiska listan Large Cap. Stängningskursen den 30 december 2024 var 473,00 kronor mot stängningskursen den 29 december 2023 som var 471,40 kronor, vilket innebär att aktiekursen ökat med 0,3 procent under året. Catena-aktien har som högst under året handlats till 590,00 kronor och som lägst till 412,80 kronor. Aktiens totalavkastning uppgick 2024 till 2,1 procent (23,4). Under året omsattes på Nasdaq Stockholm 16 879 742 Catena-aktier (13 360 443), motsvarande en omsättningshastighet på cirka 30 procent (27) räknat på genomsnittligt antal aktier.

Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelning till aktieägarna ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet, efter schablonberäknad skatt. För verksamhetsåret 2024 föreslår styrelsen en total utdelning om 543 Mkr (490), vilket utgör cirka 54 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Per aktie blir det 9,00 kr (8,50), motsvarande en ökning om 6 procent att utbetalas vid två tillfällen om vardera 4,50 kr. Det motsvarar en direktavkastning på 1,9 procent (1,8).

→ Läs mer om aktien och utdelningen på sidan 136.

EPRA

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

Aktier och aktiekapital

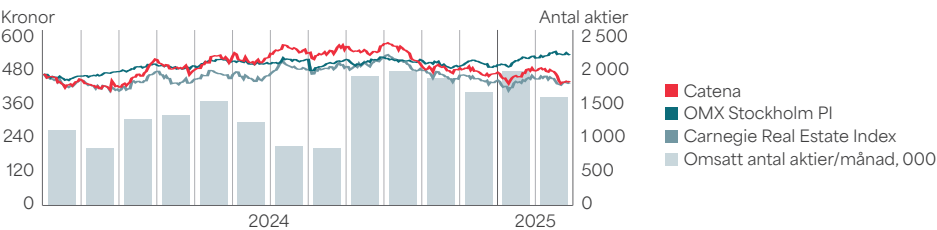
Aktiekapitalet i Catena AB ska utgöra lägst 198 000 000 kronor och högst 792 000 000 kronor. Antalet aktier ska uppgå till lägst 45 000 000 och högst 180 000 000. Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2024 till 265 584 457,60 kronor med ett kvotvärde om 4,40 kronor vardera fördelat på 60 360 104 stamaktier. Under året genomfördes två nyemissioner som tillsammans ökade antalet aktier med 10 147 626.

Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

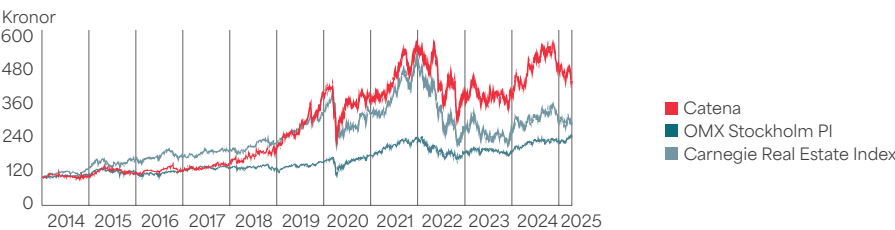
Substansvärde

Substansvärdet är bolagets samlade kapital som bolaget har att förvalta för att på så sätt skapa såväl en värdeutveckling som direktavkastning till ägarna. Med tillgångar och skulder upptagna till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån bolagets egna kapital. Hänsyn bör dock tas till skatteeffekter. Långsiktigt

Kursutveckling 2024-01-01 - 2025-02-28



Kursutveckling 2014-01-01 - 2025-02-28



substansvärde (EPRA NRV) beräknas till 424,92 kr/aktie (392,17). Det motsvarar 90 procent av Catenas aktiekurs vid årsskiftet.

Ägare

Per den 28 februari 2025 hade Catena AB enligt Monitor (Modular Finance) 17 514 aktieägare (16 972). Största ägare är Backahillgruppen med 18,6 procent (22,4) av kapitalet. De utländ-

ska ägarna svarade för 47,7 procent (50,9) av kapitalet och det svenska ägandet uppgick till 52,3 procent (48,6). Privatpersoner svarade för 5,9 procent (6,6). Catena AB ägde inga egna aktier i Catena per den 28 februari 2025.

→ Läs om Catenas ägarstruktur och största ägare på sidan 136.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktppgifter

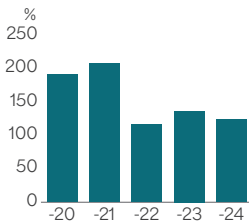
Incitamentsprogram

I Catena finns inga aktiebaserade incitamentsprogram, optioner eller konvertibla skuldebrev utfärdade. Inte heller några bemyndiganden att utfärda några sådana finansiella instrument förelåg för 2024. Följaktligen innehar inte någon i styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna optioner i Catena per den 31 december 2024.

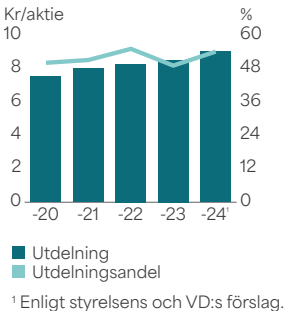
Data per aktie	2024	2023
Börskurs vid årets slut, kr	473,00	471,40
Kursutveckling under året,%	0,3	21,3
Högst betalt under året, kr	590,00	477,80
Lägst betalt under året, kr	412,80	339,40
Förvaltningsresultat per aktie, kr	22,59	22,15
Resultat per aktie, kr	19,36	19,74
Utdelning per aktie, kr	9,00 ¹	8,50
Aktiens direktavkastning, %	1,9	1,8
Aktiens totalavkastning, %	2,1	23,4
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital per aktie, kr	22,49	20,60
Eget kapital per aktie, kr	382,69	346,34
Långsiktigt substansvärde EPRA NRV per aktie, kr	424,92	392,17
Aktuellt substansvärde EPRA NTA per aktie, kr	411,53	378,12
Avyttringsvärde EPRA NDV per aktie, kr	372,94	335,33
Antal aktier vid årets slut, tusental	60 360	50 212
Genomsnittligt antal aktier, tusental	55 800	49 964

¹ Enligt styrelsens och VD:s förslag.

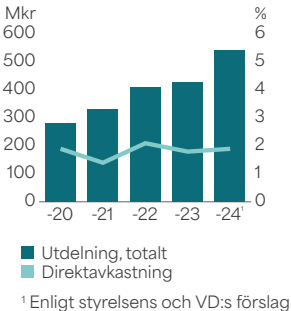
Börskurs relativt eget kapital per aktie



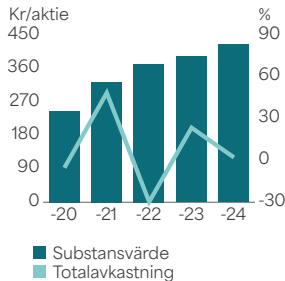
Utdelning och utdelningsandel



Aktiens direktavkastning



Substansvärde, EPRA NRV och totalavkastning





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

Marknadsutsikter

Makroekonomisk översikt

Under 2024 har den globala ekonomin präglats av återhämtning, med räntesänkningar från centralbanker som en viktig åtgärd för att stimulera tillväxt. USA:s ekonomi har visat blandade signaler med inbromsande syssel-sättningstillväxt och något lägre BNP-tillväxt än förväntat, samtidigt som det nyligen genom-förda presidentvalet bidrar till osäkerhet kring framtida ekonomiska konsekvenser.

I Sverige har ekonomin under 2024 präglats av diverse lättnader jämfört med 2023, men återhämtningen nådde inte de nivåer som initialt förutspåddes. Efter en period av ovanligt hög inflation 2023 sjönk inflationen märkbart under 2024 och nådde 1,5 procent (KPIF) i december, vilket fortsatt ligger under Riks-bankens inflationsmål på 2,0 procent. För att stimulera ekonomin genomförde Riksbanken fem räntesänkningar under året, inklusive en dubbelsänkning på 0,5 procentenheter i november. Styrräntan föll därmed från 4,0 pro-cent vid årets början till 2,5 procent vid årets slut. Riksbankens egen räntebana indikerar en ytterligare räntesänkning fram till sommaren 2025.

Trots dessa åtgärder har BNP utvecklats svagt under året, med en preliminär ökning under året om 0,5 procent. Arbetslösheten för december landade på 7,1 procent, i jämförelse med 6,6 procent för december 2023. Före-tagskonkurser låg på den näst högsta nivån på 25 år i oktober, med 821 konkurser, medan antalet nyregistrerade aktiebolag noterade sin lägsta oktobersiffra under 2020-talet.

Danmark har fortsatt framstått som den starkaste ekonomin i Norden, med en förvän-tad BNP-tillväxt på 3 procent under 2024, följt av en prognostiserad ökning om 2,9 procent under 2025. Tillväxten har främst drivits av

export, särskilt inom läkemedelsindustrin, där exportvolymen ökat med över 40 procent sedan bottennivån under pandemin. Privat konsumtion har också börjat återhämta sig i takt med att inflationen avtar och reallönerna stiger.

Arbetslösheten var på rekordlåga nivåer, 2,9 procent i december, och både handelsbalan-sen och den offentliga sektorns ekonomi visar starka överskott. Danmarks styrränta hamnade i slutet på 2024 på 2,60 procent, vilket gett stöd till bostadsmarknad och hushåll.

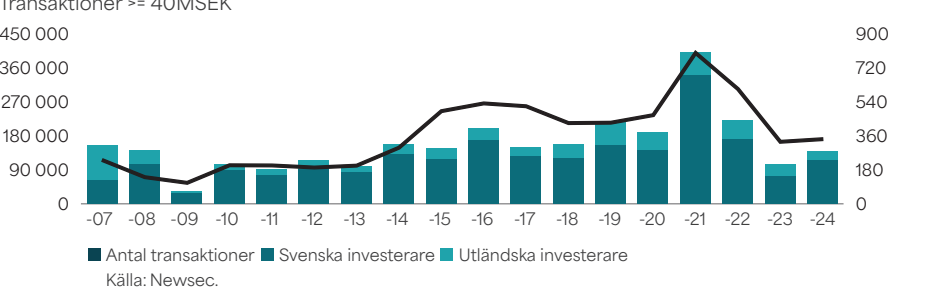
Fastighetsmarknad

Under 2024 har fastighetsmarknaden i både Sverige och Danmark fortsatt att karaktäriseras av en försiktigare marknadsdynamik till följd av ränteutveckling och ekonomisk osäkerhet.

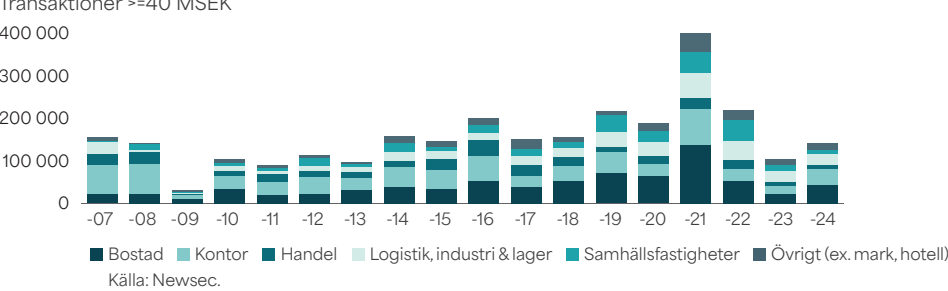
I Sverige genomfördes 342 affärer under året med en sammanlagd volym om cirka 140 miljarder kronor. Det är väsentligt högre än föregående års volym om cirka 104 miljarder kronor men avviker från tidigare års toppno-teringar. På helårsbasis har andelen utländska investerare landat på 17 procent, en minskning från 30 procent under år 2023. Geografiskt sett dominerar Stockholmsregionen med 45 procent av den totala volymen, följt av region-städer på 28 procent och resten av landet på 12,7 procent. Göteborg står stabilt för 10,3 pro-cent av volymen, vilket är i linje med de senaste årens nivåer, medan Malmö fortsätter ligga lågt med 4,2 procent av volymen.

Segmentmässigt har bostäder varit starkast under året, med en andel på 30,6 procent. Kontor har även gått starkt och nådde 26,3 procent. Lager- och logistiksegmentet behåller sin tredjeplats med 18,2 procent av den totala volymen. Logistikmarknaden är däremot det segment där affärer genomförts trots ett tuf-

Transaktionsvolym Sverige



Transaktionsvolym Sverige: segmentsfördelning



fare ekonomiskt klimat under de senaste åren. Utöver den inhemska efterfrågan har logistik-segmentet också blivit alltmer intressant för internationella investerare. Det ökade intresset från utlandet kan kopplas till flera aspekter. För det första ser många internationella investera-re logistikfastigheter som en relativt stabil till-gångsklass med långsiktiga hyresavtal och låga vakansgrader. För det andra har segmentet visat sig vara motståndskraftigt mot ekonomis-ka svängningar, vilket gör det attraktivt som en säker investering.

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2024 präglats av varierande utveckling mellan olika segment. Internationella investerares

minskade aktivitet har ökat konkurrensen från inhemska aktörer, men också bidragit till en avmattning på marknaden, vilket understryker vikten av internationellt kapital. Marknaden för lager och logistik har utgjort ett starkt segment där hyresnivåerna fortsätter att öka. En lång-varig brist på nybyggda lager- och logistiklo-kaler, i kombination med en förväntad ökad industrialisering, har skapat ett ökat behov. Det driver upp hyrorna och förstärker segmentets attraktionskraft, en trend som väntas hålla i sig även under 2025.

Den danska transaktionsvolymen uppgick till cirka 45 miljarder DKK, vilket är en ökning med 14,8 procent i jämförelse med förra året. Bo-



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

städer utgjorde det starkaste segmentet, som stod för 47,4 procent av volymen, medan industri- och kontorsfastigheter bidrog med 23,8 procent respektive 14,9 procent. Andelen handelsfastigheter utgjorde 7,4 procent, medan hotell, mark och andra fastigheter tillsammans utgjorde 6,5 procent. Samhällsfastigheter såg inga transaktioner under året, vilket kan förklaras av att detta segment är mindre utvecklat i Danmark jämfört med övriga Norden.

Geografiskt sett dominerade Köpenhamn och "större Köpenhamn" transaktionsmarknaden, med andelar på 27,4 procent och 27,2 procent. Andra större städer som Århus, Odense och Ålborg stod för 7,6 procent av volymen, vilket är en lägre andel än föregående år, då dessa städer bidrog med 11,2 procent. Utländska investerare bidrog med 30 procent av den totala investeringsvolymen, vilket är något högre än föregående års andel om 26 procent.

Danmarks fastighetsmarknad visar tecken på stabilisering efter en period av prisnedgångar och minskad aktivitet. Med utsikter om lägre räntor och en stabilare marknad kan detta indikera en vändpunkt. Internationella investeringar har minskat från tidigare nivåer men visar en försiktig återhämtning, med ökat intresse för industri- och bostadsfastigheter. Utländska aktörer, särskilt från USA, blir allt viktigare, medan nordiska investeringar har avtagit.

Framtida bostadsbehov är en central utmaning, Danmarks växande befolkning kräver 60 000 nya bostäder fram till 2030. Samtidigt minskar byggtakten, vilket kan skapa en obalans mellan utbud och efterfrågan. Däremot förutspås det att byggsektorn nu nått sin bottennivå och att byggnationen framöver förväntas att öka successivt.

Logistikmarknad

I Sverige uppgick transaktionsvolymen inom lager och logistik till 25,2 miljarder kronor, en minskning från 27,5 miljarder kronor året innan.

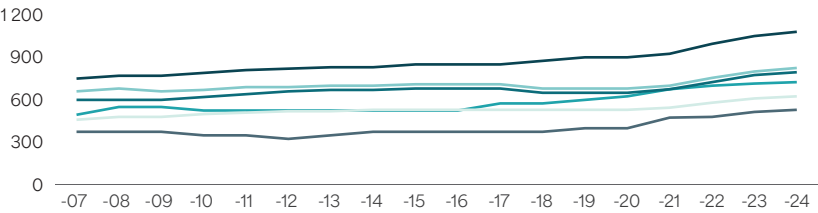
Minskningen kan till stor del förklaras av en nedgång i utländska investeringar, där andelen utländskt kapital sjönk från 43,6 procent under 2023 till 19,4 procent under 2024. Geografiskt dominerade regionstäderna logistikmarknaden, med 48 procent av transaktionerna, följt av resterande delar av Sverige (24,4 procent), Stockholm (14,2 procent) och Göteborg (11,7 procent). Malmö låg fortsatt på låga nivåer med endast 1,7 procent av volymen. Yelden för "prime logistik" sjönk från 5,25 procent under 2023 till cirka 5,0 procent för 2024, vilket ytterligare visar på potentialen samt återhämtningen inom segmentet. Historiskt har yield-nivåerna för "prime logistik" sjunkit konsekvent med en lägsta notering under 2021 på 3,5 procent.

För Danmark blev den totala transaktionsvolymen för segmentet 10,7 miljarder DKK, en ökning från 7,0 miljarder DKK året innan. Yieldutvecklingen i Danmark har liknat den i Sverige. Historiskt har yield-nivåerna för "prime logistik" sjunkit konsekvent med en lägsta notering under 2021 på 3,5 procent.

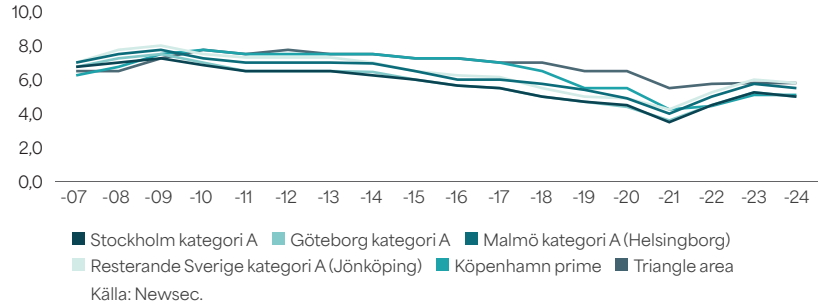
Logistikfastighetsmarknaden har snabbt vuxit fram som en av de mest attraktiva och dynamiska sektorerna inom fastighetsbranschen. Drivande bakom denna utveckling är flera starka trender, inte minst den ökande efterfrågan på lagerkapacitet. Förändringar i konsumentbeteenden och försörjningskedjor, som accelererades under pandemin, har gjort det avgörande för företag att säkerställa stabil tillgång till varor. Det har stärkt behovet av moderna logistikfastigheter som kan möta marknadens krav. Med långsiktiga hyresavtal och stabila kassaflöden har logistikfastigheter blivit en eftertraktad tillgångsklass för investerare. Tillväxten i sektorn drivs av kombinationen av strukturella förändringar, teknologiska framsteg och ett ökat fokus på robusta försörjningskedjor, vilket tillsammans skapar en solid grund för fortsatt utveckling.

Som en ledande aktör inom logistiksegmen-

Hyresutveckling logistikfastigheter, kr/kvm



Yieldutveckling logistikfastigheter, %



tet, har Catena genom sin närvaro i strategiska logistiklägen utökat beståndet, bland annat genom ett förvärv under september 2024 av Danmarks största logistikcenter. Fastigheten är strategiskt belägen och idealisk för att möta den växande efterfrågan på effektiva logistiklösningar. Catenas närvaro är stark i strategiska logistiklägen såsom Stockholm, Göteborg, Jönköping, Malmö och Horsens, i Danmark. Kombinationen av strategiskt läge, långsiktiga hyresavtal och en stark marknadsposition gör logistiksegmentet till en av de mest attraktiva sektorerna inom fastighetsmarknaden och Catenas roll som en nyckelaktör inom segmentet har förstärkts.

E-handels expansion är en annan central faktor. För att möjliggöra snabba leveranser kräver stora aktörer distributionscentraler nära urbana områden, vilket driver efterfrågan på strategiskt belägna och effektiva logistiklös-

ningar. Cirka 1,39 miljoner kvm nya logistikfastigheter förväntas färdigställas under 2024 för att möta behoven. Av dessa byggs en andel på spekulation. Det speglar investerarnas starka förtroende för segmentets framtid och deras vilja att ta vissa initiala vakansrisker för att tillgodose den växande marknaden.

Årets bästa logistikläge delades mellan Göteborgs- och Helsingborgsregionen, baserat på kriterier som yta, flöden, infrastruktur, kompetens, företagsklimat och mark. Båda regionerna har legat i topp de senaste åren, vilket befäster deras positioner som ledande logistiknoder. Årets logistiketablering tillföll dock Jönköping, där Catena uppförde en 91 000 kvm stor anläggning för Elgiganten.

Källa: Newsec.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Risker och riskhantering

Framgångsrik affärsverksamhet bygger på en ansvarsfull och kontrollerad hantering av risker. Risker som hanteras väl kan skapa värde, medan risker som inte hanteras rätt kan leda till skador och förluster. Riskhantering är därför en viktig del av styrningen och kontrollen av Catenas affärsverksamhet.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker, som kan uppkomma i verksamheten och av betenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpan- de följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkrings- lösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.

För att möjliggöra en strukturerad riskhante- ring har Catena valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

● Låg ● Medel ● Hög

Kategori	Risk	Påverkan	Sannolikhet	Prioritet
Omvärld	Makroekonomi och konjunktur	○○●	○●○	Bevaka
	Kriser	○●○	○●○	Bevaka
Ansvarsfullt företagande	Medmänniska	○○●	○●○	Bevaka
	Medarbetare	○○●	●○○	Bevaka
	Mutor, korruption och brott mot uppförandekoden	○●○	●○○	Fokus
Operationella risker	Fastighetsvärden	○○●	○●○	Fokus
	Uthyrningsgrad	○○●	●○○	Fokus
	Fastighetskostnader	○●○	○●○	Bevaka
	Projekt	○●○	○●○	Fokus
	Hyresintäkter	○●○	●○○	Bevaka
	Motpartsrisk	○●○	●○○	Bevaka
	Förvärv	○●○	●○○	Fokus
Legala och efterlevanderisker	Skattelagstiftning	○○●	●○○	Bevaka
	Miljölagstiftning	○●○	○●○	Fokus
Hållbara fastigheter	Climate action failure	○○●	○○●	Fokus
	Operativa miljörisker	○○●	○●○	Bevaka
	Energi	○●○	○○●	Fokus
	Biodiversitet	○●○	○●○	Fokus
	Extremt väder	○●○	○●○	Fokus
	Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/Ansvarsrisk	○●○	●○○	Bevaka
	Finansiella risker	○○●	○●○	Fokus
Finansiella risker	Finansieringsrisk	○○●	○●○	Fokus
	Ränterisk	○●○	○●○	Fokus
	Valutarisk	●○○	○●○	Bevaka
	Kreditrisk/Risk för kundförluster	●○○	●○○	Bevaka
Cyberrisker	IT-attack	○○●	○●○	Fokus
	Driftstörning	○●○	○●○	Bevaka
	Informationsläckage	○●○	●○○	Bevaka



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Omvärld				
Makroekonomi och konjunktur	Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Catenas verksamhet.	Catena genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen.	○ ○ ●	○ ● ○
Kriser	Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Catena inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel på sådana kriser är terroristattacker, cyberattacker och pandemier.	Även om Catena inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner.	○ ● ○	○ ● ○
Ansvarsfullt företagande				
Medmänniska	Catena arbetar aktivt för att minimera risken för att medarbetare, extern personal eller andra medmänniskor ska åsamkas skada, fysiskt eller psykiskt, i anslutning till Catenas fastigheter eller projekt.	Vi arbetar aktivt med Catenas arbetsmiljöpolicy och Catenas leverantörsuppförandekod för att säkerställa en trygg miljö. Entreprenörer och konsulter är ansvariga i byggskedet och vi använder oss av bygg- och ansvarsförsäkringar. Att arbeta aktivt med miljöcertifieringar hjälper oss att sätta människa och miljö i fokus för att säkerställa en god miljö för både hyresgäster och besökare. Vi har en tät dialog med våra hyresgäster för att säkerställa säkerheten i fastigheterna.	○ ○ ●	○ ● ○
Medarbetare	Våra medarbetare är våra viktigaste tillgångar, det är de som driver vår verksamhet. Vår framtida utveckling är därför i stor utsträckning beroende av vår förmåga att kunna rekrytera, utveckla och behålla medarbetare.	Vi värnar om ett öppet och transparent arbetsklimat och arbetar aktivt med att kompetensutveckla våra medarbetare. Vidare följer vi upp medarbetare och hur de trivs i samband medarbetarsamtal och medarbetarundersökning för att kunna analysera eventuella avvikelser. Sammantaget bidrar det aktiva arbetet med marknadsmässiga villkor och en koncerngemensam värdegrund att vi har låg personalomsättning. Vi arbetar aktivt med en successionsordning för nyckelpersoner.	○ ○ ●	● ○ ○
Mutor, korruption och brott mot uppförandekoden	Risker kan finnas internt men också hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Catenas varumärke och affär kan skadas av ansvarslost eller kriminellt beteende.	Obligatorisk intern utbildning i anti-korruption för samtliga medarbetare, visseblåsarfunktion och en företagskultur som bygger på god affärsetik.	○ ● ○	● ○ ○

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Operationella risker				
Fastighetsvärden	Catena redovisar sin fastighetsportfölj till marknadsvärde. Marknadsvärdet, som bestäms av driftnetto och vilken förväntad avkastning marknaden accepterar, påverkar Catenas finansiella rapporter. Ett högre framtida driftnetto påverkar värderingen positivt liksom ett lägre avkastningskrav.	Genom ett långsiktigt arbete med förvaltning och utveckling i attraktiva områden skapar vi möjligheter för ett stabilare driftnetto. Avkastningskravet som marknaden sätter är en faktor som Catena inte direkt kan påverka.	○ ○ ●	○ ● ○
Uthyrningsgrad	En förändrad uthyrningsgrad påverkar intäkterna.	Merparten av Catenas fastigheter är lokaliserade längs de stora europavägarna i anslutning till tätorter. Detta gör att Catena är mindre känsligt för makro- och mikroekonomisk påverkan. En lokal förvaltning med nära relation till befintliga och potentiella hyresgäster gör att vi kan bemöta hyresgästernas behov i tid och minska risken för vakanser.	○ ○ ●	● ○ ○
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader påverkar driftnetto och då även marknadsvärdet på vår fastighetsportfölj. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning.	Delar av fastighetskostnaderna vidarefaktureras till hyresgästerna vilket innebär att besparingar eller effektivitetsprojekt påverkar Catenas resultaträkning i begränsad omfattning.	○ ● ○	○ ● ○
Projekt	I projektverksamheten utvecklar och uppför Catena egna fastigheter. Riskerna avseende denna del av verksamheten är att projekten blir dyrare än planerat på grund av inköpspriser, felkalkyleringar, förseningar eller andra omständigheter.	Catena använder sig av en strukturerad beslutsprocess i vilken kompetens, marknadsförutsättningar och risk beaktas. För att minska riskerna sker uppföljning av projekten kontinuerligt.	○ ● ○	○ ● ○
Hyresintäkter	Catenas hyresintäkter påverkas av hur väl vi lyckas utveckla och förvalta våra fastigheter. Hyresintäkterna påverkas även av den generella ekonomiska utvecklingen.	Catenas kontraktsportfölj är långfristig vilket begränsar både risk och möjlighet.	○ ● ○	● ○ ○
Motpartsrisk	Avser risken för att motparten i en finansiell transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden att betala eller leverera.	För att begränsa motpartsrisken ställer Catena krav på hög kreditvärdighet.	○ ● ○	● ○ ○
Förvärv	Riskerna vid förvärv är att bedömningar som gjordes av den förvärvade fastigheten inte stämmer vilket kan leda till sämre resultat- och värdeutveckling än förväntat.	I samband med samtliga förvärv genomförs grundlig due-diligence för att minimera riskerna.	○ ● ○	● ○ ○



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikt

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Äreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Legala och efterlevanderisker				
Skattelagstiftning	Risk att Catena inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk.	För att hantera och minimera risken har Catena en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning.		
Miljölagstiftning	Omfattande politiska, juridiska, tekniska och marknads-mässiga förändringar kan bli aktuella för att uppnå ett klimatneutralt samhälle.	Utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet är av största vikt för Catena. Vi arbetar med linjering av CSRD i förvaltning, projekt och rapportering. Läs mer i vår hållbarhetsrapport på sidorna 43-93.		
Hållbara fastigheter				
Climate action failure	Risken att regeringar och näringsliv inte lyckas genomdriva, förverkliga och investera i effektiv klimatbegränsande och klimatanpassade åtgärder, bevara ekosystem och skydda människor i omställningen mot ett koldioxidsnålt samhälle.	Catenas mål är att bli klimatneutrala till 2030, ett otroligt viktigt steg för oss att ställa om vår verksamhet. Att fortsätta energieffektivisera vårt bestånd och att minska energianvändningen per kvm tillsammans med att bygga ut bland annat solcellsanläggningar är strategier för att nå vårt mål.		
Operativa miljörisker	Direkta miljörelaterade risker för Catena handlar dels om hur den fysiska miljön påverkar människor och fastigheter, dels om att priser för material och energi kan komma att förändras.	Vi miljöcertifierar alla våra nybyggnationer och arbetar aktivt med att certifiera även befintliga fastigheter. Vi arbetar aktivt med energieffektiveringar i hela beståndet, har krav på förnyelsebar energi och fokuserar på att bygga ut våra solcellsanläggningar.		
Biodiversitet	Ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhället och en permanent förstörelse av naturkapital med konsekvensen att arter utrotas.	I samtliga projekt görs en naturvärdesinventering med handlingsplan för att minska negativ påverkan på biodiversitet. Vi har ett mål att till 2030 vara nettopositiva över hela vårt bestånd gällande biodiversitet - vilket gör att det är en högt prioriterad fråga.		
Energi	Risk för energibrist, begränsad tillgång till förnyelsebar energi och ökade energikostnader kan leda till missade klimatmål, ökade kostnader, minskade investeringar och minskad kundnöjdhet.	Möjlighet till produktion av förnyelsebar energi som leder till utfasning av fossil energi, ökade intäkter, minskad klimatpåverkan och minskade driftkostnader.		

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Hållbara fastigheter - forts.				
Extremt väder	Fysiska risker hänförliga till global uppvärmning, en markant ökning av extrema väderhändelser och förhöjda vattennivåer är negativa effekter av den globala uppvärmningen och vi är införstådda att på sikt kan klimatförändringar leda till skador på vårt fastighetsbestånd.	Vi följer noggrant utvecklingen och de forskningsresultat som presenteras gällande klimatförändringar. Vi har under 2024 byggt vidare på redan genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med EU:s taxonomiförordning. Läs mer på sidorna 65–66.		
Föroreningar eller miljöskador på fastigheter/Ansvarsrisk	Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt har vi en rutin för att identifiera eventuella miljörisker. Rutinen identifierar hur fastigheten står sig mot förändringar i klimat och fysiska klimatrisker samt hur fastigheten förhåller sig till EU:s taxonomimål samt om det finns några miljörelaterade risker förknippade med fastigheten.		
Finansiella Risker				
Finansieringsrisk	Avser risken för att Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknas eller endast kan ske till oförmånliga villkor vid viss tidpunkt.	Genom att använda sig av flera olika kreditvärdiga finansieringskällor tillsammans med en förfallostruktur fördelad över olika löptider begränsas finansieringsrisken. Utöver det säkerställer Catena att eventuella omförhandlingar startar i tidigt skede. En stark balansräkning och låg belåningsgrad underlättar framtida refinansieringar och hjälper till att försvara Catenas kreditrating. För att hantera omedelbar likviditetsbrist och säkerställa finansiering kommande 12–18 månader förhandlar Catena om att vid var tid ha bekräftade och outnyttjade krediter.		
Ränterisk	Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan påverka viktiga nyckeltal. När och hur en sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital.	Styrelsen har antagit en finanspolicy som styr Catenas hantering av ränterisk och som revideras årligen. Policyn specificerar riktlinjer och nyckeltal som på olika sätt bidrar till att begränsa ränterisken. Genom att använda en kombination av fasträntelån och räntederivat för att justera räntebindningen i låneportföljen begränsas effekten av förändrade marknadsräntor. Valet av kapitalbindning har betydelse för när kreditmarginaler ska omförhandlas. Valet av belåningsgrad förändrar inte ränterisken i absoluta termer, däremot påverkar den storlekens relativa betydelse av ränterisken.		



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Risk	Riskbeskrivning	Hantering/Möjligheter	Exponering	
			Påverkan	Sannolikhet
Finansiella Risker - forts.				
Valutarisk	Catena har tillgångar och skulder i danska kronor vilket skapar risker för att förändringar i valuta påverkar kassaflöde, resultat och balansräkning negativt i koncernen. Catenas rapporteringsvaluta är svenska kronor och därigenom kan exempelvis omräkningsdifferenser få en väsentlig effekt på koncernens verksamhet och finansiella ställning.	Valutarisken hanteras i huvudsak genom att tillgångar i danska kronor finansieras i danska kronor. Nettoexponering, tillgångar minus skulder kan reduceras antingen genom användning av valutaderivat alternativt genom att ta upp finansiering i danska kronor för att finansiera svenska tillgångar. Transaktionsexponering hanteras normalt genom matchning av intäkter och kostnader i samma valuta.		
Kreditrisk/Risk för kundförluster	Med kreditrisk avses risken att våra hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningsförpliktelser.	Respektive region utvärderar kontinuerligt nya och befintliga hyresgästers förmåga att betala hyra enligt avtal.		
Cyberrisker				
IT-attack	Ett angrepp, av en extern aktör, på centrala IT-system som innebär att Catenas IT-tjänster blir otillgängliga.	Riskerna hanteras genom antivirus-tjänster, spam- och webbfilter samt brandväggar.		
Driftstörning	Risk att en eller flera IT-tjänster blir otillgängliga genom felaktigheter i hanteringen av hård- och mjukvara. IT-tjänster på Catena levereras av externa IT-partners vilket innebär beroende av externa parter:s säkerhetsarbete.	Risikanalyser och utvärderingar av riskerna sker kontinuerligt varpå åtgärdsplaner tas fram för att minimera riskerna. Innan förändringar görs av vår IT-miljö görs en konsekvensanalys och våra externa leverantörer av IT-tjänster måste kontinuerligt avrapportera hur de arbetar med att minimera riskerna för driftstörningar.		
Informationsläckage	Risken för att en extern part får åtkomst till känslig information.	Catena har accesskontroller för kontobehörigheter och IT-utrustning som kombineras med flerfaktorausentisering. Arbete med att utbilda samtliga medarbetare i informations-säkerhet för att minimera riskerna sker kontinuerligt.		

Hållbarhetsrapport





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION &
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Innehållsförteckning, hållbarhetsrapport

Catenas hållbarhetsår	43
Hållbarhetsstyrning	44-45
FN:s globala mål	46
Våra hållbarhetsfrågor	47-48
Grön finansiering	49
Hållbara fastigheter	50-61
Växthusgasutsläpp	50-53
Energi	54-55
Utsläpp till luft, vatten och mark	56
Vatten	57
Biodiversitet	58-59
Markanvändning	60
Materialval	61
Klimatrapportering enligt TCFD	62-64
EU:s taxonomiförordning	65-71
Ansvarsfullt företagande	72-77
Arbetsmiljö	72-73
Hälsa och säkerhet	74-75
Mänskliga rättigheter	76
Antikorrupcion, regelefterlevnad och etik	77
Hållbarhetsnoter	78-84
Redovisningsprinciper inom hållbarhet	78-79
EPRA-noter	80-84
EPRA sBPR: Performance Measures	85
GRI-index	86-93
Revisors rapport	94



Fågelholkar på fastigheten
Hästhagen 4 i Helsingborg



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Catenas hållbarhetsår

46 %
Miljöcertifierad yta

87 kWh/kvm
Energiintensitet

81
GPTW Trustindex

36 %
Markyta kartlagd av ekolog

Catenas hållbarhetsmål

- Nettonoll växthusgasutsläpp till 2030.
- Hela beståndet ska vara netto-positivt gällande biodiversitet till 2030.
- 100 procent av koncernens uthyrningsbara yta ska vara miljöcertifierad till 2030.
- Certifierade som Great Place to Work med Trustindex om minst 85.
- Utöva ett positivt inflytande på våra intressenter och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen.



Hyltena 1:102 utsedd till Årets Logistiketablering
Vi är stolta över att vårt arbete för hållbara och innovativa logistikfastigheter uppmärksammas. I det vinnande projektet har vi arbetat aktivt med materialval och byggnaden är en av Nordens största byggt med stomme i trä. Fastigheten är just nu i processen att certifieras enligt BREEAM Excellent för hög miljöprestanda och Well Platinum för att säkerställa en hälsosam arbetsplats.



Catena bibehåller certifiering enligt Great Place to Work
Catena certifieras för fjärde året i rad som ett Great Place to Work med ett Trustindex på 81. Certifieringen visar att Catena är en arbetsplats där engagemang, trivsel och utveckling står i fokus. Våra medarbetare utgör kärnan i vår organisation och för oss är det viktigt att vara en riktigt bra arbetsplats som alla medarbetare känner sig stolta över att tillhöra.



68 533 kWp

I samband med fastighetsförvärven av Mossvej 27-29 i Horsens och Örja 1:22 i Landskrona adderas solceller med en kapacitet om 49 MWp årligen. Ambitionen är att försörja anläggningarna med förnybar energi och möjliggöra laddning av elfordon för att ytterligare stärka vårt åtagande för hållbar energi.



Kontaktperson
Amanda Thynell Hållbarhetschef
amanda.thynell@catena.se



Vårt största biodiversitetsprojekt hittills
På fastigheten Åre 92 i Borås genomförde vi under hösten vårt största biodiversitetsprojekt hittills, både i yta och omfattning. 40 000 kvm sandmark omvandlas till blomstrande äng för att gynna biologisk mångfald. Genom att etablera ängsmark skapar vi en viktig livsmiljö för pollinatörer och andra arter som behöver blomrika landskap, samtidigt som vi bidrar till ökad trivsel för de som vistas i området.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

Hållbarhetsstyrning

Hållbarhet är en naturlig del av Catenas verksamhet. Styrning sker genom vårt interna miljöledningssystem som bygger på gemensamma rutiner och riktlinjer, mätbara mål och direkta handlingsplaner. Hållbarhetsstyrningen säkerställer att hållbarhetsarbetet sker på ett effektivt sätt och bidrar till uppfyllelse av Catenas hållbarhetsmål.

Catenas hållbarhetsstyrning ska säkerställa att hållbarhetsarbetet är effektivt och att bolaget levererar på strategin för att möjliggöra måluppfyllelse av hållbarhetsmålen. Styrningen har utformats utifrån gällande lagstiftning, regelverk och frivilliga ramverk för att bidra till hållbar utveckling. Hållbarhetsarbetet utgår från FN:s globala hållbarhetsmål och är i linje med Parisavtalet. Andra viktiga utgångspunkter i styrningen är Catenas egen hållbarhetspolicy och hållbarhetsstrategi, samt ambitionen att nå de egna långsiktiga hållbarhetsmålen.

Styrelse

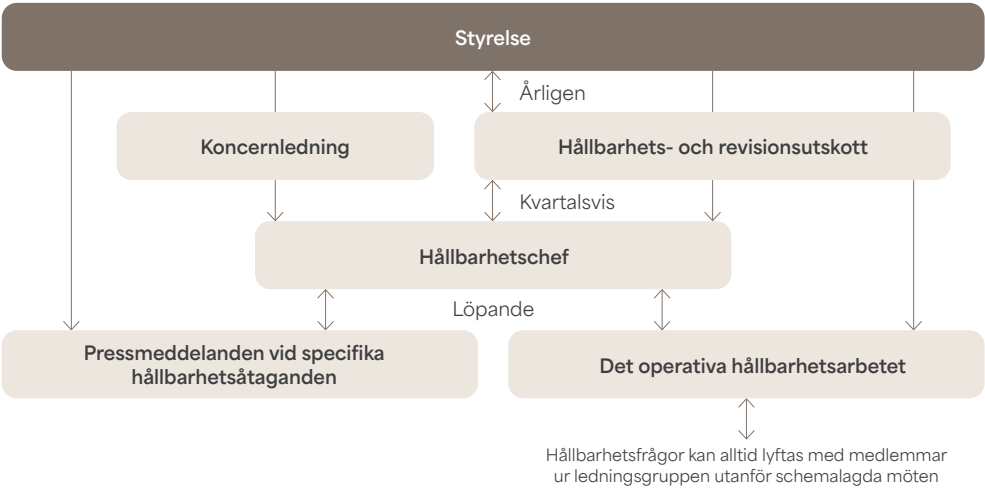
Catenas styrelse är ytterst ansvarig för Catenas hållbarhetsstrategi och tillhörande mål. Styrelsen beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner hållbarhetsredovisningen. Rapportering sker årligen till styrelsen eller oftare vid behov. Hållbarhetsarbetet hanteras av styrelsen genom det gemensamma hållbarhets- och revisionsutskottet. För att säkerställa att styrelsen har relevant och ändamålsenlig hållbarhetskunskap informeras styrelsen löpande om för Catena relevanta hållbarhetsfrågor. Under 2024 har samtliga styrelsemedlemmar fått utbildning om Corporate Sustainability Reporting Directive för att vara uppdaterade inför kommande lagkrav.

Ledning

Ansvaret för att genomföra strategi och mål för hållbarhet ligger på VD och koncernledning där hållbarhetschefen – som också sitter i ledningsgruppen – driver och samordnar hållbarhetsarbetet. Rapportering till koncernledning sker löpande. Ledningen godkänner årligen hållbarhetsredovisningen och väsentlighetsanalysen vid uppdatering. I dagsläget finns inget behov av en klimatkommitté på ledningsnivå. Hållbarhetsteamet som består av hållbarhetschef och två hållbarhetsspecialister ansvarar för att övervaka hållbarhetsrelaterade möjligheter och risker, säkerställa efterlevnad av Catenas hållbarhetspolicy och realisera att hållbarhetsmålen nås.

Hållbarhetsarbetet

Det operativa arbetet styrs med hjälp av Catenas interna miljöledningssystem som bygger på gemensamma rutiner, riktlinjer och policyer, mätbara mål och direkta handlingsplaner som tillförsäkrar lagefterlevnad. För att säkerställa ett effektivt och systematiskt miljöarbete och hjälpa organisationen att nå de strategiska målsättningarna är Catenas miljöledningsarbete certifierat enligt ISO 14001. ISO 14001 lägger grunden för Catenas hållbarhetsarbete och säkerställer att vi möter de sociala och



miljömässiga krav som ställs på oss. Utvärdering av miljöledningsarbetet sker årsvis genom intern- och externrevisioner samt genom en mer omfattande externrevision var tredje år för att bibehålla certifieringen. Genom revisionerna kan vi upptäcka eventuella kunskapsgap eller avsaknad av rutiner som resulterar i nya lärdomar och processer som syftar till att åtgärda avvikelser och minska risker. Utgångspunkten är alltid att agera, följa upp, utvärdera och förbättra.

Catenas hållbarhetsarbete grundar sig i att alla medarbetare är kunniga, engagerade och förstår hur de kan driva hållbarhetsarbetet utifrån sin roll. Alla bolagets medarbetare har genomgått en obligatorisk grundutbildning inom hållbarhet som också är en del av onboardingprocessen för nya medarbetare.

Riktade utbildningar till olika funktioner inom bolaget genomförs kontinuerligt i syfte att utveckla medarbetarnas kompetens relaterad till hållbarhet. Exempel på vanliga teman är miljöcertifieringssystem, energiuppföljning, biologisk mångfald och CSRD. Därtill involveras medarbetare i aktuella frågor genom personalmöten. Samtliga medarbetare har också möjlighet till vidare hållbarhetsutbildning riktad mot sin roll.

Hållbarhetsarbetet genomsyrar hela Catenas verksamhet. Förvaltning, utveckling av fastighetsportföljen, leverantörer, hyresgäster, medarbetare och finansörer, präglas alla av ett hållbart förhållningssätt. Catenas hållbarhetsstyrning säkerställer att hållbarhetsarbetet sker på ett effektivt sätt och bidrar till uppfyllelse av Catenas hållbarhetsmål.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktoppgifter

76

År 2023 genomfördes för första gången en kundundersökning med hjälp av Fastighetsbarometern. Modellen analyserar tio områden som i hög grad påverkar nöjdhet och kundbeteenden. För 2024 bibehåller vi samma nöjd-kund-index (NKI) som förra året, 76, strax över branschindex för lager/industri.



Sponsring och samhällsengagemang

Under året har Catena deltagit vid olika mötesplatser för samhällsutveckling. Ett exempel är i Almedalen där vi bjöd in andra branschaktörer till ett rundabordssamtal på temat "Fastigheter som producerar förnybar energi – hur maximerar vi en outnyttjad samhällspotential?". Ett annat exempel är vårt eget event, Logistiktrender, där vi årligen bjuder in samarbetspartners och kollegor i branschen för nätverkande, lärande och inspiration. Temat för 2024 års Logistiktrender var *Det organiserade kaoset*.

Våra 10 största sponsorsamarbeten 2024

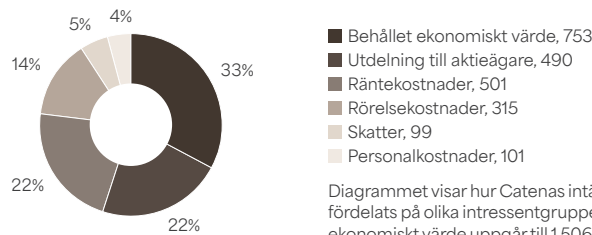
- Rögle BK
- Järna Sportklubb
- Sportfiskarna, Sveriges Sportfiske- och Fiskevårdsförbund
- Föreningen Ung Kraft
- Maskrosbarn
- Barncancerfonden
- Grunden BOIS
- Black Knights, American Football
- Helsingborgs Citysamverkan
- Olympic Viking HK

Vi är vidare engagerade i bland annat LFM30, CC-build, REbygg, Business & Biodiversity och Helsingborgs klimatavtal. Höga ambitioner hjälper oss att ställa om skyndsamt, vi spelar en viktig roll i samhället och vill verka för ett resurssnålt byggande och mer klimatneutrala lösningar.

Catena sponsrar även en bredd av ideella engagemang, initiativ och föreningar. Genom att sponsra vill vi uppnå värden eller fördelar för alla inblandade parter och bidra till en hållbar samhällsutveckling. Under 2024 avslutades vattenrestaureringsprojektet "Fyra åtgärder för mer Östersjöfisk", som Catena inledde 2022 tillsammans med Sportfiskarna. Genom återställning och tillgängliggörande av vattenvägar hittar exempelvis gäddor, abborrar och öringar nu till nya lekområden. Projektet, som Catena delfinansierade, har också resulterat i nya läromodul om vattenmiljöer som är värdefulla för en stor fastighetsägare.

Ett av Catenas mer omfattande sponsorsamarbeten är med Rögle BK. Förutom underhållande SHL-hockey bedriver Rögle en bred verksamhet med fokus på ishockey och konståkning som betyder mycket för barn och ungdomar.

Skapat och distribuerat ekonomiskt värde, Mkr



- Behålllet ekonomiskt värde, 753
- Utdelning till aktieägare, 490
- Räntekostnader, 501
- Rörelsekostnader, 315
- Skatter, 99
- Personalkostnader, 101

Diagrammet visar hur Catenas intäkter under 2024 har fördelats på olika intressentgrupper. Totalt distribuerat ekonomiskt värde uppgår till 1 506 Mkr.

Sammanfattning av skatt som betalas, Mkr		
	2024	2023
Inkomstskatt	53	54
Fastighetsskatt	46	42
Mervärdesskatt	-121	-56
Stämpelskatt	8	6
Energiskatt	15	11
Sociala avgifter och löneskatt	22	18
Summa betald skatt	7	75

Skatt - uppdelning per land		
2024, Mkr	Sverige	Danmark
Antal anställda	71	1
Tillgångar exkl. likvida medel	35 534	8 062
Intäkter	1945	248
Varav intäkter från försäljning till tredje part	1945	248
Varav intäkter från koncern-interna transaktioner med andra jurisdiktioner	-	-
Resultat före skatt	1151	193
Betald skatt	-45	-8
Uppskjuten skatt	-207	-4
Årets resultat	899	181



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

FN:s globala mål

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

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

De globala målen visar en tydlig koppling mellan miljö, samhälle och ekonomi och vikten

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

Styrdokument

Interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Arbetsmiljöhandbok
- Uppförandekod
- Hållbarhetsprogram
- ISO 14001
- Internkontroll
- Skattepolicy

Medlemskap

- Agenda 2030
- Global Compact
- Science based targets
- TCFD
- GRESB

Externa regelverk

- GRI 2021 Standards
- EPRA:s SBPR
- Miljöcertifieringar: BREEAM, NollCO₂, WELL

Lagar och riktlinjer

- Svenska Aktiebokslagen
- Årsredovisningslagen
- Arbetsmiljölagen
- EU:s taxonomi
- BBR-krav
- FN:s deklaration om mänskliga rättigheter
- Övrig tillämplig lagstiftning och regler

Catenas prioriterade globala mål



5 Jämställdhet

5.5 – Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande.

Catena rankas som ett av börsens mest jämställda bolag enligt Allbrightrapporten 2024.



7 Hållbar energi för alla

7.2 – Öka andelen förnybar energi i världen.
7.3 – Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

2024 inleddes arbetet med etablering av två högeffektsladdstationer för tung trafik på Catenas fastigheter.



8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

8.8 – Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla.

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



9 Hållbar industri, innovation och infrastruktur

9.4 – Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.

Under året har drygt 470 000 kvm miljöcertifierats. 46 procent av beståndet är nu certifierat.



11 Hållbara städer och samhällen

11.6 – Minska städers miljöpåverkan.

71 procent av Catenas omsättning är förenlig med EU-taxonomin.



13 Bekämpa klimatförändringarna

13.1 – Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.

100 procent av fastighetsbeståndet är analyserat utifrån en klimatriskbedömning i enlighet med EU:s taxonomi.



15 Ekosystem och biologisk mångfald

15.5 – Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer.

2024 har ekologirapporter enligt svensk standard genomförts på en sammanlagd yta om drygt 180 000 kvm.



16 Fredliga och inkluderande samhällen

16.5 – Bekämpa korruption och mutor.

Information i vår uppförandekod för alla medarbetare.



17 Genomförande och globalt partnerskap

17.17 – Uppmuntra effektiva partnerskap.

Medlemskap i nätverk och forskningsprojekt som LFM30, CC Build, Business and Biodiversity.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Våra hållbarhetsfrågor

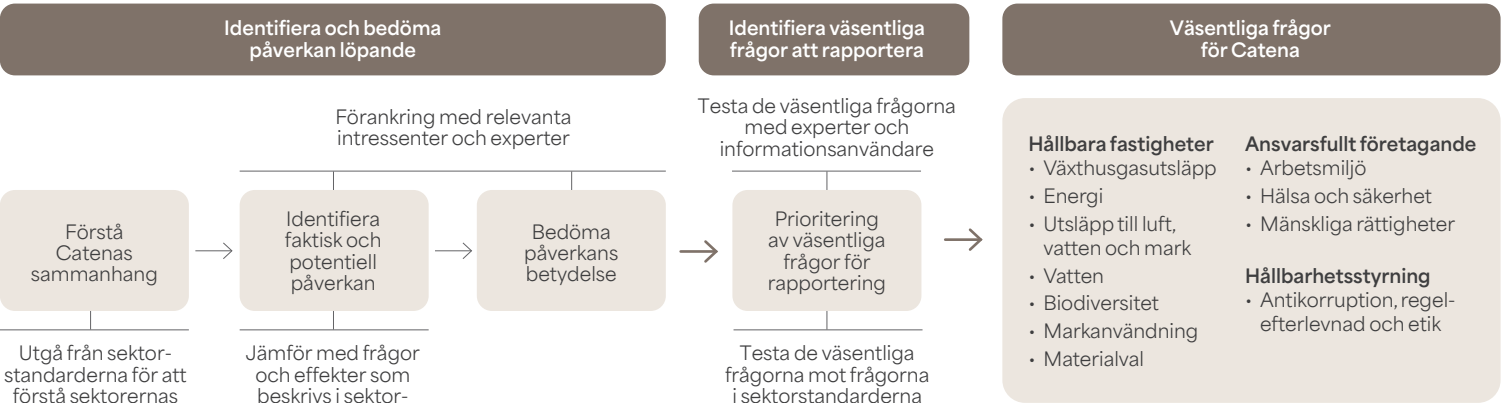
Väsentlighetsanalys

Hållbarhet är en komplex fråga där sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter hänger samman och måste korrelera på ett positivt sätt för att vi ska nå våra mål.

Väsentlighetsanalysen har syftat till att ta fram Catenas väsentliga frågor, baserat på företagets mest signifikanta påverkan på ekonomi, miljö och människor (inklusive mänskliga rättigheter). I arbetet har Catenas faktiska och potentiella negativa och positiva påverkan kartlagts. Olika intressentgruppers perspektiv har tagits in under processens gång. I processen för att identifiera väsentliga frågor ingick följande steg:

Steg 1: Kartläggning av Catenas hållbarhetssammanhang

För att förstå den påverkan som Catena har eller kan ha på omvärlden, kartlades Catenas värdekedja, aktiviteter och företagsrelationer. I detta steg skapades en förståelse för den



bransch som Catena verkar i, de branscher vi kommer i kontakt med i vår värdekedja och de utmaningar som finns både i dessa branscher och i samhället i stort.

Steg 2: Identifiering av faktisk och potentiell påverkan

För att ta fram en preliminär lista på Catenas faktiska och potentiella påverkan genomfördes en skrivbordsanalys med utgångspunkt i bransch och värdekedja. Analysen baserades på en genomgång av intern dokumentation och externa källor. I samband med detta steg genomfördes en intressentdialog med syftet att identifiera all påverkan som Catena har på omvärlden, hur stor den påverkan är och vad som är angeläget för våra intressenter. Dialogen genomfördes genom en workshop med representanter från olika affärsområden inom Catena och tio kvalitativa intervjuer med tolv intressenter.

Resultaten från intressentdialogen användes för att direkt kartlägga vilken påverkan Catena har och hur betydande den är.

Steg 3: Bedömning signifikans av påverkan

Kartläggningen och intressentdialogen mynnade ut i en bruttolista över den positiva och negativa påverkan som Catena har eller kan ha på miljö, ekonomi och människor, inklusive deras mänskliga rättigheter. Signifikansen av påverkan bedömdes sedan kvantitativt med hjälp av resultaten från intressentdialogen och externa hållbarhetsexperter. Catenas olika typer av påverkan jämfördes med varandra och negativ påverkan och positiv påverkan analyserades separat. Signifikans av negativ påverkan bedömdes baserat på allvarlighetsgrad, en kombination av skala, omfattning och gottgörelse. Signifikans av positiv påverkan bedömdes baserat på skala och omfattning. För potentiell påverkan togs även sannolikhet i beaktning.

Steg 4: Prioritering av mest signifikant påverkan

Utifrån analysen i steg 3 prioriterades påverkan från högst till lägst signifikans. En tröskel sattes baserat på diskussioner både internt och med externa hållbarhetsexperter. Tabellen ovan

visar resultatet som har validerats av Catenas ledningsgrupp. Elva påverkansområden identifierades som de mest signifikanta och de motsvarar därmed våra väsentliga frågor. Dessa styr innehållet i Catenas hållbarhetsredovisning.

Dubbel väsentlighetsanalys

Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen 2024 följer den väsentlighetsanalys som gjorts enligt ovan process och som uppdateras årligen. Redan hösten 2023 inleddes arbetet med att ta fram den dubbla väsentlighetsanalysen i enlighet med ESRS. Under året har vi arbetat med att förbättra interna processer och utveckla rapporteringen för kommande lagkrav. Vi följer utvecklingen av förslaget Omnibus noggrant och analyserar dess potentiella påverkan på vår verksamhet och rapportering.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

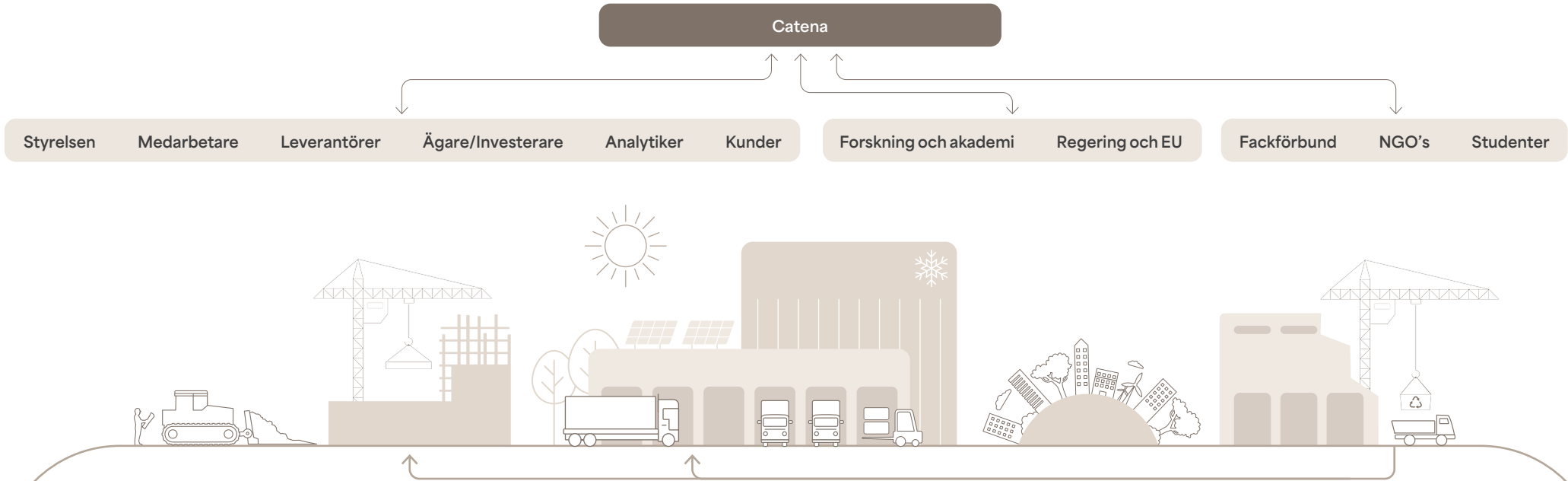
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Värdekedja



Anskaffning av mark

- Vid uppförande av nya byggnader tas stora ytor i anspråk och påverkar ekosystem och biologisk mångfald negativt.
- En naturvärdesinventering enligt svensk standard görs alltid av externa ekologer för att jobba mot målet om nettopositivitet gällande biodiversitet.
- Vi arbetar kontinuerligt i nya projekt och i befintligt bestånd med att öka den ekoeffektiva grönytan.

→ Läs mer på sidan 58.

Byggnade

- Den största klimatpåverkan i detta skede är tillverkning och transport av byggmaterial i form av CO₂-utsläpp.
- Vår direkta och indirekta påverkan kan minimeras väsentligt genom cirkulära materialflöden och genom att välja material med lägre CO₂-påverkan.
- Vi arbetar aktivt med koldioxidbudgetar och livscykelanalyser i alla våra nybyggnadsprojekt.

→ Läs mer på sidan 61.

Användning

- I användningsskedet har driftenergin den största påverkan på klimatet.
- Vi minskar användningen både direkt och indirekt genom att aktivt arbeta med energieffektiviseringar, batterilösningar och genom att säkerställa lokal produktion av förnyelsebar energi.

→ Läs mer på sidan 54.

Samhällsutveckling

- Våra fastigheter utgör en viktig del av det logistiska nätverket och är en del av stadens fysiska och sociala miljö.
- Genom att arbeta proaktivt med elhandelsleverantörer och våra kunder vill vi bidra till ett motståndskraftigt och modernt energisystem som i sin tur kan möjliggöra en grön omställning för transportsektorn.
- Genom vårt engagemang för lokala samhällen, omgivningen kring våra byggnader, energisystem, miljö och våra kunder är vi med och påverkar samhällsutvecklingen.

→ Läs mer på sidan 60.

Slutskede och återbruk

- I byggnadens slutskede är rivning och hantering av byggnadsdelar det som har störst klimatpåverkan.
- Genom att riva medvetet och sortera vid rivning ökar vi möjligheten till återbruk av material och andra komponenter.
- Därigenom förenklar vi återvinning och minskar avfallsmängder som går till deponi.

→ Läs mer på sidan 56.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
FN:s globala mål
Våra hållbarhetsfrågor
Grön finansiering
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Grön finansiering

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

Vårt ansvar

Catenas finansiering utgörs idag av gröna och ordinarie banklån samt gröna obligationer. Vi för löpande dialoger och rapporterar mot våra finansörer och deltar i diskussioner kopplat till utveckling av gröna låneprodukter. Utöver vårt ramverk för grön finansiering ligger vår hållbarhetspolicy, finanspolicy och skattepolicy till grund för vårt arbete.

Catenas gröna ramverk

Vårt gröna ramverk för hållbar finansiering utvecklas kontinuerligt liksom de mål vi sätter. Under våren 2024 uppdaterade vi våra kriterier för att tydligare linjera och över tid förenkla rapportering av vår verksamhet med taxonomiförordningens krav för nybyggnation (7.1) och förvärv och ägande (7.7). Investerarrapporten och nyckeltalen som redovisas under taxonomirapporteringen går inte att jämföra

För fördjupande information om vårt gröna ramverk, läs gärna vår investerarrapport som publiceras i samband med bokslutskommunikén.

→ [Ladda ner här!](#)

då investerarrapportens kategori 1 baseras på tillgångarnas värde. Uppdateringen av ramverket baseras på "the Green Bond Principles" (ICMA) med anpassning till EU-taxonomin och till ramverket hör dessutom vårt mål om att miljöcertifiera alla våra fastigheter. Under ramverket emitterar vi gröna certifikat avsedda för att finansiera tillgångar som är godkända enligt ramverket. Vi har även kopplat ett grönt MTN-program (Medium Term Notes) genom Svensk FastighetsFinansiering (SFF) som etablerades 2016 och uppdaterades under 2024, som i sin tur innehåller särskilda villkor för hållbarhet och miljö. Ramverket har granskats av det oberoende analysinstitutet S&P för att säkerställa att det uppfyller de högt ställda hållbarhetskraven. Ramverket har tilldelats betyget "Medium Green" för de gröna villkoren.

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

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

Vårt arbete med grön finansiering

En grön finansiering skapar bättre villkor och därigenom även lägre kostnader både hos banker och på kapitalmarknaden samt tillgång till fler finansieringsalternativ. För 2024 uppgår den gröna finansieringen till 71 procent, vilket innebär att vi redan har uppnått vårt mål om minst 50 procent grön finansiering senast år 2025. Senast år 2030 ska 100 procent av Catenas finansiering vara grön.

Catenas arbete kopplat till EU-taxonomin

Under 2024 har klimatriskanalyser varit ett kontinuerligt tema, ett arbete som vi påbörjade 2021 i samband med vår första klimatriskscreening. Genom detta arbete bedöms framtida fysiska klimatrisker och

klimatanpassningar som bör göras för att minska långsiktiga risker identifieras. En viktig punkt inom taxonomin är energiefektiva fastigheter, ett område där vi ligger långt fram och generellt ser goda resultat. Hela 71 procent av den totalt uthyrningsbara ytan i Catenas fastighetsbestånd ligger inom de nationella gränsvärdena i Fastighetsägarnas topp 15 (definitionen i Fastighetsägarnas utredning visar att topp 15 procent inom lagerlokaler för övrig handel motsvarar byggnader med ett primärenergital under 67 kWh/kvm Atemp och lagerlokaler för livsmedel 75 kWh/kvm Atemp). För mer information, se vår fullständiga taxonomiredovisning på sidorna 65–71.

Förenlighet med EU-taxonomin

	Total, Mkr	Eligible enligt taxonomin, %	2024 Aligned enligt taxonomin, %	2023 Aligned enligt taxonomin, %
Omsättning	2 197	100	71	56
Capex	11 079	100	93	74
Opex	105	100	61	42



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Växthusgasutsläpp

Varför är det viktigt

Catena har genom sitt fastighetsbestånd och projektportfölj en stor påverkan på klimatet genom utsläpp av växthusgaser. Dels kopplat till energianvändning i driftskedet, dels i form av användning av stora volymer av resurser och material vid framför allt nyproduktion, men också vid ombyggnad och lokalanpassningar. Bygg- och fastighetsbranschen står för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser och att minska Catenas utsläpp är av stor betydelse och genomsyrar alla delar av verksamheten.

Vårt angreppssätt

Att minska Catenas utsläpp är viktigt av många skäl och Catena strävar efter att minska både energibehovet och klimatpåverkan i både projektverksamheter och vid fastighetsdriften. Catena har högt ställda mål om klimatneutralitet där vi ska bli neutrala 2030.

Klimatrelaterade risker kan ha stor påverkan på Catenas tillgångar. Dels är det omställningsrisker som kan uppstå till följd av en ökad förfrågan på byggnader och lösningar med låga koldioxidutsläpp, ökade lagkrav på bygg- och fastighetssektorn eller ökade material- och råvarukostnader. Dels kan det handla om fysiska risker som kan bero på klimatrelaterade akuta eller kroniska förändringar i nederbörds-mönster, översvämningar och temperaturförändringar.

Catena kartlägger bolagets utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan utifrån GHG-protokollet, vilket ger viktiga insikter om vilka aktiviteter som ger upphov till den största klimatpåverkan. Sedan 2022 följer vi Fastighetsägarnas vägledning för utsläpp i Scope 3. Catenas huvudsakliga växthusgasutsläpp härrör dels

från indirekta utsläpp genom våra hyresgästers energianvändning (Scope 3), dels från indirekta utsläpp från byggprojekt i form av bland annat material, transport och avfall (Scope 3). Se sidan 51 för sammanfattning av var i värdekedjan våra utsläpp sker.

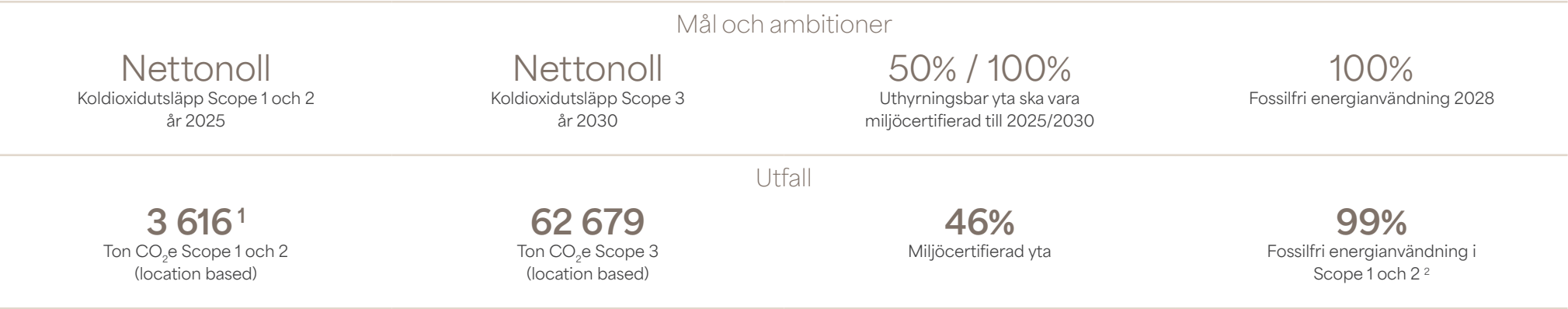
Process och styrning

Catenas klimatstrategi och omställningsplan är integrerade i bolagets övergripande affärsstrategi. Under 2020 sattes utsläppsmål enligt Science Based Targets initiative (SBTi) i syfte att minska växthusgasutsläppen i Scope 1 och 2 med 50 procent till 2030. Catena tillämpar rörlig ersättning till ledning och övriga anställda. Den rörliga ersättningen är bland annat kopplad direkt till att främja långsiktigt och effektivt hållbarhetsarbete och kriterier kopplas till bolagets övergripande hållbarhetsmål för att minska den negativa klimatpåverkan.

Drygt 90 procent av Catenas utsläpp kommer från indirekta utsläpp i Scope 3. Beroende på vår nybyggnationstakt härrör 55–75 procent från nybyggnationsprojekt. För att minska påverkan i projekt arbetar vi strategiskt med livscykelanalyser och koldioxidbudgetar för att utvärdera och minska utsläpp kopplat till byggnation. Läs mer om vår klimatpåverkan i Scope 1, 2 och 3 på sidan 52.

Under 2024 påbörjades arbetet med att målsätta även Scope 3 enligt SBTi, enligt den nya sektorstandarden för fastigheter. Detta arbete fortsätter under 2025. Catena följer FN:s globala hållbarhetsmål och våra utsläppsmål linjerar mot Parisavtalet.

Som en del av underlaget för vår uppdaterade SBTi-ansökan har också en spend-analys genomförts för att ta fram schabloner för övriga inköp – en del i kartläggningen av driftskedet.



¹ I Q4 rapporterades 3 723 ton CO₂e på grund av felaktig information från leverantör gällande köldmedia. Korrigering till 3 616 ton CO₂e.

² Under 2024 har vi räknat om fördelningen av utsläpp i Scope 1 och 3, där en större del av användning av naturgas landar i Scope 3. Detta får även en påverkan på fossilfri användning i Scope 1 och 2.



Riskhantering

Revisors rapport

Revisionsberättelse

Kontaktuppgifter

En viktig del i att minska Catenas växthusgasutsläpp och klimatpåverkan är arbetet med att miljöcertifiera våra byggnader. Vi ser miljöcertifieringar som en metod för att granska våra fastigheter noggrant. För befintliga byggnader arbetar vi med det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM In-Use, som är det mest spridda certifieringssystemet i Europa. För nybyggnationer använder vi alltid BREEAM-SE samt NollCO₂-certifiering där Catenas interna krav är åt minst nivå Very Good uppnås. För oss innebär miljöcertifieringen en kvalitetssäkring av tredje part, som säkerställer en

Under 2024 har vi ökat takten och tagit stora kliv mot att miljöcertifiera hela vårt bestånd,

Som en strategisk del av arbetet mot en hållbar förvaltning gick vi under 2024 in i systemstödet Planima i syfte att skapa en tydligare överblick av vårt befintliga fastighetsbestånd. Systemet möjliggör en mer effektiv förvaltning av fastigheter där planering och kontroll är viktiga fokusområden.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapporter enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Utsläppskällor enligt GHG Protocol rapporteringskategorier	Datakälla/systemstöd	Källa	Emissionsfaktor	Ton CO ₂ e 2024	Ton CO ₂ e 2023 ²	Ton CO ₂ e Basår 2018	Andel i %	Omfattas av vårt nettonoll mål
Scope 1								
Naturgas	Mestro	Naturvårdsverket Sverige, Energistyrelsen Danmark	0,205 kg CO ₂ e/kWh	85	34	1 195	0	Ja
Sprinkleranläggningar	Rillion	Ecopar A	0,275 kg CO ₂ e/kWh	29	24	-	0	Ja
Köldmedialäckage	Köldmediarapporter med ett års eftersläpning	Köldmediarapporter		176	103	257	0	Ja
Servicebilar		Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	44	47	165	0	Ja
Totalt				334	208	1 617		
Scope 2								
Fjärrvärme (faktisk förbrukning)	Mestro	Emissionsvärden från resp. fjärrvär- meleverantör (ett års eftersläpning)		199	198	1 163	0	Ja
El (location based)	Mestro	IVL, nordisk energimix	0,09 kg CO ₂ e/kWh	3 083	2 855	895	5	Ja
El (market based)	Mestro	Vattenfalls emissionsfaktor för grönt elavtal	0,00002 kg CO ₂ e/kWh	0	0	0	0	Ja
Totalt	(location based)			3 282	3 053	2 058		
Scope 3								
1 Köpta gods och tjänster	Saknar data							Ja
2 Kapitalvaror	Internt projektuppföljningssystem	Catenas schablon för nybyggnation	311 kg CO ₂ e/kvm	47 050 ¹	9 738	13 661	71	Ja
3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Rillion	Drivkraft Sverige Stratsys katalogemissionsfaktorer	0,273 kg CO ₂ e/kWh (diesel) 0,233 kg CO ₂ e/kWh (propan)	57	-	-		Ja
4 Uppströms transport och distribution	Transporter i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror		ingår i kapitalvaror					Ja
5 Avfall genererat från verksamheter	Avfall i samband med byggprojekt ingår i 2, kapitalvaror	UK Government GHG Conversion Colleccct, för avfall i förvaltade fastigheter	ingår i kapitalvaror	2	-	-		Ja
6 Affärsresor	Fakturor, kontoplan, mm	Transportstyrelsen -bensinbil	0,137 kg CO ₂ e/km	22	20	46	0	Ja
	Egencia för affärsresor	Department for Environment, Food and Rural Affairs (DEFRA) SJ	Schablon från Egencia 0,00027 kg CO ₂ e/km					
7 Anställdas pendling	Medarbetarenkät	Transportstyrelsen	0,137 kg CO ₂ e/km (bensinbil) 0,162 kg CO ₂ e/km (dieselbil) 0,0 kg CO ₂ e/km (elbil)	40	24	42	0	Ja
		NTM -moped/MC -buss -tåg	0,092 kg CO ₂ e/km 0,085 kg CO ₂ e/km 0,004 kg CO ₂ e/km					
8 Ej relevant för Catenas verksamhet								n/a
9 Saknar data								n/a
10-12 Ej relevant för Catenas verksamhet								n/a
13 Nedströms hyrda tillgångar				15 508	14 015	6 601	24	Ja
14-15 Ej relevant för Catenas verksamhet								n/a
Totalt	(location based)			62 679	23 797	20 350		
TOTAL	(location based)			66 295	27 058	24 025	100	

¹ Under året har drygt 150 000 kvm färdigställts vilket förklarar den ökade klimatpåverkan i kategori 3.3.

² Under 2024 har vi räknat om fördelningen av utsläpp i Scope 1 och 3, där en större del av användning av naturgas landar i Scope 3. För 2023 har samma beräkning använts vilket får en påverkan på utfall naturgas i Scope 1 samt kategori 13, Scope 3.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
 Växthusgasutsläpp
 Energi
 Utsläpp till luft, vatten och mark
 Vatten
 Biodiversitet
 Markanvändning
 Materialval
 Klimatrapporter enligt TCFD
 EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

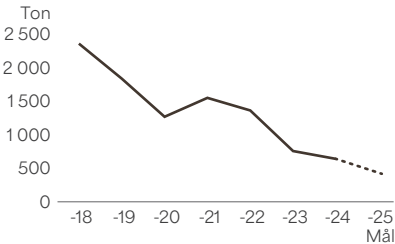
ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Fossilfritt

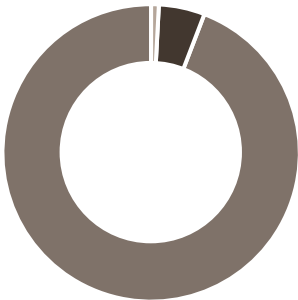
Andel fossilfri energi, Scope 1-2, %	99
Fossilfria fordon, %	46
Antal laddpunkter för elbilar	409
Egenproducerat solel, MWh	9 810

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



På Catena arbetar vi aktivt med utbyggnad och anpassning av laddinfrastruktur på våra fastigheter för att möta framtida standarder och tillmötesgå våra hyresgästers behov. Vi installerar laddstationer både för personbilar och för tung trafik på strategiska platser, vilket underlättar övergången till elektriska transporter. Genom att placera laddpunkter på våra fastigheter längs med stora transportleder vill vi bidra till att öka tillgång till elbilsladdning och därigenom stödja mer hållbara transportlösningar.

Genom att erbjuda laddpunkter gör vi det enklare för företag och enskilda personer att välja eldrivna fordon, vilket också är en central del i den övergripande hållbarhetsstrategin.



Andel av utsläpp i Scope 1, 2 och 3

Scope 1	1 %
Scope 2	5 %
Scope 3	94 %



Andel utsläpp per underkategori, Scope 3

Kapitalvaror	75 %
Nedströms hyrda tillgångar	25 %
Bränsle och energirelaterade aktiviteter	0,09 %
Anställdas pendling	0,06 %
Affärsresor	0,04 %

Laddstolpar på fastigheten Morgongåva 15:33 i Heby





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Energi

Varför är det viktigt

En redan uppförd byggnads största klimatpåverkan är dess energianvändning. Fastighetsbranschen står för närmare 40 procent av Sveriges energianvändning och att arbeta med energieffektivisering och förnybar energi är av högsta vikt för fastighetsägare. Att Catenas byggnader har en låg energianvändning innebär att de i stor utsträckning linjerar mot EU-taxonomi. För att klassas som en grön

Vårt angreppssätt

Energianvändning står i direkt förhållande till Catenas klimatpåverkan. Vi följer löpande upp och analyserar byggnadernas energianvändning för att kunna fånga avvikelser och göra eventuella felsökningar. Rapportering av energianvändning och mängd producerad förnyelsebar el sker kvartalsvis samt årligen. Samtliga fastigheter är uppkopplade till Catenas energiuppföljningssystem, vilket omfattar både fastighetsenergi och verksamhetsenergi inkl. uppvärmning och elförbrukning. Det är en förutsättning för att dels kontrollera datatäckning, dels för att kunna identifiera felkällor,

byggnad enligt EU:s taxonomiförordning måste en befintlig byggnad uppfylla nationella krav kopplade till energi. En nybyggd byggnad måste ligga 10 procent under Boverkets nybyggnadsregler. Miljöcertifieringar kräver att en byggnad har en låg energianvändning och därutöver är det också en viktig aspekt för Catenas gröna finansiering.

spåra framsteg och visa på förflyttning över tid. Produktion av förnyelsebar energi är en viktig fråga för fastighetsägare och Catena ser stora möjligheter att accelerera utbyggnaden av förnyelsebar energi på och kring våra fastigheter. På Catena jobbar vi både med solceller på tak och batterier på mark. Att underlätta för kunder som själva vill bygga solcellsanläggningar är också en möjlig åtgärd.

Process och styrning

Arbetet med att minska energianvändning styrs i nybyggnationer av vårt interna hållbarhetsprogram och indirekt genom att vi strävar

efter uppfyllnad av våra hållbarhetsmål. För projekt med investering över 10 Mkr ställer Catena krav på att byggnader uppnår energiklass A, vilket är 50 procent bättre än Boverkets nybyggnadsregler. En miljöcertifiering med högt betyg förutsätter en energieffektiv byggnad och indikatorer kring energi viktas högt i bedömningen.

Energianvändning i befintliga fastigheter följs upp löpande av teknisk förvaltning och uppföljning sker månadsvis för att bland annat kontrollera datatäckning och identifiera fastigheter lämpliga för energieffektiviseringsprojekt. Ytterligare kontroll av förbrukningssiffror sker inför varje kvartal och inför året.

Framsteg under 2024

En energikartläggning på byggnader med hög energianvändning inleddes under 2024 för att identifiera lämpliga energiåtgärder och förflytta byggnaden till en bättre energiklass. Inledningsvis har tio fastigheter valts ut. Arbetet med att energieffektivisera dessa kommer genomföras under 2025.

Under året inleddes ett kontinuerligt arbete med att samla in information om våra hyres-

gästers energiavtal för ytterligare kartläggning av siffror kopplat till växthusgasutsläpp. Alla Catenas hyresgäster har blivit kontaktade och 96 procent har återkopplat med underlag på sina elavtal. Av dessa har 84 procent grön el, vilket i sin tur påverkar våra marknadsbaserade beräkningar i GHG-protokollet.

Under året har vi även tagit stora kliv i utvecklingen av elektrifiering av transportsektorn genom två laddstationer med högeffektsladdning på Catenas fastigheter tillsammans med frakttteknikföretaget Einride. Båda är placerade på strategiska logistiklägen längs med viktiga transportleder i syfte att stödja laddningen av tunga fordon och driva på omställningen. Laddstationen i Norrköping driftsattes i oktober 2024 och stationen i Helsingborg i november 2025.

Produktion av förnyelsebar energi			
	2024	2023	2022
Egenproducerad solenergi totalt, MWh ¹	9 810	7 934	6 724
– varav Catena	9 425	7 501	2 898
– varav hyresgäster	385	433	3 826
Totalt antal solcellsanläggningar ²	42	34	29
– varav Catena	36	31	26
– varav hyresgäster	6	3	3
Total installerad effekt, kWp ³	68 533	12 863	10 663
– varav Catena	18 273	12 103	9 903
– varav hyresgäster	50 260	760	760

¹ Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av abonnemangsinnehav.
² Fördelning mellan Catena och hyresgäst styrs av investering.
³ I samband med förvärven av Örja 1:22 och Mossvej 27:29 tillfördes nya anläggningar om 49 MWp. Produktion från dessa inleds Q1 2025.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

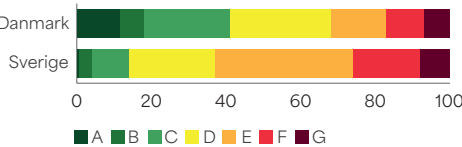
ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

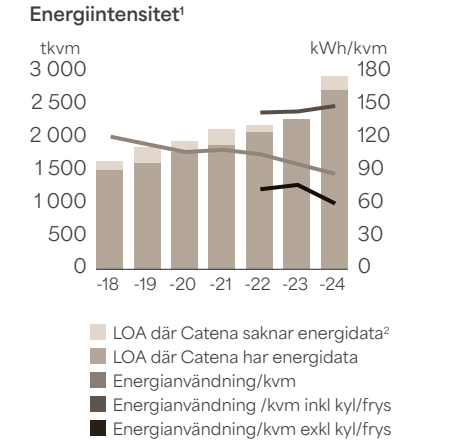
På Catena arbetar vi aktivt med att utveckla och stärka samarbetet med våra hyresgäster för att skapa ökad kunskap och fler påverkansmöjligheter gällande de energikällor de väljer. Vi anser att vi har ett stort ansvar i att hjälpa våra kunder göra hållbara val. Genom en tät kundkontakt kan vi komma ännu längre med att optimera driften av våra fastigheter. Projekt relaterade till effektivisering är viktiga verktyg för att sänka våra fastigheters energianvändning. Under året har vi arbetat vidare med energiprojekt och energieffektivisering

Energiklasser i fastighetsbeståndet			
Kvm LOA	Sverige	Danmark	
Energiklass A	938 325	422 173	
Energiklass B	535 582		
Energiklass C	385 274	73 738	
Energiklass D	349 922		
Energiklass E	117 730		
Energiklass F	36 104		
Energiklass G	54 446		
Saknas	26 839		
Summa	2 444 222	495 911	

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



i våra fastigheter, där vi bland annat satsat på geoenergi, utbyggnad av solceller och batterilager, byte till LED-belysning samt löpande driftoptimering. Sedan 2017 har vi minskat energianvändning per kvm med 40 procent, en siffra som inkluderar både fastighetsenergi och verksamhetsenergi inkl. uppvärmning och elförbrukning. För 2024 är utfallet för total energiintensitet 87 kWh/kvm (96). För fastigheter med kyl/frys är utfallet 149 kWh/kvm (144) och för fastigheter utan kyl/frys är utfallet 60 kWh/kvm (77).



¹ Normalårskorrigerat.
² På grund av stora förvärv under året har total LOA med energidata räknats om baserat på en genomsnittsyta för att skapa ett rättvisande nyckeltal.

HusFörHus



Att gemensamt driva frågor kring energieffektivisering på systemnivå är viktigt för Catena. Genom samverkan kan vi nå ut till fler och driva förändring. Catena är engagerade i nätverket #HusFörHus, där vi tillsammans med andra fastighetsbolag driver frågor kring energieffektivisering. I januari 2024 publicerade vi gemensamt en debattartikel på temat - [läs den här!](#)





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Utsläpp till luft, vatten och mark

Varför är det viktigt

Ungefär en tredjedel av Sveriges avfall kommer från bygg- och fastighetssektorn. Majoriteten av avfallet kommer från ny- och ombyggnadsprojekt där stora delar går till förbränning eller deponi. Dessa avfallsmängder måste minska markant samtidigt som andelen avfall som återbrukas och återanvänds måste öka. Produktion av byggmaterial har hög påverkan på klimatet och befintligt material behöver återbrukas i en större utsträckning. Genom återbruk av material och produkter ökar livslängden och mängden avfall minskar.

Vårt angreppssätt

Avfall är en viktig fråga både vid projekt och i driftskedet. I alla byggprojekt ställs krav på entreprenörer att följa vårt hållbarhetsprogram som linjerar med Catenas interna krav, miljöcertifieringskrav och krav från EU-taxonomin. Dessutom ska en avfallsplan upprättas där mängd och typ av avfall som uppstår i byggfasen dokumenteras och rapporteras. I merparten av våra befintliga fastigheter tar

våra hyresgäster själva ansvar för avfallshanteringen. I övriga ansvarar Catena för avfall.

Process och styrning

Catena arbetar aktivt för att minska byggavfall i byggprojekt och säkerställa en hållbar avfallshantering. Enligt Catenas hållbarhetsprogram ställs krav på att följa miljöcertifieringskrav och EU-taxonomin riktlinjer. I alla nybyggnadsprojekt upprättas en avfallsplan som omfattar både specifika mål för mängden avfall som genereras samt rutiner för att säkerställa korrekt hantering och sortering.

Avfallsstatistik loggas och rapporteras löpande under byggtiden för att säkerställa att både interna och externa hållbarhetsmål efterlevs. Denna statistik används som ett verktyg för att kontinuerligt förbättra avfallshanteringen och öka materialåtervinningsgraden. Målsättningen är att minst 80 procent av allt bygg- och rivningsavfall ska materialåtervinnas. Byggavfall sorteras direkt på byggarbetsplatsen, vilket minskar behovet av deponi och brännbart avfall. Felbeställningar och överblivet material identifieras och skickas i möjligaste mån till-

baka till leverantör alternativt används i andra projekt. Vid rivningar genomförs en rivningsinventering för att identifiera material och byggdelar som kan demonteras och återbrukas i andra projekt i enlighet med avfallshierarkin och EU:s protokoll för hantering av bygg- och rivningsavfall. Detta bidrar till ökad resurseffektivitet och minskad avfallsmängd.

Tillgängliga data för den mängd avfall som Catena har hanterat i förvaltade fastigheter under 2024 rapporteras i enlighet med EPRA:s rekommendationer på sidan 83.

Framsteg under 2024

Under året har vi arbetat vidare med att förbättra våra processer i tidiga skeden och har därigenom förfinat vår projektprocess ytterligare. Avfallshantering och cirkulära processer

har fått ett ökat fokus bland annat genom nya samarbeten och systemstöd.

Samarbetet med CC-build, ett branschöverskridande nätverk för att dela kunskap och öka förutsättningar för återbruk, som inleddes 2023 fortlöpte också under 2024. Inventering av material på våra fastigheter pågår kontinuerligt och laddas upp på portalen i syfte att säljas antingen internt eller externt.

För att förbättra vår process kopplat till avfallsrapportering har vi anslutit oss till systemstödet Collecct, en lösning för att hantera avfallsdata på ett mer strukturerat sätt. Vi ser stor potential i bättre kontroll och hantering av avfallsdata eftersom vi förutom en förenklad rapportering också skapar nya möjligheter till att driva på omställningen mot en cirkulär ekonomi.



Värdefulla samarbeten med lokala återbruks-hubbar

Catena samarbetar med REbygg i Göteborg, ett initiativ från byggbranschen med syfte att erbjuda material och stöttning i återbruksprocessen. Potentialen vi ser i lokala återbruks-hubbar är stor. Genom engagemang och involvering av både vår egen projektverksamhet och entreprenörer driver vi på omställningen mot en mer cirkulär ekonomi.

Catena kravställer återbruk vid nybyggnationer och inom förvaltningen ska återbrukat material användas i bland annat ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar.



¹ 78 procent avser sex slutförda projekt under 2024. Total avfallsmängd 914 892 kg varav 716 022 kg har gått till återvinning.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Vatten

Varför är det viktigt

Vatten är en bristvara i många delar av världen och vattenförbrukning är en viktig hållbarhetsfråga ur ett globalt perspektiv. På senare tid har tillgången på dricksvatten blivit begränsad också i Sverige, bland annat i Nyköping och Katrineholm där Catena äger fastigheter. Vi arbetar kontinuerligt med uppföljning och åtgärder för att sänka vår vattenförbrukning i samtliga fastigheter. I takt med ett förändrat klimat och förekomsten av mer extrem nederbörd blir också dagvattenhanteringen alltmer viktig. Dammar och diken är vanliga metoder för att hantera dagvatten, men andra metoder undersöks också kontinuerligt.

Vårt angreppssätt

Som fastighetsägare spelar Catena en viktig roll vad gäller att påverka mängden vatten som används i våra fastigheter. För att minska vattenanvändningen i våra fastigheter installeras bland annat snålspolande toaletter, läckagedetekteringssensorer och perlatorer. Det sker bland annat i samband med certifiering av befintliga byggnader eller vid nybyggnation/ombyggnation. I enstaka fall kan Catenas hyresgäster ha en direkt påverkan på vattenförbrukningen i fastigheten beroende på deras typ av verksamhet. I dagsläget har Catena bara ett fåtal hyresgäster med vattenintensiv verksamhet, i form av tvätterier och hantering

av frukt och grönt.

Förbrukningsdata för vatten samlas in genom vattenmätare som finns i våra byggnader och som löpande kontrolleras och följs upp för att upptäcka eventuella avvikelser. Genom vårt uppföljningssystem har vi möjlighet att följa våra hyresgästers vattenförbrukning och har för närvarande mätpunkter på alla våra fastigheter, till största del med manuell avläsning.

Process och styrning

Arbetet med att minska Catenas vattenförbrukning styrs dels av Catenas hållbarhetsprogram för nyproduktion och tillbyggnad, dels är låg vattenförbrukning ett krav för högt betyg vid miljöcertifiering. Vid uppförande av nya byggnader installeras om möjligt insamlings-system av regnvatten som används till spolning av toaletter eller för bevattning av planteringar för att minska användningen av dricksvatten.

Catenas fastigheter är anslutna till kommunala vattensystem, se sammanställning i tabell. Vattenutsläpp regleras av kommunala avloppsreningsverk och hanteras enligt miljökrav fastställda av Naturvårdsverket.

Framsteg under 2024

Catena har inga målsättningar relaterat till vattenanvändning, men följer löpande upp på förbrukning och arbetar aktivt med insamling och återanvändning av vatten. Vi följer utvecklingen av nya metoder för vattencirkulering och ser

Vattenleverantör och vattentäkt		
Län	Vattenleverantör	Vattentäkt
Skåne	NSVA, VA Syd AB, m. fl.	Ytvatten, grundvatten
Halland	Kungsbacka kommun, m. fl.	Grundvatten
Jönköping	Jönköpings kommun	Ytvatten
Västra Götaland	Göteborgs Stad, m. fl.	Ytvatten
Östergötland	Nodra Vatten och Avlopp, m. fl.	Ytvatten
Värmland	Karlstads kommun	Konstgjort grundvatten
Örebro	Tekniska förvaltningen Örebro	Ytvatten
Södermanland	Sörmland vatten	Konstgjort grundvatten
Stockholm	Stockholm Vatten AB, Telge Nät AB, m. fl.	Ytvatten, grundvatten
Uppsala	Heby kommun	Grundvatten
Västernorrland	Mitt Sverige Vatten	Grundvatten
Västerbotten	Umeå Vatten och Avfall AB	Grundvatten
Norrbotten	Luleå kommun	Ytvatten

stora möjligheter att återanvända gråvatten i våra fastigheter.

Under året har vi installerat insamling av regnvatten i cistern i flera nybyggnadsprojekt, där vattnet återcirkuleras i fastigheten genom bland annat avspolning i toaletter. Målet är att kunna nå en 80-procentig täckning av spolvatten för toaletter per år genom att samla upp regnvatten, där undermätare sätts upp för att följa upp resultatet.

För 2024 redovisar vi för första gången antal byggnader i områden med vattenstress,

en siffra som vi baserar på [Word Resources Institute kartläggning](#) av områden med risk för vattenstress. Vattenstress avser de områden där risk för vattenstress avses vara minst medium-high, vilket är i mitten av en fem-gradig skala.

Framåtriktat ser vi att vårt mål om miljöcertifieringar kommer att resultera i minskad vattenintensitet och -förbrukning. Därutöver strävar vi efter automatiserad mätning i alla fastigheter. Tillgänglig data för vattenförbrukning rapporteras på sidan 82.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapporter enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Biodiversitet

Varför är det viktigt

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

Vid byggnation och uppförande av nya byggnader tar Catena stora ytor i anspråk, vilket innebär negativ påverkan på olika ekosystem och att många organismers naturliga livsmiljöer krymper. Utveckling av samhällen och infrastruktur skapar en fragmentering av landskapet som både försämrar livsmiljöer och begränsar arters möjligheter att sprida sig i naturen.

Vårt angreppssätt

Som bolag i en sektor som driver förändrat markutnyttjande och nyttjar stora materialvolymen behöver Catena agera ansvarsfullt och transparent. Vårt biodiversitetsarbete följer principen om skadelindringshierarkin – vi vill bevara, minimera skada, restaurera och i sista hand kompensera. Catena har som målbild att hela fastighetsbeståndet ska vara nettopositivt gällande biologisk mångfald år 2030.

Catenas fastigheter i Sverige och Danmark omfattar en total yta om 10,5 miljoner kvm. Arbetet med ett nettopositivt bestånd innebär att vi ska visa en mer positiv än negativ påver-

kan på biodiversitet på våra fastigheter. Både i nybyggnadsprojekt och i befintliga fastigheter strävar vi efter att kontinuerligt identifiera, bevara och skapa värdefulla naturmiljöer genom att i möjligaste mån minska hårdgjorda ytor och ersätta dem med ytor som gynnar biologisk mångfald, som blå ytor i form av dammar och diken eller gröna ytor som äng eller annan bevuxen yta.

Vi rådgör alltid med externa ekologer som genomför en naturvärdesinventering enligt svensk standard (SS 199000) för att därefter ta fram rekommendationer för hur vi kan jobba mot nettonoll förlust av biodiversitet.

I projekt och inköp handlar det om att få en ökad förståelse för hur våra materialinköp påverkar naturen på andra platser för att göra mer medvetna val över tid.

Process och styrning

Arbetet med biologisk mångfald på och kring våra fastigheter styrs genom Catenas hållbarhetspolicy, interna hållbarhetsprogram samt vår handbok för biodiversitet. Därutöver regleras Catenas verksamhet av detaljplaner, lagar och regleringar. Innan detaljplan antas

och bygglov tilldelas måste området vara kartlagt ur miljösynpunkt. Artskyddet är införlivat i svensk lag och i kombination med Catenas interna krav och arbetsverktyg jobbar vi hårt för att minska vår verksamhets negativa påverkan på miljön. Byggnation sker inte på mark som är livsmiljö för hotade arter som listats på den europeiska röda listan.

Catena använder sig av grönytefaktorsberäkning (GYF) för att mäta, planera för och rapportera mot målet om ett nettopositivt fastighetsbestånd gällande biodiversitet till 2030. Vi ser det som en fördel att bygga vidare på en etablerad modell med angivna faktorer framför att skapa ett eget sätt att mäta biodiversitet. GYF är ett etablerat verktyg som används av ekologer och landskapsarkitekter, vilket ökar transparens och trovärdighet. Grönytefaktorn beräknades för första gången 2022 för samtliga fastigheter baserat på ingångsvärden från 2021-12-31.

Insatser med syfte att främja biologisk mångfald genomförs löpande efter dialog med externa ekologer och uppföljning av grönytefaktor görs årligen för att följa upp på vår förflyttning.

Biodiversitet på Catena

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

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

→ [Ladda ner här!](#)



Mål och ambitioner

Nettopositiva, befintligt/projekt

Nettopositiva gällande biodiversitet med GYF-beräkningar

100%

Yta kartlagd av ekolog

10

Biodiversitetsprojekt i befintligt bestånd/år

Utfall

Nettopositiva, 0,35/2,20

Nettopositiva gällande biodiversitet med GYF-beräkningar

36%

Yta kartlagd av ekolog

5

Biodiversitetsprojekt i befintligt bestånd/år



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapportering enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Framsteg under 2024

I oktober genomförde Catena sitt största biodiversitetsprojekt hittills på fastigheten Åre 92 i Borås, där vi omvandlar 40 000 kvm sandmark till ängsmark i syfte att gynna biologisk mångfald. Området kommer inte bara bli en viktig livsmiljö för pollinatörer utan också höja sociala värden på fastigheten för de som verkar där. Då omfattningen av detta projekt är så stort beräknar vi det nya GYF-värdet våren 2025 för att vara säkra på att projektet har varit framgångsrikt.

Även Region Syd fortsätter att ta stora steg där uppföljning av förra årets åtgärder i att ersätta gräsmattor med ängsmark och plantering av perenna växter visar på fina resultat. I år har nya naturvärdesinventeringar enligt svensk standard gjorts på flertalet fastigheter runt om Helsingborg och åtgärder har planerats in till våren 2025. Det är praktiska sätt att belysa hur vi kan skapa bättre förutsättningar på våra fastigheter och nyttja ytor för att gynna biodiversitet.

I början av året anslöt vi oss till nätverket Business & Biodiversity som drivs av konsultbo-

laget Ecogain. Vi ser att det är av högsta vikt att följa utvecklingen kring biodiversitet och hålla oss uppdaterade om de framsteg som görs. Under våren deltog delar av hållbarhetsteamet på en fältekursion i Sigtuna som anordnades av nätverket i syfte att utveckla kunskap om beräkningsverktyget Climb. Climb används för att beräkna värden av biologisk mångfald och för att värdera svensk och nordisk natur på ett transparent och jämförbart sätt.

Catena är medlem i Fastighetsägarna och därigenom även medlem i Hållbarhetsrådet

där vi aktivt deltar i arbetsgruppen för biologisk mångfald. I juli publicerades [Fastigheternas guide till biologisk mångfald](#), en guide som Catena har varit med och tagit fram.

Biodiversitet i bebyggda fastigheter exkl. projektområden					
	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2024					
GYF-faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,27	0,39	0,51	0,12	0,35
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 985 507	1 647 087	2 552 393	1 239 818	7 424 805
2023					
GYF-faktor per kvm, bebyggda fastigheter	0,23	0,42	0,53	0,16	0,39
Markarea kvm, bebyggda fastigheter	1 673 701	1 639 216	2 552 393	563 421	6 428 731
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2024	0,28	0,39	0,51	0,21	0,40
GYF-faktor, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd 2023	0,23	0,42	0,53	0,19	0,40
Markarea kvm, bebyggda fastigheter jämförbart bestånd	1 651 701	1 628 587	2 552 393	453 143	6 285 824
GYF-faktor jämförbart bestånd bebyggda fastigheter %	24,09	-7,04	-3,70	8,78	0,84

Biodiversitet i projektområden					
	Region Syd	Region Väst	Region Öst	Region Danmark	Total
2024					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,58	2,08	4,65	0,00	2,20
Markarea kvm, projektområden	1 847 205	568 904	501 797	0	2 917 906
2023					
GYF-faktor per kvm, projektområden	1,60	0,66	4,69	0,00	1,99
Markarea kvm, projektområden	1 509 675	568 904	501 797	0	2 580 376
Jämförbart bestånd					
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2024	1,60	2,08	4,65	0,00	2,30
GYF-faktor, projektområden jämförbart bestånd 2023	1,60	0,66	4,69	0,00	1,99
Markarea kvm, projekt-områden jämförbart bestånd	1 509 675	568 904	501 797	0	2 580 376
GYF-faktor jämförbart bestånd projekt-områden %	0,00	215,81	-0,80	-	15,35



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Markanvändning

Varför är det viktigt

Frågor kring mark och markanvändning är ständigt närvarande för ett fastighetsbolag. Läget för en logistikfastighet är avgörande och varje kilometer som kan sparas in har stor betydelse för miljön. Samtidigt måste hänsyn tas till både sociala och miljömässiga faktorer när ny mark tas i anspråk. Som svensk aktör och långsiktig fastighetsägare värdesätter vi den svenska detaljplaneprocessen där ett syfte är att samordna olika samhällsintressen.

Vårt angreppssätt

För att ett byggprojekt ska kunna påbörjas krävs en detaljplan över byggområdet. Om en detaljplan inte redan finns, upprättar kommunen en ny detaljplan över marken tillsammans med Catena, där berörda parter får information och ges möjlighet att lämna sina synpunkter på utformningen av detaljplanen innan den vinner laga kraft.

Att Catena förvärvar markområden och exploaterar marken för logistikanläggningar har å ena sidan en potentiell positiv påverkan på lokalsamhället i form av bland annat arbetstillfällen och varuförsörjning till privatpersoner och företag i närområdet. Å andra sidan har vi en negativ påverkan genom att vi tar naturmark i anspråk. Arbetssättet med detaljplaner säkerställer att vi i högre grad tar hänsyn till de olika intressen som finns i frågor rörande markanvändning.

Process och styrning

Detaljplanen styr i första hand på vilket sätt Catena kan nyttja marken. Som en del av Catenas interna hållbarhetsprogram ska samråd med tredjepartsintressenter ske och önskemål från dessa ska i möjligaste mån beaktas och inkluderas i processen.

Enligt EU:s taxonomi finns flertal krav som behöver uppnås för taxonomilinjering. Bland annat behöver en miljökonsekvensbedömning upprättas och skydds- och kompensationsåtgärder föreslås.

Detaljplaneprocessen



gärder föreslås. Byggnation ska inte uppföras på mark med stor biologisk mångfald eller mark som fungerar som livsmiljöer för utrotningshotade arter. Detta krav anses uppfyllas genom gällande detaljplan.

Genom detaljplaneprocessen genomförs en social påverkansanalys och naturvärdesanalys av markområdet. Resultaten offentliggörs i en samrådshandling i syfte att samla information och ge berörda parter möjlighet att lämna synpunkter. Utifrån synpunkterna beslutar kommunen om det finns skäl att ändra planförslaget. Efter denna process ställs planuppdraget ut för granskning, där berörda parter ges ytterli-

gare möjlighet att lämna kommentarer. När granskningstiden löpt ut antas detaljplanen, där möjlighet att överklaga beslutet finns. Görs inte detta vinner detaljplanen laga kraft.

Framsteg under 2024

Markanvändning är starkt kopplat till resone-mang kring biologisk mångfald. Se sidorna 58–59 för att läsa om hur vi nyttjar mark i både nybyggnadsprojekt och i vårt befintliga bestånd i relation till biologisk mångfald.

Vid utgången av 2024 var 41 procent av markbanken detaljplanlagd och 52 procent i pågående process att få godkänd detaljplan.

Mål och ambitioner

Nettopositiva,
befintligt/projekt
Nettopositiva gällande
biodiversitet

10

Biodiversitetsprojekt i
befintligt bestånd/år

Utfall

Nettopositiva,
0,35/2,20
Nettopositiva gällande
biodiversitet

5

Biodiversitetsprojekt i
befintligt bestånd/år





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Materialval

Varför är det viktigt

Catena nyttjar stora mängder material vid ny- och ombyggnationer och är till stor del beroende av tillgången till och produktion av nödvändiga råmaterial. Att styra om användningen till resurseffektiva och genomtänkta materialval är avgörande för att skapa hållbara och hälsosamma fastigheter med låg miljöpåverkan. En omfattande omställning är nödvändig där optimerad resursanvändning och cirkulära processer blir en integrerad del av hela byggprocessen.

Vårt angreppssätt

För Catena är det viktigt att utforska, upptäcka och ständigt vara delaktiga i utvecklingen av nya material. Catenas hållbarhetsprogram styr val av material mot låga koldioxidutsläpp, ansvarsfull anskaffning och säkerställer att materialen är giftfria och miljövänliga. Under 2024 fortsatte arbetet med att ta fram en materiallista som inkluderar material vi har testat med goda resultat, material vi vill testa i kommande projekt och material vi undersöker, men som är svåra att applicera med de förutsättningar som gäller i dagsläget.

Hållbarhetsprogram

I alla projekt arbetar vi med specificerade hållbarhetskrav som både driver oss mot våra egna mål och säkerställer att vårt arbete linjerar med externa krav och regelverk.

Koldioxidutsläppsmål

Utsläpp kg CO ₂ e/kvm	2023	2024
Nybyggnation	240	204
Kyl- och frys	255	217

Vid nybyggnationer och större ombyggnationer genomförs livscykelanalys både i tidigt skede och vid färdigställande av byggnad. Den tidiga livscykelanalysen fungerar som grund för eventuella materialutbyten som ger koldioxidbesparingar, medan den slutgiltiga livscykelanalysen ger en överblick av hela byggnadens livslängd och utgör värdefull information för framtida nybyggnadsprojekt.

Vi kan minska vårt resursutnyttjande avsevärt genom att prioritera cirkulära lösningar och integrera återvunnet eller återbrukat byggmaterial där möjligt. Vidare arbetar vi med att utveckla byggnader för att vara anpassningsbara och demonterbara, vilket möjliggör utbyte av byggkomponenter utan att skada material och skapar förutsättningar för framtida återbruk.

Process och styrning

För att säkerställa jämförbarhet mellan projekt och över tid, baseras Catenas livscykelanalysberäkningar på IVL:s nationella riktlinjer. Beräkningarna omfattar livscykelkedena A-C enligt standarden EN 15978, vilket innebär att produktion, transport, byggande, användning och slutskede analyseras. Samtidigt stödjer denna metodik efterlevnaden av EU-taxonomins hållbarhetskrav.

I våra projekt kontrolleras alla material genom noggrant definierade processer innan de används. Alla material dokumenteras via loggboksverktyget Byggvarubedomningen, där eventuella avvikelser mot våra miljökrav motiveras. Endast material som är godkända i vårt system och fria från farliga ämnen används, vilket säkerställer att inga skadliga ämnen sprids varken inomhus i byggnader eller i omgivande natur. Därigenom följer vi Miljöbalkens försiktighetsprincip och säkerställer ansvarsfull materialanvändning.

Mål och ambitioner

204 kg CO₂e/kvm
Koldioxidbudget per nybyggnation

15 %
Förbättring årligen

Utfall

227 kg CO₂e/kvm¹
Utsläpp per kvm

¹ Beräkning har skett genom att räkna klimatpåverkan/kvm för slutförda projekt under 2024 och multiplicera detta med deras sammanlagda yta.

Framsteg under 2024

Fokus under året har varit att i ett tidigt skede av nybyggnadsprojekt skapa bättre underlag för klimatpåverkan per material i relation till kostnad. För att kunna göra smarta materialval är det viktigt att kunna jämföra klimatpåverkan

från olika material och samtidigt se kostnaden, för att säkerställa genomförbarhet av projektet. Olika typer av systemstöd har undersökts och detta arbete fortsätter in i 2025. Utvärderingarna omfattar både verktyg för beräkningar i tidiga skeden och fullständiga LCA-beräkningar.

Livscykelanalyser

Beräkning	Fastighetsbeteckning	Beräkningsmetodik	Utfall kg CO ₂ e/kvm BTA	
			Skede A1-A5	Skede A-C
2024	Hyltena 1:102	BREEAM-SE Mat01 2017	253	316
2024	Vipparmen 1, Hus A	BREEAM-SE Mat01 v6.0	202	226
2024*	Vevaxeln 1, Hus C	BREEAM-SE Mat01 v6.0	250	268
2024	Klökan 1:25 (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 v6.0	214	329
2024	Sockret 4, hus 1	Klimatdeklaration	188	
2024*	Sockret 4, hus 2	BREEAM-SE Mat01 v6.0	229	380
2024	Stigamo 1:49	BREEAM-SE Mat01 v6.0	212	264
2024	Dansered 1:70, hus B	BREEAM-SE Mat01 2017	153	233
2023*	Dansered 1:69, hus A (kyl/frys)	BREEAM-SE Mat01 2017	186	227
2023	Norra Varalöv 31:11, hus D	BREEAM-SE Mat01 2017	225	491
2021	Broby 57:5 (kyl/frys)	Klimatdeklaration	311	
2021	Lagret 4	Klimatdeklaration	224	

* Preliminär.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

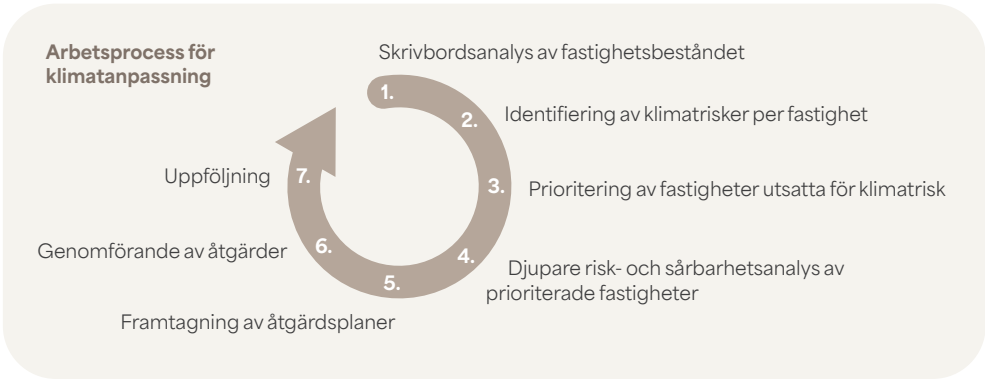
Klimatrapportering enligt TCFD

Nedan följer en klimatrapport över Catenas klimatrelaterade risker och möjligheter. Rapporten är upprättad enligt TCFD:S riktlinjer om styrning, strategi, riskhantering, nyckeltal och mål. Syftet är att ge information om de risker och möjligheter som övergången till ett mer resurseffektivt samhälle innebär.

Catena följer sedan 2021 TCFD:s (Task Force on Climate related Financial Disclosures) rekommendationer för klimatrapportering. Klimatrapporteringen utgår från två scenario-analyser för hur världen ser ut 2050. Klimatscenarierna har tagits fram av FN:s klimatpanel (IPCC). Det ena spåret är att vi uppnår Parisavtalet och det andra spåret är att vi fortsätter i gamla fotspår. Initialt inleddes arbetet med en workshop kring risker och möjligheter som resulterade i olika aktiviteter och åtgärder. Fler-talet åtgärder implementerades under 2021 och andra arbetar vi kontinuerligt vidare med, exempelvis:

- Hållbarhetsmålen uppdaterades under 2021.
- Hållbarhetsprogram (för projekt >10 miljoner, innehåller krav om koldioxidbudget och säkerställer hänsyn till material, ekologi, energi, avfall, transporter och vatten). Uppdateras årligen.
- Ökat takten på våra miljöcertifieringar av befintliga byggnader.
- Alltid krav på miljöcertifiering vid nybyggnation (BREEAM-SE minimum Very Good).
- Analys av både fysiska och omställningsrisker för portfölj som uppdateras årligen.
- Digitalisering av underhållsplaner.

Under 2024 har fokus i förvaltningen varit att digitalisera våra underhållsplaner för våra



fastigheter. Att digitalisera arbetet med underhållsplaner kommer under 2025 gå hand i hand med hanteringen av klimatrisker på våra fastigheter.

Styrning

Catenas ägare beslutade genom ägarrepresentanter i styrelsen 2021 att vassa Catenas hållbarhetsmål och höja ambitionsnivån. Återrapportering sker löpande till ägarna genom ägarrepresentanter i styrelsen samt genom våra kvartalsrapporter. Catena tar årligen fram en affärsplan som sedan fastställs av styrelsen. I planen ingår också hållbarhetsstrategin nedbruten till både kort- och långsiktiga mål. Målen följs upp kvartalsvis av ledning och

styrelse. Förvaltningsorganisationen ansvarar för det dagliga arbetet kopplat till klimatrelaterade frågor för befintliga fastigheter, medan projektorganisationen ansvarar för klimatrelaterade frågor för projekt.

Strategi

Som långsiktig ägare av logistikfastigheter är det självklart för Catena att klimatfrågan är en viktig del av affärsplanen samt en integrerad fråga i olika delar av organisationen. Catenas hållbarhetsstrategi och mål är på samma sätt en sammanflätad del av Catenas övergripande affärsplan. Det betyder att bolaget ska drivas på ett hållbart sätt och att det påverkar samtliga beslut i bolaget. Sveriges klimatar-

Fysiska klimatrisker

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

Omställningsrisker

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

Klimatrelaterade möjligheter

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

bete regleras i Klimatlagen (2018) och målet är att Sverige senast 2045 ska vara nettonoll gällande växthusgasutsläpp. På Catena vill vi gärna vara drivande i omställningen och har ett övergripande hållbarhetsmål att till 2030 uppnå nettonoll för våra växthusgasutsläpp, samtliga scope.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

En viktig del i arbetet mot klimatneutralitet i värdekedjan är våra utsläpp kopplade till ny-byggnation. Här är vårt arbete med materialval, återbruk och koldioxidbudgetar väldigt viktiga styrmedel. Hösten 2020 godkände Science Based Target initiative (SBTi) Catenas mål att minska växthusgasutsläpp i Scope 1 och Scope 2 med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018. Från 2018 till 2024 har energiintensiteten¹, kWh/kvm, minskat med 39 procent. Catena arbetar kontinuerligt för att optimera energianvändning både i eget bestånd och driver frågor om energieffektivisering tillsammans med andra fastighetsbolag i kampanjen #Husförhus, läs mer på sidan 55.

¹ Normalårskorrigerad.

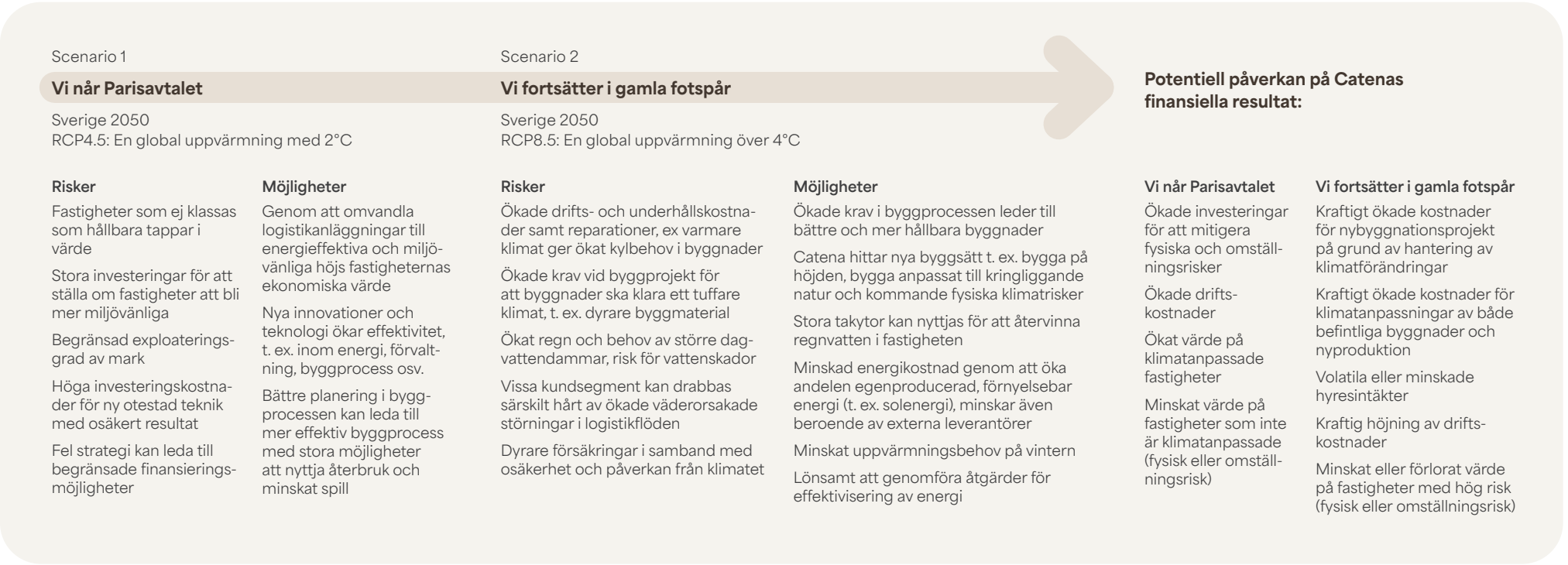
Riskhantering

Identifierade fysiska klimatrisker som bedöms som mest relevanta för våra fastigheter är skyfallsrisk och värmerisk, därefter kraftiga snöfall, skogsbrand, skred och översvämning. Skyfall är den enskilt största risken i både scenario 1 (RCP4,5) och scenario 2 (RCP8,5). Första inventering av Catenas befintliga bestånd utifrån både fysiska- och omställningsrisker genomfördes under hösten 2021 med hjälp av MSCI:s verktyg "Climate Value-at-Risk". Inventeringen kompletterades under 2022, när en djupare klimatriskbedömning genomfördes på samtliga byggnader utifrån de 28 klimatrelaterade risker som listas i EU:s taxonomiförordning.

Identifierade risker har vidare analyserats på fastighetsnivå. I möjligaste mån har klimatscenarier RCP4,5 och RCP8,5 analyserats. För de klimatrisker som har en tvågradig exponeringsklassning har fastigheterna bedömts utifrån klassningen "låg exponering" eller "ökad exponering". Låg exponering innebär att fastigheten ligger utanför riskområdet. Fastigheten kan då vara placerad precis utanför ett riskområde för exempelvis översvämning från vattendrag och därmed går det inte att säga att ingen risk föreligger och fastigheten klassas som låg exponering.

Under året har Catena fortsatt arbetet med att identifiera och värdera klimatrelaterade risker och möjligheter genom att bland annat

lyfta in RSL 01 (indikator för översvämning) och RSL 03 (indikator för naturkatastrofer) i vår process för miljöcertifiering av befintligt bestånd enligt BREEAM In-Use. Dessa indikatorer tar vi också vid nybyggnation vid certifiering, enligt BREEAM-SE. Därigenom samlar vi på oss underlag för att framåtriktat kunna bedöma dess påverkan på bolaget. De fastigheter som förvärvats och färdigställt under året ingår också i den övergripande kartläggningen som uppdateras årligen. Enligt TCFD:s riktlinjer ska bolag lämna upplysningar utifrån styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Se sammanfattande tabell på sidan 64 med hänvisningar till bolagets klimatrelaterade rapportering. Tabellen





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

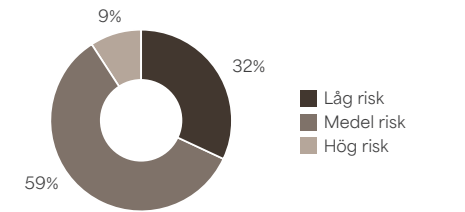
motsvarar den föreslagna modellen ”Recommendations and Supporting Recommended Disclosures”.

Indikatorer och mål

Dagens klimatförändringar leder till att extremväder ökar i intensitet och frekvens. Hela Catenas fastighetsbestånd har bedömts utifrån dess exponering för klimatrelaterade risker. Åtta risker har identifierats som relevanta för våra fastigheter i både Sverige och Danmark, bland annat skred, erosion, snöfall, skogsbrand och översvämning. De båda länderna bedöms ha snarligt klimat och snarlika väderförhållanden och fastigheterna bedöms därmed vara utsatta för likartade risker. Catena kan genom denna kunskap arbeta långsiktigt och förebygga klimatrelaterade skador på fastigheterna. Generellt ser vi att skyfall och värmeböljor är de vanligaste klimatriskerna i Catenas bestånd.

Fördelningen av klimatrisker visar att den största delen av fastighetsportföljen är utsatt

Fördelning portföljens utsatthet för klimatrisker



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

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

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

Syftet med klimatriskanalysen är att skapa en

djupare kunskap om vilka fysiska klimatrisker fastighetsbeståndet är exponerade för och därigenom identifiera vilka fastigheter som är utsatta för en högre fysisk klimatrisk än andra. Catena arbetar strategiskt och operationellt för att nå målet om nettonoll växthusgasutsläpp till 2030. Omställningen till att bli mer resurseffektiva och minska klimatpåverkan sker i alla delar av vår värdekedja. I nybyggnadsprojekt arbetar vi med koldioxidbudgetar och ökar andelen återbrukat material. Energieffektivitet är ett kontinuerligt arbete som inte minskat i betydelse under 2024. Vi fortsätter arbetet med installation av solceller och batterier på våra fastigheter. En betydande del av Catenas hyresgäster har verksamheter som innebär ytor med kyl och frys – vilket medför en högre energiförbrukning och energiintensitet i fastigheterna. Smarta, energieffektiva lösningar och egen produktion av förnyelsebar energi är här särskilt viktiga hörnstenar.

Arbete under 2024

Förvaltningen arbetar löpande med att identifiera och åtgärda klimatrisker i beståndet. Ett exempel är från fastigheten Varla 6:15 i Kungsbacka som ligger i ett område som historiskt sett haft hög risk för översvämning kopplat till närliggande Kungsbackaån, havsnivåhöjningar, skyfallspåverkan och osäkerheter i grundvattennivåer. Under året har en utökad klimatriskanalys på fastigheten genomförts med förslag på förebyggande åtgärder. Klimatriskanalysen tas bland annat fram för att motivera efterlevnad av EU:s taxonomiförordning samt i enlighet med miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use. Klimatrisker har identifierats och bedöms vara förhöjda till följd av fastighetens placering i förhållande till riskkällorna.

Bland de åtgärder som utförts är bland annat förstärkning av vall, montering av nivåalarm i källaren på fastigheten som larmar vid en vattennivå på 10 cm och förberedelse av sand säckar och annat akut material att använda vid eventuell översvämning.

TCFD – sammanfattning och sidhänvisningar till upplysningar

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 37-40, 44-46.	a) Catenas identifierade klimatrelaterade risker och möjligheter, samt dess påverkan, se sidorna 37-40.	a) Catenas processer för att identifiera klimatrelaterade risker, se sidorna 62-64.	a) Catenas indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 62-64.
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter, se sidorna 37-40, 44-46.	b) Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiell planering, se sidorna 37-40.	b) Catenas processer för hantering av klimatrelaterade risker, se sidorna 37-40, 62-64.	b) Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol, se tabell på sidan 52.
	c) Beredskapen av Catenas strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier, se sidorna 37-40, 62-64.	c) Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering, se sidorna 37-40, 44.	c) Mål för att hantera klimatrelaterade risker, se Catenas hållbarhetsmål sidan 43.

→ Läs mer om hållbarhetsrelaterade risker i vårt riskavsnitt på sidorna 37-40.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapporter enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning bidrar till att styra kapital och investeringar för att främja en hållbar samhällsutveckling. Catena rapporterar frivilligt i årets hållbarhetsrapport enligt EU:s taxonomiförordning (EU) 2020/852.

Catena redovisar taxonomilinjering mot miljömål 1, begränsning av klimatförändringar, vilket också är grunden i vår taxonomirapportering. Väsentligt bidrag till miljömål 1 är tydligt definierat per verksamhet, (7.1 och 7.7), för bygg- och fastighetsbranschen. Catenas kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser hyresintäkter, vilka ingår i den ekonomiska verksamheten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader. Utöver det rapporterar Catena på 7.1 där vi redovisar årets investeringar avseende nyproduktion. Catena redovisar även tillämplighet för 3.2 Cirkulär ekonomi och arbetar med att säkerställa linjering mot målet.

För varje verksamhet finns tekniska kriterier som måste vara uppfyllda för att verksamheten ska anses vara hållbar. Verksamheten får dessutom inte ha en negativ påverkan (eng. Do no significant harm, DNSH) för något av de övriga miljömålen för att redovisas som förenlig med taxonomin. För 7.1 och 7.7 bedömer vi att DNSH kravet för anpassning till klimatförändringar är uppfyllda genom den klimatriskanalys som gjorts för alla våra fastigheter.

Följande ekonomiska aktiviteter berör Catenas hela verksamhet:

- Uppförande av nya byggnader (CCM 7.1/CE 3.2)
- Förvärv och ägande av byggnader (CCM 7.7)

Catenas bedömning av förenlighet presenteras i tabellerna på sidorna 67-71. Där framkommer också hur bolaget efterlever de tekniska granskningskriterierna och inte orsakar någon betydande skada på övriga miljömål. Catenas hantering av minimiskyddsåtgärder beskrivs på sida 66.

Redovisningsprinciper

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

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

Vid förvärv av nybyggnation tolkar Catena att fastigheten är förenlig med taxonomiförordningen om den uppfyller kriterier för 7.7. Sammantaget, vid förvärv av nyproduktion ser vi inte att vi själva har rådighet att möta

kriterierna för 7.1, vi ser samtidigt att praxis börjar utvecklas mot att följa den här typen av uppdelning.

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

Taxonomirapporteringen har kontrollerats för att undvika dubbelräkning.

DNSH (do not significant harm)

DNSH-kriteriet innebär att verksamheten klassas som grön om aktiviteten gör ett väsentligt bidrag till ett eller flera miljömål samtidigt som ingen väsentlig skada påförs de övriga miljömålen och minimiskyddsåtgärder upprätthålls. Catena arbetar systematiskt för att säkerställa att DNSH-kriteriet upprätthålls.

EU-taxonomin			
	2024, Mkr	Tillämplighet, %	Förenlighet, %
Omsättning ¹	2 197	100	71
Investeringar ²	11 079	100	93
Kostnader ³	105	100	61

¹ Omsättningen avser totala hyresintäkter i resultaträkningen.

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

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

Nationella gränsvärden: Fastighetsägarnas topp 15 respektive topp 30*		
Byggnadskategori	Primärenergital topp 15 2024	Primärenergital topp 30 2024
Butik och lagerlokaler för livsmedel	75	101
Butik och lagerlokaler för övrig handel	67	85

* Topp 15 och 30 procent (fastighetsagarna.se). Catenas danska fastigheter har också inkluderats i denna klassificering eftersom det saknas danska gränsvärden.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapporter enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Mänskliga rättigheter, inkluderat arbetstagares rättigheter

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

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

Catenas uppförandekod är ett centralt dokument i organisationen. Under 2024 har vi fortsatt utveckla vår riskhanteringsprocess i projektverksamheten, där nya administrativa föreskrifter tagits fram. Över tid ser vi att detta kommer förenkla uppföljning på plats och möjliggöra arbetsplatskontroller, som ett steg i att kunna säkerställa social hållbarhet i våra projekt. En ledande princip är att kontroll av och samarbete med våra leverantörer ska ske genom hela leverantörsprocessen (anbud, avtal, avslut).

Tillsammans med kraven i vår ISO-certifiering (14001) och kommande lagkrav krävs ännu bättre förutsättningar för uppföljning och kontroll av leverantörskedjan. Utöver vår visselblåsarfunktion undersöks hantering och framtagande av en klagomålsmekanism för hela vår värdekedja. Under året har Catena också varit aktiva i Fastighetsägarnas hållbarhetsråd och arbetsgruppen Hållbarhet i värdekedjan där vi i samverkan med andra fastighetsägare syftar till att ta fram vägledning i frågan.

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

Antikorrupktion och mutor

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

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

Skatt

Catena ska sträva efter att skatter och avgifter betalas i tid och med rätt belopp. Bolaget bevakar och följer löpande upp nya förändringar i

lagar och praxis för att säkra att skatt hanteras i enlighet med gällande lagstiftning. Bolaget har en publik skattepolicy som ett led i att vara affärsmässig i sin skattehantering och inte föra en aggressiv skatteplanering.

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

Rättvis konkurrens

Catena är ett publikt bolag och ska vara resurshållande vid upphandling av leverantörer. Catena har rutiner och processer för att säkerställa konkurrensutsättning vid till exempel upphandling av projekt eller längre uppdrag.

Catena ska beakta miljöhänsyn och sociala och arbetsrättsliga hänsyn i upphandlingar. Vi har högt ställda ambitioner i att minska vår klimatpåverkan och öka graden av återbrukade produkter och material i vår verksamhet. Vi arbetar aktivt för att uppnå klimatneutralitet i förvaltnings- och projektverksamheten. Vid inköp och upphandling ska möjligheten till minskad klimatpåverkan och resurseffektivitet aktivt undersökas och i möjligaste mån präglav av leverantör.

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





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Andel av omsättningen från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2024																			
Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
	Kod (a) (2)	Omsättning (3)	Andel av omsättningen, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) omsättning, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 555	71	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	56	-	-
De miljömässigt hållbara verksamheternas omsättning (A.1)		1 555	71	71	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	56		
Varav möjliggörande verksamheter		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		-	-							-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	642	29	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								44		
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		642	29	29	-	-	-	-	-								44		
A. Omsättning för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		2 197	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTAL		2 197	100																



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Växthusgasutsläpp

Energi

Utsläpp till luft, vatten och mark

Vatten

Biodiversitet

Markanvändning

Materialval

Klimatrapporter enligt TCFD

EU:s taxonomiförordning

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Andel av kapitalutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2024																			
Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
	Kod (a) (2)	Kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifterna, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) kapitalutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	1 666	15	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	36	-	-
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	8 618	78	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	38	-	-
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		10 284	93	93	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	74		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0							-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1/CE.3.2	796	7	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								14		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	0	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								12		
Kapitalutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		796	7	7	-	-	-	-	-								26		
A. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		11 079	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTAL		11 079	100																

* Verksamhet 7.1 går mot B-komponent/CAPEX plan.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Andel av driftsutgifterna från produkter eller tjänster som är förknippade med ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomikraven - upplysningar som omfattar år 2024																			
Räkenskapsår 2024	2024			Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (h)									
	Kod (a) (2)	Driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifterna, år 2024 (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten (7)	Föreningar (8)	Cirkulär ekonomi (9)	Biologisk mångfald (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten (13)	Föreningar (14)	Cirkulär ekonomi (15)	Biologisk mångfald (16)	Miniskyddsåtgärder (17)	Andel förenliga med taxonomikraven (A.1.) eller som omfattas av taxonomikraven (A.2.) driftsutgifter, år 2023 (18)	Kategori möjliggörande verksamhet (19)	Kategori omställningsverksamhet (20)
Ekonomiska verksamheter (1)		MSEK	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara verksamheter (taxonomiförenliga)																			
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	64	61	J	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	J	-	-	-	-	J	42	-	-
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		64	61	61	-	-	-	-	-	-	J	-	-	-	-	J	42		
Varav möjliggörande verksamheter		0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	E	
Varav omställningsverksamheter		0	0	0						-	-	-	-	-	-	-	0		T
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
				EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL	EL; N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	41	39	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								58		
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		41	39	39	-	-	-	-	-								58		
A. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin (A.1+A.2)		105	100	100	-	-	-	-	-								100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin		0	0																
TOTAL		105	100																



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapportering enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Överblick Catena och taxonomins miljömål

Andel av omsättning/total omsättning		
	Taxonomiför- enlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	71%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Andel av kapitalutgifter/totala kapitalutgifter		
	Taxonomiför- enlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	93%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	15%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Andel driftsutgifter/totala driftsutgifter		
	Taxonomiför- enlighet per mål	Mål som omfattas av taxonomin
CCM	61%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Koderna är förkortningar av miljömålen:
CCM: Begränsning av klimatförändringar **CCA:** Anpassning till klimatförändringar **WTR:** Vattenresurser
CE: Den cirkulära ekonomin **PPC:** Förebyggande och begränsning av föroreningar **BIO:** Biologisk mångfald

Omsättning

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100), förenlighet uppgår till 71 procent (56).

Kapitalutgifter

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100) och miljömål 4 (CE) till 22 procent (35). Förenlighet uppgår till 100 procent (74) gällande miljömål 1. Ingen förenlighet har bedömts mot miljömål 4.

Driftsutgifter

Omfattar miljömål 1 (CCM) till 100 procent (100). Förenlighet uppgår till 61 procent (42).

Definitioner av nyckeltal

Omsättning

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

Kapitalutgifter

Omfattar samtliga investeringar kopplat till bolagets fastigheter, även investeringar som enskilt är definierade i taxonomin. Omfattar ej investeringar i koncernen utöver de som relaterar till fastigheterna, exempelvis inventarier och programvaror. Se not 12 på sidan 109.

Driftsutgifter

Omfattar enligt EU-taxonomin regler endast de fastighetskostnader kopplat till följande aktiviteter; forskning och utveckling, byggnadsreivering, kortsiktiga leasingavtal, underhåll och reparation, samt övriga utgifter kopplade till löpande underhåll av den materiella anläggningstillgången som krävs för att säkerställa tillgångens fortlöpande och ändamålsenliga funktion, genomfört av bolaget eller av underleverantör. Omfattar ej utgifter för fjärrvärme, fastighetsel, biogas eller bioolja (för uppvärmning eller löpande drift), vatten/VA, snöröjning, sophämtning, bredband, administration, försäkringar, tomträttsavgäld, avskrivningar och fastighetsskatt.

Fastighetskostnader för delar av fastigheten som används internt ingår ej. Se not 5 på sidan 105.

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



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Växthusgasutsläpp
Energi
Utsläpp till luft, vatten och mark
Vatten
Biodiversitet
Markanvändning
Materialval
Klimatrapporter enligt TCFD
EU:s taxonomiförordning
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter

Kärnenergirelaterade verksamheter

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.

NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.

NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt säkerhetsuppgraderingar av dessa.

NEJ

Fossilgasrelaterade verksamheter

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.

NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.

NEJ

Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.

NEJ



Fastigheten Sockret 4 i Malmö



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorruption, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Arbetsmiljö

Varför är det viktigt

Catena har ett ansvar att tillhandahålla en säker och inkluderande arbetsmiljö för sina medarbetare. Catena är beroende av en hälsosam, kompetent och motiverad arbetskraft för att kunna leverera kvalitet och effektivitet i alla delar av verksamheten. Att sträva efter en bred sammansättning av medarbetare där alla ges samma möjlighet till utveckling bidrar till att olika perspektiv och synsätt tas till vara och hjälper Catena att utvecklas och växa. Att inte ha en säker arbetsmiljö kan resultera i avbrott i verksamheten, rättsliga förfaranden, negativt rykte och andra ekonomiska konsekvenser.

Vårt angreppssätt

På Catena arbetar vi aktivt för att skapa en hållbar och trygg arbetsmiljö och arbetsplatskultur där mångfald, inkludering och jämställdhet är självklara delar av verksamheten. Genom att värna om rättigheter, bygga en kultur som möjliggör vidareutveckling och säkerställa lika villkor skapas en attraktiv arbetsplats som kan hjälpa bolaget att leverera bättre resultat. Därutöver kan det attrahera nya talangfulla medarbetare som kan hjälpa bolaget att generera bättre resultat.

På Catena är utbildning och möjlighet till utveckling en prioriterad fråga. Medarbetare och bolag har ett gemensamt ansvar i att hålla kompetens uppdaterad och säkerställa rätt kompetens inför framtiden. Som arbetsgivare ska Catena bidra till och skapa förutsättningar för kontinuerligt lärande. Vid årliga medar-

betarsamtal, som genomförs med samtliga medarbetare, tas utbildningsplaner fram. Centrala och viktiga utbildningsområden är förvaltningsfrågor, hållbarhet, ekonomi och olika områden inom juridik.

Utvecklingsmöjligheter sker både genom extern utbildning och internt genom att vi lär oss av varandra. För medarbetare på väg in i pension erbjuds extra rådgivning via bolagets pensions- och försäkringsrådgivare.

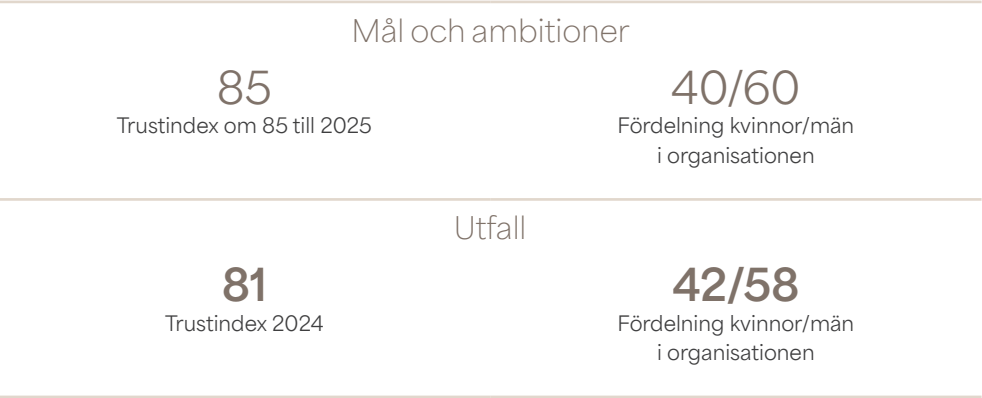
Process och styrning

Ledning och chefer med personalansvar arbetar löpande med uppföljning kring arbetsmiljön. Arbetsmiljö lyfts även som en punkt på medarbetarsamtalen. Vid fall av, eller risk för, en otrygg arbetssituation tas diskussion med ansvarig chef, HR-chef eller VD.

Catenas arbetsmiljöarbete utgår från arbetsmiljölagstiftningen och är beskrivet i styrande dokument som arbetsmiljöhandbok, personalhandbok och policy om krishantering. I dessa dokument finns beskrivet hur arbetsmiljöarbetet drivs och hur ansvarsfördelning ser ut.

Som stöd i arbetet med mångfald och inkludering har Catena en mångfald- och jämställdhetspolicy, handlingsplan för mångfald och inkludering samt riktlinjer vid rekrytering som innebär att vi tillämpar positiv särbehandling. Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån kön och ålder framgår på sidan 84.

Vid nyanställning ingår vår arbetsmiljöhandbok och arbetsmiljöpolicy som obligatoriska delar för att från början sätta tonen av vikten av god arbetsmiljö. Vid behov och önskemål ges



möjlighet till kompletterande utbildning inom området.

Framsteg under 2024

Varje år genomför Catena en medarbetarundersökning tillsammans med Great Place to Work i syfte att få en bild över hur medarbetarna upplever Catena som arbetsplats. Frågorna rör dimensionerna likvärdighet, gemenskap, omsorg, tvåvägsdialog, rättvisa och kompetens. Resultatet utvärderas på bolagsnivå och bryts ner och målsätts på respektive avdelning. Undersökningen har genomförts sedan 2021 och ger både en nulägesbild över organisationen samt identifierar områden med förbättringspotential.

Under 2024 har samtliga chefer med personalansvar samt skyddsombud genomfört utbildning i arbetsmiljö där roller och ansvar,

systematiskt arbetsmiljöarbete och organisatorisk och social arbetsmiljö varit teman. Alla medarbetare har under året även fått delta i workshops om arbetsmiljö samt ta del av utbildning om ergonomi. Därutöver har samtliga medarbetare även tagit del av utbildning kopplat till IT-säkerhet.

I mars slutfördes FN Global Compact Accelerator program kopplat till jämställdhet. I arbetet med att säkerställa jämställda löner har Catena under året värderat samtliga roller i bolaget utifrån de sex faktorerna utbildning och erfarenhet, problemlösning, sociala kompetenser, personal- och ekonomiskt ansvar, påverkan, psykisk och fysisk arbetsmiljö. Därefter har lönekartläggning genomförts vilken sedan säkerställts med extern konsult.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö

Hälsa och säkerhet

Mänskliga rättigheter

Antikorruption, regelefterlevnad och etik

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Lönerelation män och kvinnor, %			
	2024	2023	2022
Styrelse	81	87	89
Koncernledning	50	58	61
Koncernledning exkl. VD	80	88	89
Förvaltning (samtliga regioner)	76	71	75
Region Syd (medarbetare)	84	-	-
Region Väst (medarbetare)	79	-	-
Region Öst (medarbetare)	89	-	-
Region DK (medarbetare)	-	-	-
Administration (HR, marknad, ekonomi och hållbarhet)	-	57	58
Projekt och affär	-	-	-

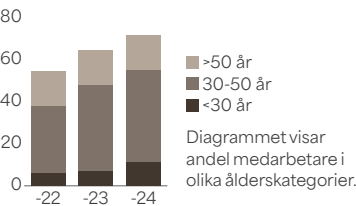
Catena arbetar strategiskt för ökad jämställdhet i samtliga medarbetarkategorier och tillämpar positiv särbehandling vid rekrytering. För 2024 redovisar vi för första gången förvaltning på respektive regionnivå. Procentuell fördelning redovisas när det finns mer än en man respektive kvinna i gruppen.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

Föräldraledighet					
2024	Totalt antal, st	varav antal kvinnor, st	Andel kvinnor, %	varav antal män, st	Andel män, %
Antal medarbetare som är berättigade till föräldraledighet ¹	72	30	42	42	58
Antal medarbetare som tagit ut föräldraledighet under året	18	8	44	10	56
Antal medarbetare som återgått i arbete under året efter föräldraledighet	14	4	29	10	71
Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet och som fortfarande är anställda 12 månader efter sin återgång	12	3	25	9	75
Frekvens för återgång till arbetet efter föräldraledighet (Return to work rate) ²	14	4	100	10	100

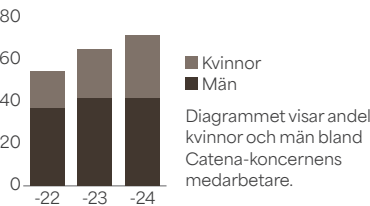
¹ Med medarbetare berättigade till föräldraledighet avses de anställda som omfattas av organisationens policyer, avtal eller lagar som innehåller rätt till föräldraledighet.

² Antal medarbetare som återgått i arbete efter föräldraledighet delat med totalt antal medarbetare som skulle ha återgått i arbete efter föräldraledighet.

Medarbetarnas fördelning per ålder



Medarbetarnas fördelning per kön



Utbildningstimmar			
	2024	2023	2022
Genomsnitt samtliga	24	14	11
Kvinnor	20	13	16
Män	27	15	9
Ledning	62	24	38
Övriga medarbetare	22	13	9
Förvaltning	18	15	9
Projekt och affär	32	7	6
Administration	23	12	5

Tabellen visar genomsnittligt antal utbildningstimmar per anställd och sedan 2022 fördelat per kategori anställd. Ledarskapsprogram har genomförts under 2024 vilket förklarar genomsnittligt antal för ledningsgrupp.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö

Hälsa och säkerhet

Mänskliga rättigheter

Antikorruption, regelefterlevnad och etik

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Hälsa och säkerhet

Varför är det viktigt

Arbetsmiljön på Catena ska vara utformad så att ingen drabbas av ohälsa eller skada på grund av sitt arbete, varken fysiskt eller psykosocialt. Catenas ansvar för en hälsosam arbetsplats fri från olyckor och arbetsrelaterad frånvaro inkluderar egna medarbetare, men också tillfälligt anställda, inhyrda arbetare och entreprenörer. Catena värderar hälsa och säkerhet högt och ingen som arbetar för bolaget eller påverkas av dess verksamhet ska behöva äventyra vare sig hälsa eller säkerhet. Sjukfrånvaro leder till både direkta och indirekta kostnader i form av sjuklön och arbetsbortfall, men också till onödigt mänskligt lidande som med rätt åtgärder hade kunnat undvikas.

Vårt angreppssätt

Catenas ledningssystem för hälsa och säkerhet gäller för alla anställda och är baserat på identifierade risker och övergripande lagkrav. I enlighet med Catenas miljöledningssystem ISO 14001 rapporteras avvikelser och eventuella brister i hälsa och säkerhet löpande under året. För att avvikelserapportering ska ske konsekvent krävs engagerat och synligt ledarskap och fullt engagemang av Catenas anställda. Under 2024 bytte vi rapporteringssystem för att underlätta och förenkla avvikelserapportering och ansvariga chefer har utbildats i systemets funktioner. Rapporterade avvikelser följs upp och vid behov inrättas rutiner för att säkerställa att liknande händelser inte sker igen. Rapportering inkluderar både avvikelser i kontorsmiljö, i befintligt fastighetsbestånd och i projektverksamheten.

Hälso- och säkerhetsfrågor behandlas löpande vid ledningsmöten, personalkonferenser och genom kontakt med företagshälsovården. Ledningsgruppen ansvarar för årlig uppföljning av arbetsmiljö och samtliga medarbetare har möjlighet att skicka in ärenden eller delta vid specifika punkter under ledningsmöten. Information om policyer och riktlinjer finns tillgängliga för alla anställda på Catenas intranät. Uppgifter rörande arbetsmiljöansvaret är fördelade och vid behov delegerade i koncernen med VD som ytterst ansvarig.

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

Process och styrning

Rapportering gällande hälsa och säkerhet avser i första hand våra egna medarbetare, våra egna kontor och förvaltning i egen regi. I pågående nybyggnadsprojekt ligger arbetsmiljöansvaret enligt avtal hos totalentreprenören.

Catenas arbetsmiljöarbete utgår från Arbetsmiljölagstiftningen som beskrivs i vår arbetsmiljöhandbok och i andra policyer. Dessa innehåller instruktioner om hur rapporter om tillbud och olyckor ska rapporteras och utredas. En systematisk undersökning av arbetsmiljön genomförs en gång per år genom skyddsronder på regionkontor och huvudkontoret av chefer med personalansvar. Både

fysisk och organisatorisk/social arbetsmiljö undersöks och riskbedöms.

För förvaltningsorganisationen finns en tydlig utbildningsplan gällande de arbetsmiljöutbildningar som krävs för respektive roll. Identifierade risker vid förvaltningsarbete är relaterade till ensamarbete, fall- och klämskador, heta arbeten och arbete på hög höjd samt risker i samband med resor. Identifierade risker relaterade till kontorsmiljö är främst stress, arbetsbörda och resor till och från arbetet.

Mål avseende hälsa och säkerhet är kopplat till hur medarbetarna upplever sin arbetsmiljö och nyttjar de hälsofrämjande förmåner som finns. Catenas system för anmälan av sjukfrånvaro stöder inte rapportering av anledning till frånvaro, därav rapporteras endast total sjukfrånvaro.



Pensioner, försäkringar och förmåner för anställda inom Catena

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

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

Mål och ambitioner

75%

Nyttjande av friskvård

0

Allvarliga olyckor/dödsfall

Utfall

71%

Nyttjande av friskvård

2

Allvarliga olyckor/dödsfall



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorruption, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Framsteg under 2024

Under 2024 inleddes en process för införandet av kontinuerlig återrapportering av incidenter och tillbud inom Catenas projektverksamhet. Dessa rapporteras in i samma rapporterings-system som för resten av organisationen och följs upp och hanteras löpande som en ståen-de punkt i projektgruppens uppföljningsmö-ten. Rapporteringssystemet har inte använts under tillräckligt lång tid för att kunna göra en relevant utvärdering av dess funktionalitet. Utvärdering av process och system kommer att ske först under 2025.

Ett utvecklingsarbete gällande riskvärdering i förvaltningen inleddes under året, där bland annat rutiner för användning av ensamlarm in-kluderas, ett arbete som fortsätter och initieras i början på 2025.

Samtliga medarbetare erbjöds en återkom-mande hälsoundersökning och under 2024 gavs möjligheten att komplettera med ett konditionstest. Totalt valde 84 procent att göra hälsoundersökningen.

Catena vill säkerställa en hållbar arbetsmiljö genom att i första hand förebygga fysisk och psykisk ohälsa. Tillsammans med andra insatser syftar hälsoundersökningen till att i ett tidigt skede hantera ohälsa och skapa utrymme till hälsofrämjande åtgärder. Sedan hösten 2024 har alla medarbetare möjlighet till en timmes träning i veckan på arbetstid för att främja god hälsa.

Under 2024 har alla medarbetare deltagit i utbildning om hjärt- och lungräddning.

Sjukfrånvaro			
	2024	2023	2022
Kvinnor, %	1,8	2,0	1,9
Män, %	1,4	2,5	1,5
Total frånvaro	1,6	2,3	1,6

Tabellen visar total sjukfrånvaro av totalt schemalagda arbetstimmar.

Personal i projekt	
	2024
Totalt antal arbetade timmar för entreprenader etc	88 653
Totalt antal konsulter	45

Antal arbetade timmar är baserat på antalet registrerade ID06-timmar hos Skatteverket. Det innebär samtliga som arbetar på vår byggarbetsplats inklusive interna projekt-ledare. Dessa timmar är dividerade med Catenas sche-malagda årsarbetstid om 1984 för att få ett genomsnitt på antal konsulter.

Inhyrd personal		
	2024	Varav kvinnor,%
Totalt antal konsulter	6	33
Totalt antal inhyrda timmar	2 337	11

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

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, egen personal				
	2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0	0	0
Arbetsrelaterade olyckor*	1	1,8	2	2,0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	0	0	0	0
Antal dagar arbetsrelaterad frånvaro	0	0	0	0

Med egen personal avses egen personal och internt inhyrd personal. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 115 669 timmar. Olycksfallsfrekvensen redovisas per 200 000 timmar.
* Skiljer från redovisningen från föregående år då vi nu beräknar faktiskt arbetad tid (tidigare beräkning enligt schablon).

Arbetsrelaterade olyckor och olycksfallsfrekvens, entreprenör i byggprojekt		
	2024	
	Antal	Frekvens
Arbetsrelaterade dödsolyckor	0	0
Arbetsrelaterade olyckor	0	0
Allvarliga arbetsrelaterade olyckor	2	4,5

Med byggprojekt avses Catenas nybyggnadsprojekt. Beräkningarna baseras på sammanlagd arbetstid om 88 653 timmar som rapporterats via ID06 i nybyggnadsprojekt. Olycksfallsfrek-vensen redovisas per 200 000 timmar. Allvarlig arbetsplatsolycka definieras utifrån Arbets-miljöverkets beskrivning; fraktur, svår blödning, svår skada på nerver, muskler och senor.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorruption, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Mänskliga rättigheter

Varför är det viktigt

Catena verkar i en bransch som har stor påverkan både på miljö och samhälle. Företag spelar en viktig roll i att bidra till ekonomisk, ekologisk och social utveckling, men behöver samtidigt säkerställa att verksamheten inte sker på bekostnad av människors hälsa och säkerhet. I bygg- och fastighetsbranschen är brott mot mänskliga rättigheter mer förekommande än i andra branscher i Sverige, i synnerhet på byggarbetsplatser. Catena kompromissar inte mellan vinst och människors hälsa eller mellan tillverkning och miljömässigt ansvar. För ett bolag som inte bara förvaltar, utan som också bygger nytt, är dessa frågor av största vikt vid val av leverantörer och samarbetspartners.

Vårt angreppssätt

Det finns ett starkt engagemang inom Catena för att driva på utvecklingen för ett mer hållbart logistiskt nätverk och ta ett långsiktigt miljö- och samhällsansvar. Vi skriver årligen under Global Compacts 10 grundprinciper och stöttar FN:s internationella deklaration

om mänskliga rättigheter, OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet. Catena har ett ansvar att välja de leverantörer som kan garantera att ingen som är inblandad i våra processer skadas eller förnekas rätten till sina mänskliga rättigheter. Catena ska i förebyggande syfte alltid motverka direkt eller indirekt diskriminering och trakasserier. Vi har nolltolerans mot mobbning, utfrysning, oönskade närmanden och alla former av trakasserier. Fall av diskriminering kan fångas upp via medarbetarenkäter, närmaste chef, HR, fackliga parter eller via Catenas visuellblåsarfunktion. Läs mer om vår visuellblåsarfunktion på sidan 77.

Process och styrning

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

betar med leverantörsbedömningar i nybyggnadsprojekt.

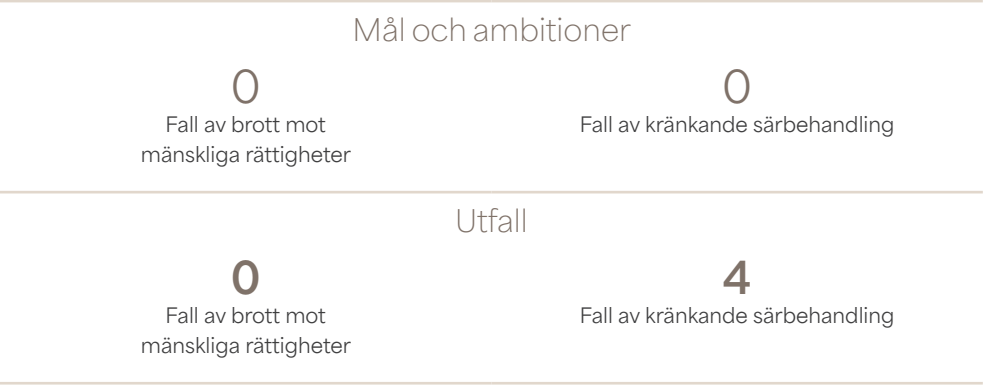
Framsteg under 2024

Som ett steg i att motverka diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen har samtliga medarbetare deltagit i workshops och utbildning kopplat till bemötande, kommunikation och rutiner kring fall av kränkande särbehandling.

Vidare under året har fyra fall av kränkande särbehandling inkommit och hanterats enligt arbetsmiljöpraxis.

Diskriminering				
	2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0	0	0

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





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Arbetsmiljö
Hälsa och säkerhet
Mänskliga rättigheter
Antikorrupktion, regelefterlevnad och etik
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Antikorrupktion, regelefterlevnad och etik

Varför är det viktigt

Inom den svenska bygg- och fastighetsbranschen anses korrupktion vara både omfattande och utbredd. Som ett ledande logistikfastighetsbolag på den skandinaviska marknaden är det därför viktigt att Catena har en arbetsstruktur som motverkar risken för korrupktion och andra oetiska förehavanden. Efterlevnad av tillämplig lagstiftning och Catenas policyer och riktlinjer bidrar till att minska risker relaterat till bland annat korrupktion, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter, datasäkerhet och konkurrens.

Vårt angreppssätt

Catena har ett stort ansvar i att verka för att eliminera risken för korrupktion och andra oegentligheter i alla situationer. Catenas uppförandekod, som är godkänd av styrelsen,

sätter grunden för hur vi ska integrera bolagets värderingar med hur vi förväntas uppträda och agera i det dagliga arbetet. Uppförandekoden ska följas i hela organisationen, varhelst den verkar och bedriver verksamhet. Den klargör bland annat Catenas regler och riktlinjer gällande antikorrupktion, representation och gåvor.

Catena följer "Kod mot korrupktion i arbetslivet" som ges ut av Institutet mot mutor (IMM). Uppförandekoden styr arbetet för att motverka korrupktion med tydliga riktlinjer för hur medarbetare på Catena förväntas agera i samarbeten med varandra, med våra kunder, i samhället och med övriga intressenter. God etik, hög integritet och god affärsmoral är utgångspunkter.

För nya medarbetare är utbildning om antikorrupktion och vår uppförandekod en obligatorisk del av onboardingprocessen. Tillsammans med hållbarhetspolicy, personalhandbok och arbetsmiljöhandbok klargör uppförandekoden

hur medarbetare ska agera med gott omdöme.

Process och styrning

Catenas anställda, leverantörer och kunder har sedan 2019 möjlighet att anonymt vända sig till vår visselblåsarfunktion. Alla anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör som bedömer, utreder och hjälper bolaget att hantera olika typer av oegentligheter. En extern part, som hanterar Catenas externa visselblåsarfunktion, arbetar i samråd med Catenas visselblåsarkommitté som består av tre personer som representerar styrelse, ledning och fastighetsförvaltning.

Visselblåsarfunktionen möjliggör för både anställda och samarbetspartners att rapportera missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning eller Catenas policyer och samtidigt vara garanterade fullständig anonymitet. Repressalier mot den som lyfter avvikelser på

arbetsplatsen är förbjudna. Vi redovisar fall som efter utredning bedömts som faktiska visselblåsarärenden. Tre fall har inkommit till visselblåsarfunktionen. Det har inte uppfyllt kriterierna för visselblåsning och inkluderas därmed inte i rapporteringen.

Vi arbetar löpande med att öka medvetenheten hos våra intressenter gällande visselblåsarfunktionen för att säkerställa att samtliga har kännedom om möjligheten att anmäla oegentligheter anonymt. Information om hur man går till väga för att använda visselblåsarfunktionen finns på Catenas webbplats.

Framsteg under 2024

Under året har inga ytterligare förbättringsåtgärder kunnat identifieras och inga insatser kopplade till antikorrupktion, regelefterlevnad och etik har genomförts.



Korruptionsärenden				
	2024		2023	
	Antal	Frekvens	Antal	Frekvens
Administration	0	0	0	0
Affärsutveckling	0	0	0	0
Ekonomi	0	0	0	0
Förvaltning	0	0	0	0
Projekt	0	0	0	0
Styrelse	0	0	0	0

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



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Hållbarhetsnoter

Catenas hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med GRI-standard. Hållbarhetsrapporten, som också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten, omfattar sidorna 43–93 och har översiktligt granskats av våra revisorer. Hållbarhetsredovisningen avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2024. Hållbarhetsnoterna ger ytterligare information. Catena redovisar också enligt EPRA:s Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR).

Redovisningsprinciper inom hållbarhetsrapporten

Redovisningsprinciper är ett verktyg för Catena att säkerställa kvalitet gällande den information som redovisas. Kvalitativ information tillåter läsaren att dra grundade slutsatser kring bolagets påverkan och dess bidrag till hållbar utveckling. Genom att följa GRI:s riktlinjer och principer för hållbarhetsredovisning försäkrar vi oss om att vår rapportering är trovärdig, transparent, heltäckande och tydlig. Hållbarhetsupplysningar lämnas för Catenas väsentliga hållbarhetsfrågor utifrån GRI-standarderna och EPRA:s sBPR Performance Measures. Läs mer på sidorna 50–77.

För att säkerställa att Catena redovisar med högsta möjliga precision gällande den kvantitativa och kvalitativa data som rapporteras i text och tabeller redogörs alltid för de antaganden som har gjorts. I Catenas redovisning enligt GHG-protokollet är redogörelsen transparent med omräkningsfaktorer och källa på faktorerna – ett led i att redovisa med transparens. Att

kunna jämföra data, både historiskt och med andra bolag, eftersträvas alltid. För att över tid ha möjlighet att följa Catenas utveckling arbetar vi med mätetalet Like for like (LFL). Mätetalet används bland annat för att jämföra energianvändning per kvm, där samma ytor mäts över tid och jämförs för att kunna visa på en trend.

En stor del av vårt hållbarhetsarbete handlar om att redovisa data i olika processer för att över tid kunna visa på dels en positiv förflyttning, dels att vi minskar vår klimatpåverkan genom våra åtaganden, och att vi därmed stadigt jobbar mot våra hållbarhetsmål. Att redovisa sanningsenligt och balanserat är en förutsättning för att intressenter ska kunna skapa en rättvis bild av Catenas åtaganden och påverkan på klimatet.

Vidare är det viktigt att rapportera information på ett sådant sätt att det är tydligt och lätt att förstå. Utgångspunkten är etablerade

mätvärden och ramverk som finns att tillgå och vi redovisar enligt GHG-protokollets givna struktur gällande CO²-utsläpp. Eftersom Catena har fastigheter i både Sverige och i Danmark är det viktigt att vi särskiljer data där det är möjligt och där väsentlig skillnad föreligger.

Catena redogör för samtliga hållbarhetsaktiviteter som genomförts under året. Gällande klimatpåverkan i projekt följs de upp i Catenas projektrapportering. För att läsaren ska kunna avgöra huruvida Catenas hållbarhetsarbete är adekvat behöver läsaren förstå Catenas kontext och i vilket sammanhang vi verkar.

Catenas hållbarhetsrapport publiceras tillsammans med årsredovisningen under första kvartalet. Catena rapporterar även hållbarhetsdata löpande under året i bolagets delårsrapporter. Hållbarhetsrelaterade nyckeltal är och blir alltmer sammankopplade med finansiell data och vi lägger stor vikt vid att vara konsekventa i våra rapporter.

På Catena arbetar vi med internkontroll av hållbarhetsdata – dels för att förbereda oss för kommande lagkrav, dels för att nå kravet gällande GRI:s redovisningsprincip om verifierbarhet. Catenas hållbarhetsrapport granskas av tredje part (våra hållbarhetsrevisorer), som i sin tur skriver ett bestyrkande, se sidan 94.

För att redovisa i enlighet med GRI 2021 standarden följer Catena GRI:s åtta rapporteringsprinciper om precision, balans, tydlighet, jämförbarhet, fullständighet, hållbarhetssammanhang, tid och verifierbarhet.

Samtliga hållbarhetsaspekter som Catena bedömt som väsentliga har en positiv eller negativ påverkan på klimatet, antingen kortsiktig eller långsiktig. Påverkan utvärderas i sin tur efter signifikans och sannolikhet, beroende på allvarlighetsgrad, omfattning och vilken typ av påverkan. De frågor som har bedömts som väsentliga enligt GRI-standarderna har utvärderats enligt GRI:s rekommenderade process och metod. Läs mer på sidan 47.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Bakgrundsdata och kompletterande indikatorer

Nedan redogör vi för metoder och antaganden samt omvandlingsfaktorer som används för att ta fram Catenas EPRA-nyckeltal samt GRI-indikatorer.

Catena redovisar energianvändning för en genomsnittsårea för 2024, bland annat på grund av stora förvärv som skett under året. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt. Catena redovisar all energianvändning i antingen MWh eller kWh. Sedan 2024 redovisar Catena också på både normalårskorrigerad och faktisk energiförbrukning. Rapporterad energiförbrukning är normalårskorrigerad om inte annat anges.

Växthusgasutsläpp mäts och redovisas enligt GHG-protokollet. Sedan 2018 har Scope 1 och 2 samt delar av Scope 3 redovisats, under 2024 har ytterligare beräkningar gjorts för att skapa en än mer täckande bild av Scope 3.

Under 2024 har vi justerat Scope 1 utifrån GHG-protokollet där vi har lyft upp fossila bränslen från testkörning av sprinkleranläggningar. Justering har även skett i Scope 2 och 3 enligt GHG-protokollet där användning av naturgas nu följer samma uppdelning som fjärrvärme, uppdelat på Scope 2 och 3. Detta har även korrigerats bakåt för 2023 för att

kunna uppvisa jämförbara värden. Anledningen till ovan justeringar är att rapportera en mer rättvisande bild i förhållande till GHG-protokollet. Som en del i detta har vi utökat antalet datapunkter och därmed även emissionsfaktorer, dels gällande testkörning av sprinklerssystem i Scope 1 men även fastighetsspecifik energianvändning i Scope 3.

Omvandlingsfaktorer uppdateras årligen i samband med årsredovisningen. Catena använder i möjligaste mån omvandlingsfaktorer som innefattar alla relevanta växthusgaser, det vill säga CO₂, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ och NF₃. Catena genomför inga egna omräkningar av andra växthusgaser till CO₂e och har därmed inget generellt värde för Global Warming Potential (GWP).

Som en del av vår omvärldsbevakning undersöker vi årligen eventuella uppdateringar av emissionsvärden till vår GHG-rapportering. Under året har vi inte uppdaterat några befintliga emissionsfaktorer, däremot har två tillkommit i Scope 1, 2 och 3. Se sidan 52 för ytterligare information.

Fastighetsägarnas gränsvärden gällande topp-15 respektive topp-30 procent energieffektiva fastigheter

Den 14 december 2022 publicerade Fastighetsägarna en uppdatering av gränsvärden för

primärenergital (PET). Dessa utgör de nationella gränsvärden som fastighetssektorn i Sverige redovisar mot för att redovisa linjering mot taxonomin, med andra ord definitionerna för topp-15 och topp-30 i Sverige.

Fastighetsägarnas gränsvärden bygger på framtagna värden per typ av byggnader och följer denna ekvation.

$$EP_{pet} = \frac{\sum_{i=1}^6 \left(\frac{E_{uppv,i}}{F_{geo}} + E_{kyl,i} + E_{tvp,i} + E_{f,i} \right) \times VF_i}{A_{temp}}$$

EP_{pet} är byggnadens primärenergital, kWh/m² och år

E_{uppv} är energi för uppvärmning, kWh/år

F_{geo} är geografisk justeringsfaktor

E_{kyl} är energi till komfortkyla, kWh/år

E_{tvp} är energi till tappvarmvatten, kWh/år

E_f är energi till fastighetsel, kWh/år

VF_i är viktningsfaktor per energibärare,

A_{temp} är byggnadens tempererade area, m²

Tolkning av EU:s taxonomiförordning 2020/852

Catena redovisar på aktivitet 7.1 i Uppförande av nya byggnader vid initierande av nybyggnation. Catena ser det inte som troligt att byggherrar kommer kravställa de krav som 7.1 innebär kopplat till begränsning av klimatförändringar. För att accelerera omställningen mot ett mer resurseffektivt samhälle måste alltså den part som är beställare och betalare av tjänsten ställa kraven – annars ser vi inte att en faktisk förflyttning kommer ske. Vidare tolkar vi att mark med översiktsplan också kommer att detaljpaneläggas och därmed vara förenlig med EU-taxonomin.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

EPRA-noter

Elanvändning							
EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd	
			2024	2023	2017 (basår)	2024	2023 Förändring,%
Elec-Abs Elec-Lfl	MWh	Inköpt hyresvärd	34 261	31 726	40 249	30 802	29 863 3
		varav undermätt till hyresgäst	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
		Inköpt hyresgäst	137 044	126 904	63 870	123 208	119 450 3
		Egenproducerad hyresvärd	6 940	5 845	-	6 634	5 834 14
		Egenproducerad hyresgäst	373	415	-	373	415 -10
		Total elanvändning	178 617	164 889	104 119	161 016	155 561 4
	%	Andel förnyelsebar	84	N/D	N/D	N/D	N/D
kWh/kvm	Intensitet		66	72	79	75	72 4
kvm		LOA som avser elanvändning	2 721 415	2 276 714	1 322 819	2 158 966	2 159 024 0
%		Andel datatäckning	100	100	80	100	100 -16

Tabellen visar elförbrukning på Catenas helägda fastigheter fördelat på inköpta och egenproducerade källor. All nyttjad energi kommer från lokala solcellsanläggningar och har förbrukats i Catenas fastigheter. All el som Catena köper in är 100 procent förnybar via Vattenfall. Av den el som köps in av våra hyresgäster har 84 procent gröna elavtal. För total producerad energi se sidan 54. Vi kan inte se andel undermätt i Mestro och har därför inte jämförelsetal.

Fjärrvärmeanvändning							
EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd	
			2024	2023	2017 (basår)	2024	2023 Förändring,%
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	Inköpt hyresvärd	4 411	4 307	27 430	4 057	3 976 2
		varav undermätt till hyresgäst	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
		Inköpt hyresgäst	49 378	48 217	18 575	45 417	44 507 2
		Total fjärrvärmeanvändning (normalårskorrigerad)	53 788	52 524	46 187	49 474	48 483 2
		Total fjärrvärmeanvändning (faktisk)	52 730	-	-	-	-
		% Andel förnyelsebar	98	96	N/D	N/D	N/D
kWh/kvm	Intensitet		27	40	42	37	36 2
kvm		LOA som avser fjärrvärmeanvändning	1 995 574	1 321 531	1 103 467	1 330 064	1 329 747
%		Andel datatäckning	100	100	66	100	100

Tabellen visar fjärrvärmeförbrukning på Catenas fastigheter. Andelen varav undermätt till hyresgäst kan vi inte se i Mestro och därför saknar vi jämförelsetal. Catena redovisar faktisk energiförbrukning för första gången 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Bränsleanvändning							
EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd	
			2024	2023	2017 (basår)	2024	2023 Förändring,%
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	Inköpt hyresvärd	5 385	1993	6 241	697	487 43
		varav undermått till hyresgäst	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
		Inköpt hyresgäst	0	0	301	0	0
		Total bränsleanvändning	5 385	1993	6 542	697	487 43
	%	Andel förnyelsebar	0	0	-	0	0
	kWh/kvm	Intensitet	32	10	57	8	5 43
	kvm	LOA som avser bränsleanvändning	167 994	194 835	115 458	88 973	88 973
	%	Andel datatäckning	100	100	100	100	100

Tabellen visar bränsleförbrukning i Catenas fastigheter. Det är framförallt de danska fastigheterna som fortfarande har naturgas för uppvärmning.

Total energianvändning							
EPRA-code	Enhet		Totalt			Jämförbart bestånd	
			2024	2023	2017 (basår)	2024	2023 Förändring,%
Energy-Int	MWh	Inköpt/producerad av hyresvärd	45 716	43 871	73 920	42 189	40 159 5
		varav undermått till hyresgäst	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
		Inköpt/producerad av hyresgäst	191 746	175 564	82 928	168 997	164 372 3
		Total energianvändning (normalårskorrigerad)	237 462	219 435	156 848	211 186	204 531 3
		Total energianvändning (faktisk)	231 764	-	-	-	-
	kWh/kvm	Intensitet	87	96	122	98	95 3
	kvm	LOA som avser total energianvändning	2 721 415	2 276 714	1 281 546	2 158 966	2 158 966
	%	Andel datatäckning	100	100	77	100	100

Tabellen visar energiintensiteten i Catenas fastigheter. Catena redovisar faktisk energiförbrukning för första gången 2024. Övriga siffror är normalårskorrigerade om inte annat anges.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Växthusgasutsläpp							
EPRA-code	Enhet	Scope	Utsläppskälla	2024	2023	2018 (basår)	Förändring 2018–2023,%
GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	ton CO ₂ e	Scope 1	Sprinklersystem	29	24	1195 ¹	-98
			Naturgas uppvärmning	85	34		
		Scope 2	El (market-based)	0	0	0	-32
			El (location-based)	3 083	2 855	895	244
			Fjärrvärme	199	198	1163	-83
			Total Scope 1+2 (market-based)	313	256	2 358	-87
	Total Scope 1+2 (location-based)	3 396	3 111	3 253	4		
	kg CO ₂ e/ kvm	GHG intensitet (Scope 1+2,market-based)		0,11	0,11	1,57	-93
	kg CO ₂ e/ kvm	GHG intensitet (Scope 1+2 location based)		1,25	1,37	2,16	-42
kvm	LOA som avser växthusgasutsläpp		2 721 415	2 276 714	1 505 297		
%	Andel datatäckning		100	100	84		

Tabellen visar direkta och indirekta (Scope 1 och 2) växthusgasutsläpp samt intensiteten som uppstår i samband med fastigheternas energiförbrukning. Övriga växthusgasutsläpp, inklusive Scope 3 redovisas på sidan 52. Här finns även källor till omräkningsfaktorerna. Under 2024 har vi räknat om fördelningen av utsläpp i Scope 1 och 3, där en större del av användning av naturgas landar i Scope 3. Justering av utfallet för 2023 har gjorts enligt samma beräkning, vilket gör att utfall för Scope 1 justerats.

Vattenanvändning						
EPRA-code	Enhet		Totalt		Jämförbart bestånd	
			2024	2023	2024	2023 Förändring,%
Water-Abs Water-LfL Water-Int	m³	Inköpt av hyresvärd	99 716	149 598	149 066	149 121 20
		Inköpt hyresgäst	149 575	97 673	99 377	99 414 17
		Total vattenanvändning	249 291	247 271	248 444	248 536 -5
	l/kvm	Intensitet	115	114	116	116 19
	kvm	LOA som avser vattenanvändning	2 171 012	2 172 896	2 140 848	2 140 848
	%	Andel datatäckning	74	95	79	94

Tabellen visar vattenanvändning i Catenas fastigheter. All användning av vatten är inköpt via kommunala vattenleverantörer.

Obligatorisk miljöcertifiering										
EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå								
			Totalt certifierade	EPC A	B	C	D	E	F	G
Cert-Tot	kvm	Energi-deklaration (EPC)	2 913 294	1 360 498	535 582	459 012	349 922	117 730	36 104	54 446
	% av total yta		99	46	18	16	12	4	1	2

Energideklarationer ska genomföras på de fastigheter som har varit i drift i mer än 1 år. Energiberäkningar i nybyggnadsprojekt inkluderas fram till att energideklaration tas fram. För uppdelning av det svenska och danska beståndet, se sidan 55.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Avfall								
EPRA-code	Enhet		Totalt		Jämförbart bestånd			Förändring, %
			2024	2023	2018 (basår)	2024	2023	
Waste-Abs	ton	Farligt avfall	11	2	1	2	0	103
Waste-LfL	ton	varav till annan/okänd behandlingsmetod	6	2	1	0	0	-100
	%		55	100	100	0	0	
	ton	icke-farligt	212	100	248	135	98	37
	ton	varav till förbränning	71	52	23	59	52	14
	%		33	52	9	44	53	-109
	ton	varav till återvinning	79	23	114	45	22	108
	%		37	23	46	33	22	-89
	ton	varav till deponi	0	19	11	0	19	-100
	%		0	19	4	0	20	-120
	ton	varav till kompostering/rötning	62	2	6	31	2	1364
	%		29	2	2	23	2	-79
	ton	varav till annan/okänd behandlingsmetod	0	4	124	0	4	-100
	%		0	4	50	0	4	-104
	ton	Totalt avfall	223	102	249	137	98	39
		LOA som avser avfallsrapportering	629 552	895 105	481 556	338 229	338 229	
		Andel datatäckning	23	39	27	12	21	

Tabellen visar mängder av avfall i de fastigheter där Catena anlitat avfallsbolag och där avfallsbolagen kan leverera behandlade vikt mängder till Catena. Få avfallsbolag har statistik tillgänglig och därför anses underlaget vara begränsat. Under 2024 anslöt vi oss till systemstödet Collecct för att hantera avfallsdata på ett mer strukturerat sätt.

Frivillig miljöcertifiering					
EPRA-code	Enhet	Miljöcertifieringssystem och nivå	2024	2023	2022
Cert-Tot	kvm	Certifierad enligt BREEAM-SE eller BREEAM In-Use	901 923	426 389	114 366
	% av total yta		31	19	5
	kvm	Certifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad iDrift	451 592	457 113	434 683
	% av total yta		15	20	20
	kvm	Totalt certifierade	1 353 515	883 502	549 049
	% av total yta		46	39	25
	Antal byggnader		83	52	29

Tabellen visar antal byggnader som är miljöcertifierade samt certifierad area. Vissa fastigheter är certifierade både med Miljöbyggnad och BREEAM och för att undvika dubbelräkning räknas ytan bara en gång i total certifierad yta och antal byggnader.

Catenas huvudkontor						
EPRA-code	Enhet		2024	2023	2022	Förändring 2023-2024,%
Elec-Abs, Lfl	MWh	Total elanvändning	234	230	226	2
DH&C-Abs, Lfl		Total fjärrvärmeanvändning	95	123	97	-23
Fuel-Abs, Lfl		Total bränsleanvändning	0	32	0	-
Energy-Int	kWh/kvm	Intensitet	330	387	324	-15
GHG-Dir-Abs	ton CO ₂	Scope 1	N/D	6	0	-
GHG-Indir-Abs		Scope 2	0	0	7	-
GHG-Int	kg CO ₂ e/kvm	Intensitet	-	7	7	-
Water-Abs, Lfl	m ³	Total vattenanvändning	471	275	247	71
Water-Int	l/kvm	Intensitet	473	277	248	71
Waste-ABS, Lfl	ton	Total (icke-farligt, till återvinning och förbränning)	35	19	18	84
	kvm	LOA	995	995	995	

Tabellen visar förbrukning på Catenas huvudkontor. Alla värden är uppskattade baserat på ytan vi tar i anspråk. Elavtalet står för förnybar energi genom Vattenfall.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktppgifter

Social Hållbarhet på Catenas fastigheter						
EPRA-code	Indikator	2024	2023	2022		
H&S-Asset	Andel fastigheter där utvärdering av hälsa och säkerhet har utförts, %	100	100	100		
H&S-Comp	Tillfällen då hälsa och säkerhet har visat brister i Catenas fastigheter	34	16	0		
Comty-Eng	Andel fastigheter där samhällsprojekt har implementerats, %	100	100	100		

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

Personer som anställts under året							
EPRA-code		2024		2023		2022	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal anställda under året	16	22	14	22	10	18
	Antal kvinnor	8	11	6	9	2	4
	Under 30 år	6	8	3	5	1	2
	30-50 år	2	3	3	5	1	2
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0
	Antal män	8	11	8	12	8	14
	Under 30 år	2	3	1	2	2	4
		30-50 år	6	8	7	11	9
		Över 50 år	0	0	0	1	2

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

Personalstyrka							
		2024		2023		2022	
Total personalstyrka, st		Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor	Antal	Varav kvinnor
Antal anställda		72	30	65	23	55	18
Tillsvidareanställda		70	29	65	23	55	18
Varav heltid		70	29	65	23	55	18
Varav deltid		0	0	0	0	0	0
Visstidsanställda		2	1	0	0	0	0

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

Personer som slutat under året							
EPRA-code		2024		2023		2022	
		Antal	%	Antal	%	Antal	%
Emp-Turnover	Totalt antal som slutat	7	10	5	8	2	4
	Antal kvinnor	1	1	1	2	1	2
	Under 30 år	1	1	0	0	0	0
	30-50 år	0	0	1	2	1	2
	Över 50 år	0	0	0	0	0	0
	Antal män	6	8	4	6	1	2
	Under 30 år	0	0	2	3	0	0
	30-50 år	5	7	0	0	0	0
	Över 50 år	1	1	2	3	1	2

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

Personalsammansättning							
		2024		2023		2022	
EPRA-code		Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor	Antal	% kvinnor
Diversity-Emp	Styrelse	7	43	8	38	8	38
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	1	100	1	100	1	100
	Över 50 år	6	33	7	29	7	25
	Ledning	6	50	7	57	7	57
	Under 30 år	0	0	0	0	0	0
	30-50 år	4	50	4	50	4	50
	Över 50 år	2	50	3	67	3	67
	Övriga medarbetare	66	41	58	33	48	21
	Under 30 år	11	82	7	86	6	50
	30-50 år	40	40	37	32	28	36
	Över 50 år	15	13	14	7	14	7

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



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

EPRA sBPR: Performance Measures

Catena rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, tredje versionen från september 2017. Catena rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA:s sBPR Performance Measures.

EPRA:s Rekommendationer

EPRA (European Public Real Estate Association) främjar, utvecklar och representerar den europeiska fastighetssektorn. Organisationen har tagit fram rekommendationer inom hållbarhetsområdet, så kallade sustainability best practice recommendations (sBPR) som består av indikatorer inom energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall samt sociala och ledningsindikatorer. Som EPRA-medlem tittar Catena på rekommendationerna och nyttjar indikatorerna för att visa utvecklingen av sitt hållbarhetsarbete i form av jämförbara siffror. För nyckeltalen som presenterades i årsredovisningen för 2020 tilldelades Catena utmärkelsen EPRA Silver och för årsredovisningen för 2021, 2022 och 2023 har Catena tilldelats EPRA Guld.

Organisationsgränser

Catena redovisar nyckeltal enligt Greenhouse Gas Protocol operational/financial control, det vill säga redovisad data avser samtliga Catenas helägda dotterföretag. Det är ingen skillnad mellan operational och financial control för Catena. Catena saknar förbrukningsdata för ett delägt bolag, detta bolag är inte relevant för EPRA-redovisning och ingår inte i total uthyrningsbar yta (LOA). Samtliga fastigheter som presenteras på sidorna 21-26 ingår i total uthyrningsbar yta, som för 2024 är 2 940 133 kvm.

Rapportering

Catena arbetar aktivt med att få tillgång till relevant mätdata på alla sina fastigheter. Detta är viktigt för att redovisa rätt data och skapa bra förutsättningar för en god och effektiv teknisk förvaltning. Idag har Catena tillgång till data för 100 procent av samtliga fastigheters energi-förbrukning. Uthyrningsbar yta (LOA) och dess andel av Catenas total som ingår i mätningen på respektive indikator anges tillsammans med respektive nyckeltal i EPRA-tabellerna. Nyckeltalet jämförbart bestånd består av de fastigheter som vi har mätdata för både helår 2023 och 2024, viss avvikelse i yta beror på mindre tillbyggnader.

Uppskattning av hyresvärdens förbrukning

Redovisad data är uppmätt, säkerställd och inte uppskattad. Endast data för Catenas huvudkontor Vångagärdet 20 är uppskattad då Catena inte har undermätare på kontorsytan som är del av en större byggnad. För att få fram förbrukningssiffror har Catena tagit användning av respektive indikator för hela fastigheten (22 360 kvm) delat med totala ytan för att sedan multiplicera med kontorsytan (995 kvm). Kontorsytans användning ingår även i de siffror som redovisas för totalen.

Tredje parts granskning

Catenas hållbarhetsrapport, upprättad i enlighet med GRI-standard, är översiktligt granskad av KPMG i enlighet med ISAE 3000. I GRI-index på sidorna 86-93 markeras de indikatorer som har granskats av revisorer. Se bestyrk-anderapport på sida 94.

Avgränsning – rapportering av hyresvärd och hyresgästens förbrukning

Catena rapporterar statistik för el, värme, vatten och avfall där Catena står för abonne-manget. Catena rapporterar också förbrukning där kunden står för el, värme och vatten, då Catena inte bara vill påverka bolagets egen förbrukning, utan även hjälpa hyresgäster att effektivisera sin användning. Det är endast avseende avfall som Catena inte har statistik på alla sina kunders användning.

Normalisering

För 2024 redovisar Catena energianvändning för en genomsnittsarea för 2024, bland annat på grund av stora förvärv som skett under året. Den beräknas med hjälp av ett medelvärde för att skapa en så rättvis bild av energianvändningen som möjligt.

Catena använder graddagarna i Mestro (degreedays.net) för normalisering (normalårs-korrigerig) av energi för uppvärmning.

Segmentanalys (geografi, byggnadstyp, osv.)

Catenas fastighetsinnehav består av logistik-fastigheter samt några få kontorsbyggnader. Eftersom andelen kontor är låg och ofta är placerade i logistikfastigheterna har Catena inte delat upp siffrorna i olika byggnadstyper. Siffrorna fördelas inte heller geografiskt då Catenas fastigheter har liknande geografiska förutsättningar. Geografisk fördelning kan vara intressant mellan Sverige och Danmark gällande bland annat energiförbrukning, då Catenas fastigheter i Danmark fortfarande värms upp med naturgas till skillnad mot de svenska fastigheterna. I dagsläget har vi dock ingen uppdelning mellan länder i rapporteringen.

Rapportering av egna kontor

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

Placering av EPRA Sustainability Performance i rapporten

Se Catenas EPRA-index på sidorna 80-84.

Förklaringar till utfall

Förklaring till utfall av de olika indikatorerna presenteras i tabelltexterna under respektive tabell på sidorna 80-84. Ytterligare information och aktiviteter finns på sidorna 50-61 och 72-77.

Rapporteringsperiod

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

Väsentlighet

Catenas väsentlighetsanalys redovisas på sidan 47.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-index

Statement of use	Catena har rapporterat i enlighet med GRI Standards för perioden [2024-01-01 till 2024-12-31]
GRI 1 använd	GRI Standards 2021
Applicerbar GRI-sektor	Ännu ej publicerad. Catena utgår från tidigare utgivna frågestandarder från GRI

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 2: GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR 2021						X
1. Bolaget och dess rapportförfarande						X
2-1 Organisationsprofil						X
a. Bolagsnamn	101					X
b. Ägandeform	136					
c. Huvudkontorets placering	101					
d. Länder med verksamhet	28					
2-2 Organisationsenheter inkluderade i hållbarhetsrapporteringen						X
a. Organisationsenheter	28					X
b. Hållbarhetsmässiga och finansiella anspråk	29, 44, 78					
c. Konsolidering av information	78					
2-3 Rapportperiod, -cykel och kontaktuppgifter						X
a. Rapportperiod	78					X
b. Rapportcykel	78					
c. Publikationsdatum	94					
d. Kontaktuppgifter	43					
2-4 Väsentliga förändringar	153-154					X
a. Nya definitioner						X
2-5 Extern granskning						X
a. Externa deklARATIONER och principer	44-46					X
b. Extern granskning av hållbarhetsrapporten	94					
2. Ekonomiska aktiviteter och anställda						X
2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer						X
a. Bransch (och marknad)	7					X
b. Värdekedja	48					
c. Relevanta affärsrelationer	111					
d. Organisationsförändringar och förändringar i värdekedja	47					
2-7 Anställda						X
a. Anställda per kön och region	84	a, b	Uppdelning per region.	Med hänsyn till organisatio-		X
b. Anställda per anställningsform	84		Vi har bara en anställningsform.	nens storlek har vi valt att		
c. Metodologi och antaganden	84			inte redovisa uppdelat per		
d. Kontextuell datahantering	84			region.		
e. Väsentliga årsvariationer	84					
2-8 Icke-anställda	75					X
a. Icke-anställda						X
b. Metodologi och antaganden						
c. Väsentliga årsvariationer						



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhet
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
3. Styrning						X
2-9 Styrningsstruktur och styrelsens sammansättning						X
a. Styrningsstruktur b. Styrningsansvar för hållbarhetsfrågor c. Sammansättning av styrelse	44, 135-137 44, 139 141				Gov-Board	X
2-10 Tillsättning av styrelse	137					X
a. Tillsättning av styrelse b. Urvalskriterier för styrelsen					Gov-Select	X
2-11 Styrelseordförande						X
a. Styrelseordförandes operationella roll och ansvar b. Hantering av intressekonflikter	138-139 138-139				Gov-Col	X
2-12 Styrelsens ansvar och inflytande						X
a. Styrelsens strategiska och taktiska roll b. Styrelsens strategiska och taktiska påverkan på hållbarhetsprocesser c. Styrelsens uppföljningsarbete	44, 138-140 44, 139 44, 139					X
2-13 Delegering av ansvar						X
a. Styrelsens delegering av hållbarhetsansvar b. Återrapportering	44, 140 44, 139-140					X
2-14 Styrelsens roll i hållbarhetsrapporteringen	44, 139					X
a. Styrelsens roll och ansvar för hållbarhetsinformation b. Delegering av ansvar kopplat till hållbarhetsrapportering						X
2-15 Hantering av intressekonflikter						X
a. Styrelsens hantering av intressekonflikter b. Rapportering av intressekonflikter	138-139, 141 138				Gov-Col	X
2-16 Kritiska angelägenheter						X
a. Kommunikation av kritiska angelägenheter till styrelsen b. Antal kritiska angelägenheter som rapporterades	44, 140 140					X
2-17 Kollektiv kunskap för hållbar utveckling						X
a. Kollektiv kunskap för hållbar utveckling	44, 139					X
2-18 Utvärdering av styrelsens arbete	139					X
a. Utvärderingsprocess b. Utvärderingsförfarande c. Åtgärder i förhållande till utvärderingsprocessen						X
2-19 Styrdokument för ersättning/Ersättningsriktlinjer/policy	Ersättningsriktlinjer*					X
a. Ersättningspolicy b. Hållbarhetsviktning av ersättningspolicy						X
2-20 Process för ersättningsbestämmelser						X
a. Process för ersättningsbestämmelser b. Intressenters deltagande i processen	Ersättningsriktlinjer, Ersättningsrapport					X
2-21 Årsersättningsförhållanden	106-107					X
a. Ersättningsförhållanden b. Ersättningsutveckling c. Datahantering för årsersättningsförhållanden		a-c	Redovisar medellön och ersättning till VD			X



INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhet
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION &
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
4. Strategi, styrdokument och processtyrning						X
2-22 VD-ord om bolagets hållbarhetsstrategi och utveckling	8-9					X
a. VD-ord						X
2-23 Värderingar, principer och styrande dokument						X
a. Värderingar, principer och uppförandekod	44-46					X
b. Åtagande gällande mänskliga rättigheter	44, 76					
c. Hänvisningar till styrdokument	44, 46					
d. Beslutande nivå	44					
e. Policyåtaganden och omfattning	44					
f. Kommunikation av styrdokument	44, 46					
2-24 Operationell styrning						X
a. Hantering av policy i egna och extern verksamhet	44-45, 50, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 72, 74, 76, 77					X
2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan						X
a. Hantering av negativ påverkan	50, 54, 58, 60	e	Saknas process för utvärdering av klagomålsprocessen.			X
b. Klagomålshantering	77					
c. Andra processer för att lindra negativ påverkan	140					
d. Intressenters deltagande i klagomålsprocessen	77					
e. Utvärdering av klagomålsprocessen	-					
2-26 Mekanismer för råd och delaktighet	77					X
a. Visselblåsarfunktion						X
2-27 Lag- och regelefterlevnad						X
a. Förbrytelser och regelöverträdelser	77	b, d	Catena har inte haft några väsentliga överträdelser.			X
b. Summering av de väsentliga överträdelsernas ekonomiska påverkan	-					
c. Väsentliga överträdelser	77					
d. Beslut om väsentliga överträdelser	-					
2-28 Medlemskap	45-46					X
a. Delaktighet i medlemskapsorganisationer						X
5. Intressentdialog						X
2-29 Intressentdialog	47					X
a. Intressentkommunikation, intressentlista, identifiering av intressenter						X
2-30 Kollektivavtal	46					X
a. Antal anställda med kollektivavtal						X
b. Övriga anställda utan kollektivavtal						
GRI 3: VÄSENTLIGA ÄMNEN/ASPEKTER 2023						X
3. Hantering av väsentliga aspekter						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-1 Process för att besluta om väsentliga aspekter	47					X
a. Rapportens innehåll och ramar						X
b. Intressentdeltagande/Intressenter delaktiga i processen						
3-2 Väsentliga aspekter	47					X
a. Väsentliga aspekter						X
b. Förändringar i rapportering						
Antikorruption, regelefterlevnad och etik						X
GRI 3: Väsentliga aspekter 3-3 Hantering av väsentliga aspekter	77					X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 205: Anti-korruption 2016	205-1 Riskfyllda aktiviteter med hänseende till korruption	77					X
	a. Antal och andel ekonomiska aktiviteter i risk för korruptionsrelaterade ärenden b. Väsentliga korruptionsrisker						X
	205-2 Kommunikation och utbildning för att motverka korruption/kopplad till antikorrupsionspolicy och processer	77					X
	a. Antal och andel från koncernledning som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption b. Antal och andel medarbetare som mottagit kommunikationsinsatser gällande korruption, per region c. Antal och andel externa samarbetspartner som deltagit i utbildnings- och kommunikationsinsatser gällande korruption d. Antal och andel av koncernledningen som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption e. Antal och andel av medarbetare som deltagit i utbildningsinsatser gällande korruption		a, b, c, d, e	Inga utbildningsinsatser kopplat till antikorrupktion har genomförts under 2024			X
	205-3 Bekräftade korruptionsfall	77					X
	a. Bekräftade korruptionsfall och dess karaktär b. Bekräftade korruptionsfall som lett till repressalier för medarbetare c. Bekräftade korruptionsfall som lett till avslutade samarbeten eller avtal d. Legala påföljder för bekräftade fall		b, c, d	Catena har inte haft några korruptionsfall.			X
Materialval							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	61					X
GRI 301: Materialval	301-1 Material använda i vikt eller volym	52, 56, 83					X
	a. Total vikt eller volym av material		a	Ingår i LCA vid nybyggnation. Redo-visas som del i klimatpåverkan/kvm.			X
	301-2 Andel återbruk						X
	a. Andel återbrukat material	56					X
Energi							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	54					X
GRI 302: Energi 2016	302-1 Energianvändning						X
	a. Total bränsleförbrukning från fossila källor, per bränsletyp b. Total bränsleförbrukning från fossilfria källor, per bränsletyp c. Energikonsumtion per energislag d. Energiförsäljning, e. Total energiförbrukning f. Metodologi, beräkningar och antaganden g. Omvandlingsfaktor	80 80-81 80-81 80-81 81 54, 80-81 52		Försäljning av värme, kyla och gas. Vi säljer endast tillbaka elenergi från våra solpaneler.		Fuels-Abs, Fuels-Lfl DH&C-Abs, DH&C-Lfl Elec-Abs, Elec-Lfl	X
	302-2 Energikonsumtion utanför den egna organisationen						X
	a. Extern energikonsumtion b. Metodologi, beräkningar och antaganden c. Omvandlingsfaktor	52, 80-81 52, 54-55 52					X



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhet
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
302-3 Energiintensitet							X
	a. Energiintensitet b. Beräkningens nämnare c. Inkluderade energislag d. Avgränsningar	55, 80-81 55, 80-81 55, 80-81 55				Energy-Int	X
Vatten							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	57					X
GRI 303: Vatten-användning 2018		57, 82					X
	a. Total vattenförbrukning b. Vattenförbrukning i områden med vattenstress c. Vattenlagring d. Metodologi, beräkningar och antaganden					Water-Abs, Wa-ter-Lfl, Water-Int	X
Biodiversitet							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	58-59					X
GRI 304: Bio-diversitet 2016		304-1 Verksamhetsplatser som ligger i eller i närheten av skyddade områden samt områden med hög biodiversitet					X
		21-26, 58-59		Catena har ingen verksamhet i områden med högt biologiskt mångfaldsvärde.			X
304-2 Betydande effekter av aktiviteter, produkter och tjänster om biologisk mångfald		58-59					X
	a. Typ av betydande direkt och indirekta påverkan på den biologiska mång-falden med hänvisning till en eller flera av följande, b. Betydande direkta och indirekta positiva och negativa effekter med hän-visning till följande.						X
304-3 Livsmiljöområden som skyddas eller återställts		58-59					X
	a. Storlek och läge för alla habitat som skyddas eller återställs samt om framgången godkändes av oberoende externa proffs b. Partnerskap med tredjepart för att skydda eller återställa habitat c. Status för varje område baserat på dess utgångsvärden för rapporterings-cykeln d. Standarder, metoder och antaganden som används						X
304-4 IUCN:s röda lista arter och nationell bevarande lista arter med livsmiljöer i områden som påverkas av operationer		58					X
	a Totalt antal av rödlistade arter enligt IUCN:s lista över rödlistade arter eller enligt den svenska rödlistan.			Catena har ingen verksamhet i områden med högt biologiskt mångfaldsvärde.			X
Växthusgasutsläpp							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	50					X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Redovisningsprinciper inom hållbarhet

EPRA-noter

EPRA sBPR: Performance Measures

GRI-index

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta GHG-utsläpp, Scope 1	50-52, 82					X
	a. Utsläpp, Scope 1					GHG-Dir-Abs GHG-Int, Cert-Tot	X
	b. Utsläppsgaser						
	c. Biogenausläpp						
	d. Basår						
	e. Emissionsfaktor						
	f. Konsolideringsmodell						
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden						
	305-2 Indirekta GHG-utsläpp från köpt energi, Scope 2	50-52, 82					X
	a. Scope 2-utsläpp enligt location-basedmetoden					GHG-Indir-Abs	X
	b. Scope 2-utsläpp enligt market-based-metoden						
	c. Utsläppsgaser						
	d. Basår						
	e. Emissionsfaktor						
	f. Konsolideringsmodell						
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden						
	305-3 Övriga indirekta GHG-utsläpp, Scope 3	50-52					X
	a. Utsläpp, Scope 3						X
	b. Utsläppsgaser						
	c. Biogenausläpp						
	d. Inkluderade utsläppskategorier						
	e. Basår						
	f. Emissionsfaktor						
	g. Metodologi, beräkningar och antaganden						
Utsläpp till vatten, luft och mark							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	56					X
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	56, 83				Waste-Abs, Was-te-Lfl	X
	306-3 Total avfallsvikt per typ och hanteringsmetod	83					X
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	83					X
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	83					X
Arbetsmiljö							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	72					X
GRI 401: Anställning 2016	401-1 Personalomsättning	84				Emp-Turnover	X
	401-2 Förmåner för heltidsanställda som inte ges tillfälligt anställda eller deltidsanställda	74					X
	401-3 Föräldraledighet	73					X
GRI 404: Kompetens-utveckling	404-1 Utbildningstimmar	73					X
	a Antal utbildningstimmar, fördelat på kön och region						X



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Redovisningsprinciper inom hållbarhet
EPRA-noter
EPRA sBPR: Performance Measures
GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD	SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
404-2 Kompetensutveckling	72-73					X
a. Kompetensutvecklingsprogram b. Kompetensutvecklingsprogram för övergångsassistering						X
404-3 Utvecklingssamtal	72					X
a Andel medarbetare som deltagit i utvecklingssamtal, per kön och anställningsform					Emp-Dev	X
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter	405-1 Sammansättning av bolaget	84				X
a. Mångfald inom styrelse och koncernledning b. Medarbetares mångfald, per anställningsform		b	Vi redovisar inte mångfald.		Diversity-Emp	X
405-2 Jämlik lönefördelning och ersättning	73					X
a. Jämlik löne- och ersättningsnivå, per anställningskategori operationell nivå b. Definitionsbestämmelse för operationell nivå					Diversity-Pay	X
Hälsa och säkerhet						X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	74				X
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1 Ledningssystem för hälsa och säkerhet	44, 74				X
a. Ledningssystem b. Anställda, icke-anställda och arbetsplatser som omfattas						X
403-2 Identifikation av risk, bedömning och incidentutredning	74				H&S-Emp, H&S-As-set, H&S-Comp	X
403-3 Företagshälsovård	74-75					X
403-4 Arbetstagares medverkan, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	74-75					X
403-5 Arbetarutbildning om arbetshälsa och säkerhet	74-75					X
403-6 Friskvård	74					X
403-7 Förebyggande åtgärder inom hälsa och säkerhet direkt länkat till affärsrelationer	74-75					X
403-8 Anställda som omfattas av ledningssystemet	74-75					X
a. Ledningssystemets omfattning (inkludering) b. Undantag c. Metodologi, beräkningar och antaganden						X
403-9 Arbetsrelaterade skador	75					X
a. Anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal b. Icke-anställdas skadefrekvens inkl. totalt antal c. Skadebenägna och riskfyllda arbeten d. Skadeförebyggande åtgärder e. Kalkyleringsunderlag f. Undantag g. Metodologi, beräkningar och antaganden						X



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
 Redovisningsprinciper inom hållbarhet
 EPRA-noter
 EPRA sBPR: Performance Measures
 GRI-index
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

GRI-STANDARD		SIDA	UTELÄMNANDE KRAV	ANLEDNING	FÖRKLARING	EPRA-KODER	GRANSKAD AV REVISOR
403-10 Arbetsrelaterad ohälsa		74-75					X
	a. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, anställda b. Antal fall av arbetsrelaterad ohälsa och typ, icke-anställda c. Arbeten frekvent relaterade till ohälsa och förebyggande åtgärder d. Undantag e. Metodologi, beräkningar och antaganden						X
Mänskliga rättigheter							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	76					X
GRI 406: Icke diskriminering	406-1 Diskrimineringsincidenter	76					X
Markanvändning							X
GRI 3: Väsentliga aspekter	3-3 Hantering av väsentliga aspekter	60					X
GRI 413: Lokal-samhället	413-1 Lokalsamhället	60, 84	i, iii-viii	Dataunderlag saknas.		Comty-Eng	X
	413-2 Verksamhet med betydande faktisk och potentiell negativ påverkan på lokalsamhällen	60, 84					X
Särskilda upplysningar							X
GRI 201: Ekonomisk utveckling 2016	201-1 Skapat och fördelat direkt ekonomiskt värde	45					X
GRI 207: Skatt 2019	207-1 Tillvägagångssätt för skatt	45					X
	207-2 Skattestyrning, kontrollramverk och riskhantering	45					X
	207-3 Intressenternas engagemang och hantering av skattefrågor	44-45					X
	207-4 Land för land rapportering	45					X



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Revisors rapport

Revisors rapport över översiktlig granskning av Catena AB:s (publ) hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till Catena AB (publ) org. nr 556294-1715

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Catena AB (publ) att översiktligt granska Catena AB:s hållbarhetsredovisning för år 2024. Catena AB har definierat hållbarhetsredovisningens och den lagstadgade hållbarhetsrapportens omfattningar till sidorna 43–93 i detta dokument.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidorna 78–79 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av Catena AB:s egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter. Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information (omarbetad). En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Catena AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har. Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 21 mars 2025
KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Finansiell information





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktppgifter

Innehållsförteckning, finansiell information

Koncernen		Moderbolaget	
Rapport över totalresultat	97	Resultaträkning	122
Rapport över finansiell ställning	98	Balansräkning	123
Förändringar i eget kapital	99	Förändringar i eget kapital	124
Kassaflödesanalys	100	Kassaflödesanalys	124
Not 1. Allmän information	101	Not 1. Redovisningsprinciper	125
Not 2. Redovisningsprinciper	101-103	Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	125
Not 3. Information om rörelsesegment	104-105	Not 3. Nettoomsättning	125
Not 4. Hyresintäkter	105	Not 4. Kostnad för utförda tjänster	125
Not 5. Fastighetskostnader och central administration	105	Not 5. Anställda och personalkostnader	125
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	105	Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	126
Not 7. Leasing	106	Not 7. Leasingavgifter	126
Not 8. Anställda och personalkostnader	106-107	Not 8. Finansiella intäkter och kostnader	126
Not 9. Finansiella intäkter och kostnader	107	Not 9. Skatt	126
Not 10. Skatt	107-108	Not 10. Materiella anläggningstillgångar	127
Not 11. Goodwill	108	Not 11. Andelar i koncernföretag	127-129
Not 12. Förvaltningsfastigheter	109-110	Not 12. Andelar i intresseföretag	130
Not 13. Materiella anläggningstillgångar	110	Not 13. Kundfordringar	130
Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarr.	111-112	Not 14. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	130
Not 15. Övriga långfristiga fordringar	112	Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131
Not 16. Exploateringsfastigheter	112	Not 16. Eget kapital	131
Not 17. Kundfordringar	112	Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131
Not 18. Övriga fordringar	112	Not 18. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	131
Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112	Not 19. Kassaflödesanalys	132
Not 20. Eget kapital och resultat per aktie	113	Not 20. Klassificering av finansiella instrument	133
Not 21. Finansiella instrument och finansiell riskhantering	113-115	Not 21. Närstående	134
Not 22. Klassificering av finansiella instrument	116	Not 22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	134
Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	117		
Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117		
Not 25. Närstående	117		
Not 26. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	117		
Not 27. Kassaflödesanalys	118-119		
Not 28. Alternativa nyckeltal	120-121		



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Finansiella rapporter – koncernen

Rapport över totalresultat, koncernen			
Mkr	Not 3	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	4	2 193	1 808
Fastighetskostnader	5	-404	-361
Driftsöverskott		1 789	1 447
Central administration	5, 6, 7, 8	-58	-50
Övriga rörelseintäkter		5	7
Andelar i resultat från intresseföretag	14	-31	39
Finansiella intäkter	9	57	35
Finansiella kostnader	9	-493	-363
Finansiella kostnader avseende leasingavtal	7	-8	-8
Förvaltningsresultat		1 261	1 107
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	17	-
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12	114	524
Värdeförändringar derivat	21	-48	-296
Resultat före skatt		1 344	1 335
Aktuell skatt	10	-53	-54
Uppskjuten skatt	10	-211	-295
Årets resultat	20	1 080	986
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferens som omförts eller kan omföras till årets resultat		20	1
Årets totalresultat		1 100	987
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	20	1 080	986
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 100	987
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie			
Resultat per aktie, kr	20	19,36	19,74



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Rapport över finansiell ställning, koncernen				
Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	11	582	582	
Förvaltningsfastigheter	12	41 558	30 872	
Materiella anläggningstillgångar	13	1	2	
Nyttjanderättstillgång tomträtt	7	277	275	
Andelar i intresseföretag	14	322	378	
Övriga långfristiga fordringar	15, 21, 22	313	323	
Summa anläggningstillgångar		43 053	32 432	
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	16	-	227	
Kundfordringar	17	14	12	
Övriga fordringar	18	376	263	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	153	135	
Likvida medel	21	990	430	
Summa omsättningstillgångar		1 533	1 067	
SUMMA TILLGÅNGAR		22	44 586	33 499

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		266	221
Övrigt tillskjutet kapital		12 326	7 273
Valutaomräkningsreserv		76	56
Balanserat resultat		10 431	9 841
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		23 099	17 391
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital	20	23 099	17 391
Räntebärande skulder	21, 22, 23	16 404	9 238
Uppskjuten skatteskuld	10	3 290	3 091
Leasingskuld	22	275	273
Övriga långfristiga skulder	21	32	33
Summa långfristiga skulder	22	20 001	12 635
Räntebärande skulder	21, 22, 23	540	2 654
Leverantörsskulder		231	252
Aktuella skatteskulder		107	59
Övriga skulder		213	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	395	350
Summa kortfristiga skulder	22	1 486	3 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 586	33 499

Uppskjutna skatter presenteras netto per skattejurisdiktion.



INLEDNING	
Om Catena	
VD-ord	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affären	
Verksamheten 2024	
Finansiering	
Aktuell intjäningsförmåga	
Catena-aktien	
Marknadsutsikter	
Riskhantering	
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Catenas hållbarhetsår	
Hållbarhetsstyrning	
Hållbara fastigheter	
Ansvarsfullt företagande	
Hållbarhetsnoter	
Revisors rapport	
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Koncernen	
Finansiella rapporter	
Noter	
Moderbolaget	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse	
Företagsledning	
Vinstdisposition	
Åreredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
ÖVERSIKTER & INFORMATION	
Flerårsöversikt	
EPRA nyckeltal	
Definitioner	
Catena året om	
Kontaktuppgifter	

Förändringar i eget kapital, koncernen							
Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta omräkningsreserv	Balanserat resultat	Summa moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	219	7 155	55	9 268	16 697	-	16 697
Årets totalresultat	-	-	1	986	987	-	987
Nyemission	2	118	-	-	120	-	120
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-413	-413	-	-413
Utgående eget kapital 2023-12-31	221	7 273	56	9 841	17 391	-	17 391
Ingående eget kapital 2024-01-01	221	7 273	56	9 841	17 391	-	17 391
Årets totalresultat	-	-	20	1 080	1 100	-	1 100
Nyemission	45	5 109	-	-	5 154	-	5 154
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-56	-	-	-56	-	-56
Utdelning	-	-	-	-490	-490	-	-490
Utgående eget kapital 2024-12-31	266	12 326	76	10 431	23 099	-	23 099



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Kassaflödesanalys, koncernen			
Mkr	Not 27	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 344	1 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-52	-267
Betald skatt		-37	-39
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		1 255	1 029
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar och lager		12	-32
Förändring av rörelseskulder		20	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 287	1 062
Investeringsverksamheten			
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		-1 995	-681
Förvärv av rörelse, netto likvidpåverkan		-	20
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		229	4
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-2 649	-2 020
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-2
Förändringar av finansiella tillgångar		-	-28
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 415	-2 706
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		5 098	-
Upptagna lån		12 355	5 035
Amortering av lån		-13 277	-4 714
Utbetald utdelning		-490	-413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 686	-92
Årets kassaflöde		558	-1 736
Likvida medel vid årets början		430	2 167
Kursdifferens i likvida medel		2	-1
Likvida medel vid årets slut		990	430



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Noter – koncernen

Not 1. Allmän information

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

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

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

Moderföretaget är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen och VD den 21 mars 2025 och föreläggs årsstämman den 28 april 2025.

Catenas styrelse har avgett hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen kapitel 6, vilken återfinns på sidorna 41–93 i denna rapport. Hållbarhetsrapporten avser Catena AB samt alla helägda dotterbolag för kalenderåret 2024 och har genomgått översiktlig granskning av revisor. Catenas hållbarhetsrapport har upprättats enligt GRI Standarder, nivå Core. Catena har även beaktat EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines.

Not 2. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

Överensstämmelse med lag och normgivning

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

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

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs i not till den post som skulle kunna bli föremål för justering. Detta gäller framför allt i not avseende förvaltningsfastigheter.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Följande ändringar av standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024:

Ändring av IAS 1, IFRS 16 samt IAS 7 och IFRS 7. Ändringen av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter avser klassificering av skuld som kort eller lång samt nya upplysningskrav om låneskulder förenade med kovenanter. Ingen av ändringarna har någon väsentlig inverkan på koncernen.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

Ett antal nya och ändrade redovisningsstandarder träder, när de godkänts av EU, i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2024. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. IFRS 18 Presentation och Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från 1 januari 2027, förväntas ha väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. Standarden är dock ännu inte godkänd av EU. IFRS 18 förändrar strukturen på resultaträkningen vilket innebär ökade krav på upplysningar i form av alternativa nyckeltal.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Förvärv av dotterföretag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Vid varje enskilt förvärv görs en individuell bedömning. I de fall där dotterföretagsförvärvet i huvudsak omfattar fastighet och inget värde åsätts intellektuellt kapital, väsentliga processer eller dylikt, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga förvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller då som regel en komplett organisation och strategiska processer. Sedan 2013 har endast förvärvet av Tribona AB under 2016 samt förvärvet av Bockasjö AB under 2023 klassificerats som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas initialt ingen uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde. Eventuell erhållen rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt värde minskar i stället fastighetens

anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten, helt eller delvis, att materialiseras i form av en redovisad orealiserad värdeförändring från förvaltningsfastighet. Transaktionskostnader aktiveras i förvärvande bolag och ökar värdet på den förvärvade fastigheten i förvärvsanalysen. I det fall att det i köpeskillingen ingår avtal om villkorade tilläggsköpeskillingar som ska utgå till säljaren redovisas dessa initialt som en del av den förvärvade tillgången och efterföljande värdering redovisas som en förändring av tillgångens värde.

Intresseföretag och joint ventures

Ett bolag redovisas som Intresseföretag då Catena har ett innehav om minst 20 procent av rösterna och högst 50 procent eller på annat sätt har ett betydande, men inte bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. I koncernens resultaträkning redovisas "Andelar i resultat från intresseföretag " som en del av förvaltningsresultatet.

Innehav i gemensam verksamhet

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





INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
Finansiella rapporter
Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

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

Rörelsens intäkter
Hyesintäkter
Hyesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresav- tal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Catenas sida, som intäkt den period då ersättningen erhållits.

Vidarefakturerade kostnader
Som hyresintäkter redovisas även vidarefaktu- rerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighetsskatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefaktureri- ng av kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av pre- stationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Catena redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då kontroll övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträff- ande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller kö- parens kontroll. Resultat från en försäljningstran- saktion beräknas utifrån senaste värdering, vilket normalt är per föregående kvartal. Detta innebär att det inte redovisas någon realiserad värdeför- ändring under försäljningskvartalet. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader
Central administration
Här ingår kostnader på övergripande koncernni-

vå för bland annat koncernledning, personalad- ministration, IT och IR, revision samt finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, lease- och låneford- ringar, räntekostnader på lån, räntekuponger på ränteswappar, utdelningsintäkter och valutakurs- vinster och -förluster.

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

Skatt
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande tran- saktion 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. Ett förvärv av andelar i dotterföretag utgör antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskju- ten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunk- ten utan tillgången redovisas till ett anskaffnings- värde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvstidpunkten för ett tillgångsförvärv redovi- sas uppskjuten skatt endast på förändring av re- dovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balans- räkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, lånefordringar och derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörsskulder, låne- skulder samt derivat.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt

värde via resultaträkningen
Kategorin innefattar derivat för vilka säkrings- redovisning inte tillämpas.

Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde
Låne- och kundfordringar är finansiella tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kas- saflöden. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för förlustrisk- reservering. Kundfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reserven för förväntade kre- ditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran re- dovisas första gången. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordring redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

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

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leveran- törsskulder, ingår i denna kategori. Ränteskill- nadsersättningar vid förtidslösen av lån utan att nytt lån tas upp redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Derivat och säkringsredovisning
Catena tillämpar inte säkringsredovisning. Samt- liga derivat redovisas i kategorierna ”Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resulta- träkningen” respektive ”Finansiella skulder värde- rade till verkligt värde via resultaträkningen.”

Verkligt värde på finansiella instrument
Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt ränteswappar sker en diskontering av framtida

kassaflöden med noterad marknadsränta för res- pektive löptid. Den egna kreditrisken beaktas vid verkligt värde-värdering av lånen. Verkligt värde för valutaterminskontrakt fastställs som nuvärdet av framtida kassaflöden baserat på kurser för valutaterminer på balansdagen. I samtliga fall tillämpas nivå 2 (enligt IFRS 13). Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 21, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncer- nen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten under ombyggnation som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 12, där även en mer detaljerad beskrivning av värdering av projekt, byggrätter och obebyggd mark återfinns. Vär- deringsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Den internt utförda värderingen kvalitetkontrolleras genom att majoriteten av fastighetsbeståndet externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värde- ringshierarkin.

Såväl orealiserade som realiserade värdeför- ändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeföränd- ringen under den senaste kvartalsrapporterings- perioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändring- ar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom kontroll över objektet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fast- ighetsförsäljningar 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 redo- visade 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





INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
Finansiella rapporter
Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.
Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka prövas enligt IFRS 9, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar
Catena värderar de framtida förväntade kreditförlusterna relaterade till investeringar i skuldinstrument redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive verkligt värde med förändringar via övrigt totalresultat baserat på framåtriktad information. Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte.
Catena tillämpar i enlighet med reglerna i IFRS 9 en förenklad metod för nedskrivningsprövning av kundfordringar. Förenklingen innebär att reserven för förväntade kreditförluster beräknas baserat på förlustrisken för hela fordrans löptid och redovisas när fordran redovisas första gången.

Återföring av nedskrivningar
En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som

skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts. Justering av belopp för förväntade kreditförluster avseende låne-, lease- och kundfordringar redovisas som en nedskrivningsvinst eller -förlust i resultatet.

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

Aktiekapital
Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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. Catena har avgiftsbestämda pensionsplaner samt åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2024 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 5,7

Mkr (5,1). För 2025 förväntas bolaget betala cirka 5,1 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån preliminärt till 163 procent (178). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkrings tekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Bolagets andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta uppgår till 0,01683 procent och bolagets andel av totalt antal aktiva försäkrade till 0,00819 procent. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av Catena före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Leasing - leasetagare
Leasingavtal redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Betalningar som inkluderas i nuvärdet avser fasta avgifter. Tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorisont varför även betalningar som förväntas erläggas efter nuvarande avtalsperiod inkluderas i beräkningen av nuvärdet. Tomträttsavgälder diskonteras med 3 procent avgäldsränta och fordonsleasing med implicit kontraktsränta. Koncernen är exponerad för framtida justeringar av tomträttsavgälder. När sådana justeringar träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten. Leasingbetalningar avseende fordon fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Eftersom tomträtter bedöms ha en evig nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingskulden.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar det belopp som leasingskulden ursprungligen värderats till med

tillägg av leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderätt avseende fordon skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Eftersom tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorisont är dessa nyttjanderätter inte föremål för avskrivning.

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



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Not 3. Information om rörelsesegment												
Resultaträkning	Sverige Syd		Sverige Väst		Sverige Öst		Danmark		Central administration och eliminering		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	685	539	474	393	786	705	248	171	-	-	2 193	1 808
(varav vidarefakturerade kostnader)	(59)	(58)	(26)	(23)	(60)	(54)	(25)	(30)	-	-	(170)	(165)
Fastighetskostnader	-137	-135	-82	-61	-144	-126	-41	-39	-	-	-404	-361
Driftsöverskott	548	404	392	332	642	579	207	132	-	-	1 789	1 447
Central administration	-	-	-	-	-	-	-	-	-58	-50	-58	-50
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	3	-	-	-	2	7	5	7
Andelar i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-31	39	-31	39
Ränteintäkter	47	39	31	25	132	98	10	7	-163	-136	57	33
Övriga finansiella intäkter	11	20	-	-	-	-	-	-	-11	-18	-	2
Räntekostnader	-290	-183	-202	-178	-299	-240	-111	-40	433	300	-469	-341
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-8	-8	-	-	-	-	-8	-8
Övriga finansiella kostnader	-30	-17	-	-	-	-	1	-	5	-5	-24	-22
Förvaltningsresultat	286	263	221	179	470	429	107	99	177	137	1 261	1 107
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-5	-	-15	-4	-	-	-31	-	68	4	17	-
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-19	426	-132	-170	149	436	117	-163	-1	-5	114	524
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-48	-296	-48	-296
Resultat före skatt	262	689	74	5	619	865	193	-64	196	-160	1 344	1 335
Skatt											-264	-349
Årets resultat											1 080	986

Övriga upplysningar	Sverige Syd		Sverige Väst		Sverige Öst		Danmark		Central administration och eliminering		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Goodwill	102	102	125	125	235	235	-	-	120	120	582	582
Förvaltningsfastigheter	12 726	9 017	8 551	7 434	12 662	12 036	7 619	2 385	-	-	41 558	30 872
Investeringar via förvärv	2 972	37	131	513	-	194	5 515	465	-	-	8 618	1 209
Investeringar i anläggningstillgångar	792	406	1 157	1 016	477	502	35	10	-	5	2 461	1 939
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	-1	-1	-1





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Rörelsens segment

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

Koncernens segment består av följande regioner:

Sverige Syd – utgörs av 41 fastigheter
Sverige Väst – utgörs av 36 fastigheter
Sverige Öst – utgörs av 48 fastigheter
Danmark – utgörs av 12 fastigheter

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

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

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

Catena har en hyresgäst som enskilt svarar för cirka 20 procent av koncernens intäkter. Dessa intäkter, som samlat uppgår till cirka 487 Mkr, fördelas på regionerna Sverige Syd och Danmark.

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

Not 4. Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2024-12-31

Upplysningar om leasingavtal – koncernen som leasegivare.

För-fallo-år	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2025	152	184	7,4
2026	83	262	10,5
2027	48	211	8,4
2028	47	208	8,3
2029	30	197	7,9
2030	27	204	8,2
2031+	55	1 235	49,3
Totalt	442	2 501	100,0

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>40	6	25,4
20–40	23	23,9
10–20	46	24,6
5–10	43	12,0
1–5	113	12,1
<1	211	2,0
Totalt	442	100,0

Not 5. Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader	123	118
Reparationer och underhåll	66	59
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	45	41
Fastighetsskatt	46	42
Övriga externa kostnader	60	46
Fastighetsadministration	64	55
Totalt	404	361

Central administration

	2024	2023
Personalkostnader	24	23
Köpta tjänster	33	26
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	58	50

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

	2024	2023
Revisionsuppdrag		
KPMG	2,9	2,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,3	0,3
Skatterådgivning		
KPMG	0,3	0,3
Övriga tjänster		
KPMG	0,7	0,2
Totalt	4,2	3,3

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelse och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Not 7. Leasing		
I koncernens egenskap av leasetagare		
	2024	2023
Kassautflöde	10	10
Totalt	10	10
Av kassautflödet har 8 Mkr (8) redovisats som räntekostnader.		
Framtida odiskonterade kassaflöden avseende kontrakterade perioder förfaller till betalning:		
	2024	2023
Inom ett år	10	10
Mellan ett och fem år	36	35
Senare än fem år	215	223
Totalt	261	268

Koncernens leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till mindre del av bil-leasingavtal. Tomträtter bedöms ha en evig leasingperiod varför någon avskrivning inte görs. Avgälder kan komma att ändras och kommer då att resultera i förändring av värde på nyttjande-rätt och leasingkuld.

Nyttjanderättstillgångar redovisade per 1 januari 2023	274
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	2
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	1
Avskrivningar, fordon	-2
Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2023	275
Tillkommande nyttjanderätter, fordon	3
Ändrade tomträttsavgälder i befintliga nyttjanderätter	1
Avskrivningar, fordon	-2
Nyttjanderättstillgångar redovisade per 31 december 2024	277

Av det totala värdet för nyttjanderätter består 271 Mkr (270) av tomträtter och 6 Mkr (5) av billeasingavtal. Årets kostnad för korttidsleasingavtal (arrenden) uppgår till 2 Mkr och redovisas som fastighetskostnader. Årets kostnad för leasingavtal där

den underliggande tillgången är av lågt värde understiger 1 Mkr och redovisas som central administration.

Not 8. Anställda och personalkostnader				
Medelantalet anställda	2024	varav män	2023	varav män
Anställda	64	66%	55	67%
Könsfördelning	2024		2023	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelse	57%	43%	62%	38%
Ledning	43%	57%	43%	57%

Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar	2024	2023
Styrelseordförande	0,5	0,4
Övriga styrelseledamöter	1,5	1,6
Verkställande direktören		
Grundlön	4,1	3,7
Övriga ersättningar	0,8	0,6
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	7,6	7,3
Övriga ersättningar	2,0	1,6
Övriga anställda	48,4	36,5
Summa	64,9	51,7

Pensionskostnader	2024	2023
Verkställande direktören	1,6	1,6
Övriga ledande befattningshavare	2,9	2,6
Övriga anställda	6,0	5,5
Summa	10,5	9,7

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2024	2023
Summa	22,2	18,4
Totalt	97,6	79,8

Arvode styrelseledamot, Tkr (årligt styrelsearvode beslutat av årsstämman april 2024 respektive april 2023)	2024		2023	
	Styrelse-arvode	varav för utskottsarbete	Styrelse-arvode	varav för utskottsarbete
Gustaf Hermelin	215	-	205	-
Caesar Åfors	315	100	275	70
Hélène Briggert	235	20	225	20
Katarina Wallin	255	40	245	40
Joost Uwents	215	-	205	-
Vesna Jovic	265	50	240	35
Magnus Swärdh	-	-	240	35
Lennart Mauritzson	500	70	430	20
Summa	2 000	280	2 065	220

Lön till styrelse och verkställande direktör avser styrelse och verkställande direktör i moder-bolaget. På årsstämman 2024 togs beslut att ersättning för medverkan i ersättningsutskottet skall utgå med 40 tkr till ersättningsutskottets ordförande samt vardera 20 tkr till övriga två ledamöter. Arvode utgår även till revisionsutskottets ordförande med 100 tkr och vardera 50 tkr till övriga två ledamöter.

Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor
Principer
Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga ersättningar (som består av bonus och milersättningar) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses i Catena de fem personer (sex) som, vid årets utgång, tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. Sofie Bennsten lämnade ledningsgruppen siste november. För företagsledningens sammansättning, se sidan 142.
Pensionsförmåner samt övriga ersättningar till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.
Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2024 uppgick arvodet till totalt 2,0 Mkr (2,1), varav styrelsens ordförande har erhållit 0,5 Mkr (0,4).
Marknadsmässig ersättning om 291 Tkr (88) för utförda tjänster som konferensmoderator, utgick till bolag ägt av styrelseledamot Katarina Wallin. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus
Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. När ett extraordinärt arbete utförts eller resultat i koncernen uppnåtts, kan bonus utgå. Beslut om bonus, som är pensionsgrundande, tas i ersättningsutskottet årsvis i efterskott.
Rörlig ersättning baserad på 2023 års utfall utbetalades i maj 2024. Ersättningen baserades på mål kopplade till driftöverskott efter fastighetsadministration, projektuthyrning/signerade hyresavtal i form av nybygge, antal inskickade miljöcertifieringar till SGB samt beslutad och beställd solcellseffekt.
För rörlig ersättning till ledning och övriga medarbetare baserad på 2024 år utfall, för utbetalning i maj 2025, gäller kriterier relaterade till driftsöverskott efter fastighetsadministration, nytecknade avtal på vakans i befintligt bestånd och på nyproducerade ytor samt antal inskickade miljöcertifieringar till SGB.
Bonus till verkställande direktör kan maximalt uppgå till 50 procent av årlig fast lön. För övriga ledande befattningshavare kan bonus utgå till högst 25 procent av årlig fast lön och för övrig personal med maximalt en månadslön. För personal som tillkommit via förvärvet av Bockasjö-rörelsen har bonusvillkor ännu inte harmoniserats med övriga Catenakoncernen utan utgörs av fastställda belopp.
Ersättningsutskottet bereder frågan om bolagets åtaganden och avsättning har skett för bonus för 2024 med 10,2 Mkr (10,9) inklusive sociala avgifter.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2024. Ersättningsutskottet svarar för utvärdering av system och utfall.

Pensioner

Pensionsinbetalningar för bolagets VD sker med maximalt 35 procent av grundlön och bonus. För övriga ledande befattningshavare sker pensionsinbetalningar enligt ITP-planen och genom försäkringar som beräknas utifrån de förmåner som gäller enligt ITP-planen. Pensionens andel av den totala ersättningen är alltså enligt ITP-planen med de högsta begränsningar som därav följer. Vidare omfattas även all övrig personal av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, lön under 12 månaders uppsägningstid. Inget avgångsvederlag utgår. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras lönen under uppsägningstiden med inkomst från ny arbetsgivare. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader.

Anställningsavtalen med vice VD kan sägas upp av Catena med en uppsägningstid om 12 månader varav 6 månader med arbetsplikt. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden, i enlighet med kollektivavtal, 3 månader.

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

Berednings- och beslutsprocess

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

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har sammanträtt vid tre tillfälle under 2024.

Not 9. Finansiella intäkter och kostnader		
Finansiella intäkter	2024	2023
Ränteintäkter ¹	57	33
Valutakursvinster	-	2
Summa	57	35
Finansiella kostnader	2024	2023
Räntekostnader lån	-625	-473
Kupongränta räntederivat	157	132
Övriga finansiella kostnader	-25	-22
Finansiella kostnader avseende leasingskuld	-8	-8
Summa	-501	-371
Finansnetto	-444	-336

¹ Ränteintäkter avser huvudsakligen tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 10. Skatt		
Redovisad i rapport över totalresultat	2024	2023
Aktuell skatt		
Årets skatt	-53	-54
Summa	-53	-54
Uppskjuten skatt		
Förvaltningsfastigheter	-168	-322
Derivat	5	61
Skattemässiga underskott	16	3
Obeskattade reserver	-58	-32
Övriga uppskjutna skatter	-6	-5
Summa	-211	-295
Totalt redovisad skatt	-264	-349
Avstämning av effektiv skatt	2024	2023
Resultat före skatt	1 344	1 335
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-277	-275
Effekt av utländsk skatt	-2	-1
Ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsning	-11	-
Skatt i intressebolags resultat	-5	8
Skatt hänförlig till tidigare år	-12	1
Förändring av temporära skillnader för vilka uppskjuten skatt ej redovisas	38	-83
Ej skattepliktiga bolagsförsäljningar mm	5	1
Redovisad effektiv skatt	-264	-349

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 19,6 (26,1).





INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION &
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktoppgifter

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna						2023				2024			
Uppskjuten skattefordran	IB 2023	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2023	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2024	Redovisat över resultatet	Redovisat i eget kapital	Förvärv/avyttring av bolag	UB 2024
Skattemässiga underskott	1	3	-	-	4	16	-	3	23	-2	-	-	6
Derivat	-	8	-	-	8	-	-	-		-	-	-	
Summa uppskjuten skattefordran	1	11	-	-	12	14	-	3	29				
Uppskjuten skatteskuld													
Förvaltningsfastigheter	2 519	322	-	-1	2 840	168	2	-	3 010	-7	-	-2	42
Derivat	104	-53	-	-	51	-	-	-		-	-	-	
Obeskattade reserver	174	32	-	-	206	58	-	-1	263	6	-7	-1	4
Övrigt	-	5	1	-	6								
Summa uppskjuten skatteskuld	2 797	306	1	-1	3 103	225	-5	-4	3 319				
Netto (skuld) enligt balansräkningen	2 796				3 091				3 290				

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

Not 11. Goodwill		
Goodwill	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	582	462
Förvärv	-	120
Utgående anskaffningsvärden	582	582

Den 4 oktober 2023 förvärvade koncernen 100 procent av aktierna och rösterna i det onoterade bolaget Bockasjö AB. Förvärvet var i huvudsak ett rörelseförvärv som genererade en goodwill om 120 Mkr. I goodwillvärdet ingår värdet av en projektorganisation med ett gediget know-how avseende projektutveckling samt en effektiv arbetsmodell för detta. Förvärvet bedöms leda till synergieffekter i form av effektivare processer för projektutveckling. Utöver detta finns dessutom till den förvärvade projektorganisationen ett gediget nätverk bland logistikaktörer och leverantörer. Ingen del av goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Återvinningsvärde per 2024-12-31 för goodwill från Bockasjöförvärvet har fastställts genom en beräkning av nyttjandevärdet. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden (kostnadsbesparingar)

som jämförts med redovisat värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. Vid test av goodwill har en evig horisont antagits och extrapolering av kassaflöden för åren efter prognosperioden har baserats på tillväxttakt på cirka 2 procent. Prognostiserade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC (Weighted-average cost of capital) uppgående till 8,0 procent efter skatt. Återvinningsvärdet överstiger med god marginal det redovisade värdet.

Även förvärvet av Tribona 2016 utgjorde ett rörelseförvärv och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär, till skillnad från tillgångsförvärv, att uppskjuten skatt beaktas på samtliga temporära skillnader. Återstående redovisad goodwill om 462 Mkr per balansdagen är i sin helhet en effekt av att full nominell uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt värde redovisas. Årlig nedskrivningsprövning utförs genom att säkerställa att återstående uppskjuten skatteskuld avseende den fastighet till vilken goodwill allokaterats, beloppsmässigt överstiger goodwillbeloppet. Balansposten kommer följaktligen att förändras i takt med att fastigheter med goodwill säljs eller omvärderas till värde under sitt förvärvsvärde.



INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

Not 12. Förvaltningsfastigheter				
	2024		2023	
Fastighetsbestånd	Verkligt värde	Antal fastigheter	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	30 872	132	27 219	125
Förvärv ¹	8 618	8	1 209	8
Nybyggnation ²	1 825		1 342	
Investering i befintliga fastigheter, ny yta ²	54		214	
Investering i befintliga fastigheter, annat ²	428		211	
Hyresgästanpassningar ²	154		172	
Försäljningar	-658	-4	-9	-1
Omräkningsdifferenser	151		-10	
Fastighetsreglering mm	-	1	-	
Orealiserade värdeförändringar	114		524	
Fastighetsbestånd vid årets utgång	41 558	137	30 872	132
Totala investeringar	11 079		3 148	
Investeringar via förvärv av aktier	-8 430		-1 128	
Investeringar enligt kassaflödesanalys	2 649		2 020	

¹ Fastighetsvärde efter avdrag för uppskjuten skatt och transaktionskostnader.
² Varav aktiverad ränta 78 Mkr (41). Genomsnittlig ränta hänförlbar till projekt uppgår till 3,7 procent (3,6).

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

Taxeringsvärden	2024	2023
Taxeringsvärden, byggnader	5 667	4 914
Taxeringsvärden, mark (varav innehav med tomträtt 43 Mkr)	2 041	1 823
Totalt	7 708	6 737

Catena har valt att, enligt IAS 40, redovisa förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Varje kvartal genomförs en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en tioårig kassaflödesmodell.

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

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

Direktavkastningskrav och real tillväxt

De väsentligaste variablerna, som är avgörande för det beräknade verkliga värdet i modellen, är intjäningsförmåga och direktavkastningskrav. Vid bedömning av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits dels till förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels till förändringar i uthyrnings-

grad. Drift- och underhållskostnader har bedömts med utgångspunkt i bolagets verkliga kostnader och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Ökade driftskostnader kompenseras vanligen av ökade hyresintäkter då majoriteten av Catenas hyresavtal ger rätten att vidarefakturera denna kostnad till hyresgästen.

Till grund för fastställande av direktavkastningskravet ligger realräntan och riskpremien för den enskilda fastigheten. Riskpremien för enskilda fastigheter bestäms bland annat av fastighetens läge, användningsområde och hyresgäststruktur. Direktavkastningskravet är fastighetens normaliserade driftsöverskott dividerat med marknadsvärdet. Som kalkylränta används fastställt direktavkastningskrav med tillägg för årlig inflation. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms normalt till 2 procent.

Driftsöverskott och vakansnivå

Driftsöverskott är skillnaden mellan hyresintäkterna och drift- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Utgångspunkten är aktuell prognos för driftsöverskottet baserat på senaste årets utfall. Intäkterna och/eller drifts- och underhållskostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognosvärden sker en normalisering av det enskilda årets belopp. Intäkterna kan normaliseras om den bedömda hyresutvecklingen under aktuell tioårsperiod bedöms avvika från utgångsprognosens. Detta sker i så fall utifrån förväntade förändringar i hyresintäkterna baserat på de enskilda kontraktens nuvarande hyra kontra bedömd marknadshyra vid kontraktens förfallotidpunkt och förändringar i den långsiktiga vakansnivån. Även drift- och underhållskostnader kan bli föremål för normalisering utifrån en analys av såväl historiska som aktuella kostnader med hänsyn till hyresgästens respektive hyresvärdens åtagande enligt hyresavtalet.

Projekt, byggrätter och obebyggd mark

Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Beroende på vilken fas projektet befinner sig i åsätts olika riskpåslag i avkastningskravet. Byggrätter värderas utifrån ett bedömt marknadsvärde på respektive

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

Beräkning

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

Sammanställning

En fastighets verkliga marknadsvärde kan fastställas först när den säljs. I beräkningar av verkligt värde enligt ovan beskrivna modell ingår olika bedömningsfaktorer som innehåller viss grad av osäkerhet. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar av bolagets fastigheter med cirka 20-30 procent per kvartal. CBRE och Cushman & Wakefield har värderat cirka 95 procent av beståndet, motsvarande ett värde av 39 Mdkr under 2024.





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

	Sverige Syd	Sverige Väst	Sverige Öst	Danmark	Totalt
Verkligt värde, Mkr	12 726	8 551	12 662	7 619	41 558
Hyresvärde, Mkr	778	517	821	470	2 586
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	97	95	100	97
Antal fastigheter	41	36	48	12	137
Uthyrningsbar yta, kvm	922	658	864	496	2 940
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	5,20-7,75	5,00-7,30	5,15-7,80	5,25-6,90	5,00-7,80
Direktavkastningskrav, snitt %	5,9	5,8	5,9	5,9	5,9

Andel värderade fastigheter	2024	2023
Antal fastigheter	130	122
Externt värde, Mkr	39 059	28 752
Motsvarande internt värde, Mkr	39 338	28 965
Avvikelse, Mkr	280	213
Avvikelse i %	0,7	0,7
Redovisat värde	41 558	30 872
Externvärderad andel, %	94,7	94,0

Värdering

Eftersom alla fastighetsvärderingar innehåller bedömningsfaktorer med olika grader av osäkerhet anges vanligen ett visst osäkerhetsintervall i beräknade värden om +/-5-10 procent per fastighet. Vid jämförelse mellan de internt beräknade värdena och de externa värderingarna accepteras därför ett avvikelseintervall på +/-10 procent per enskild fastighet innan de interna värdena eventuellt omprövas. I ett samlat bestånd antas avvikelserna i enskilda fastigheter till stor del ta ut varandra.

Känslighetsanalys

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är avkastningskravet och hyresvärdet (bedömd marknadshyra). Avkastningskravet baseras på analys av jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. Driftskostnaderna är av avsevärt mindre påverkan då en ökning av dessa, till största del, vidarefaktureras till hyresgästen.

För att belysa hur en förändring på +/-0,5 procentenheter för avkastningskrav och årlig hyresutveckling påverkar beräknat verkligt värde och belåningsgraden kan följande känslighetsanalys göras. Beräkningen ger en förenklad ögonblicksbild då en parameter sällan rör sig ensam.

Känslighets-analys	Förändr. i %-enheter	Påverkan värde, Mkr	Belånings-grad, %
Avkastningskrav	+0,5	-2 926	41,5
	-0,5	3 479	35,6
Antagen årlig hyresutveckling	+0,5	1 347	37,4
	-0,5	-1 302	39,8

Not 13. Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9	8
Förvärv	-	1
Utgående anskaffningsvärden	9	9
Ingående avskrivningar	-7	-6
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	-8	-7
Redovisat värde	1	2

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultatet

	2024	2023
Central administration	1	1



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Not 14. Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang

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

2024	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
BRA Framtid 42 AB	Joint Venture	559430-6424	Göteborg	50,0%	1
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	76
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	51
Sörreds Logistikpark Holding AB	Joint Venture	559240-4874	Göteborg	50,0%	178
Törsjö Logistik AB	Joint Venture	559014-0272	Örebro	50,0%	16
Totalt					322

2023	Klassificering	Org. Nr.	Säte	Ägarandel	Redovisat värde
Foodhills Fastighet AB	Intressebolag	559122-6617	Bjuv	45,0%	108
Södertuna utveckling AB	Joint Venture	559184-0367	Södertälje	50,0%	50
Sörreds Logistikpark Holding AB	Joint Venture	559240-4874	Göteborg	50,0%	204
Törsjö Logistik AB	Joint Venture	559014-0272	Örebro	50,0%	16
Totalt					378

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

I samband med förvärvet av projektorganisationen i Bockasjö 2023 förvärvade koncernen även tre pågående projekt som har avyttrats, respektive kommer att avyttras till extern part efter färdigställande och blir sålunda inte en del av Catenas fastighetsportfölj. Koncernen har genom förvärvet av projektfastigheterna även förbundit sig att till säljarna av Bockasjö erlagga ett belopp motsvarande det rearesultat som uppstår vid avyttringen av respektive projektfastighet efter färdigställande, vilket innebär att Catena inte behåller något resultat som uppstår vid avyttringen av fastigheterna. Förvärvet av fastigheterna har ansetts utgöra transaktioner skiljda från förvärvet av projektverksamheten i Bockasjö AB och har redovisats som separata tillgångsförvärv. De två kvarvarande av dessa fastigheter ligger i Sörreds Logistikpark Holding AB som samägs med AB Platzer Artrosa och redovisas som Andelar i intresseföretag.

Intresseföretag

Foodhills Fastighet AB äger och utvecklar tre fastigheter i Bjuv. Bolaget ägs till 45 procent vardera av Catena och Backahill AB och 5 procent vardera av Foodhills AB och Mikael Halling.

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	108	39
Förvärv	-	6
Aktieägartillskott	-	40
Omklassificering	-	-16
Årets andel av resultat efter skatt	-32	39
Redovisat värde vid årets slut	76	108

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

	2024	2023
Resultaträkning		
Hysesintäkter	69	95
Driftsöverskott	23	-2
Årets resultat	229	-7

	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	295	682
Omsättningstillgångar	73	5
Summa tillgångar	368	687
Eget kapital	149	-
Övriga skulder	219	687
Summa eget kapital och skulder	368	687

Joint Ventures

BRA Framtid 42 AB ägs till 50 procent av Catena AB och till 50 procent av BRA Framtid 41 AB. Bolagets syfte är att exploatera fastighet genom nybyggnad.

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

Sörreds Logistikpark Holding AB ägs till 50 procent av Catena Projekt JV AB och till 50 procent av AB Platzer Artrosa. Bolaget äger två projektfastigheter i Sörreds Industripark. Avsikten är att fastigheterna ska avyttras efter färdigställande och kommer således inte att ingå i Catenas fastighetsportfölj.

Törsjö Logistik AB ägs till 50 procent av Catena AB och 50 procent av AB Lokalhusman i Örebro 2. Törsjö Logistik AB äger mark och utvecklar logistikposition i Örebro.

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	270	50
Förvärv	4	204
Omklassificering	36	16
Årets andel av resultat efter skatt	1	-
Årets utdelning från joint venture	-65	-
Redovisat värde vid årets slut	246	270

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

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

	2024	2023
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	18	61
Driftsöverskott	5	14
Årets resultat	9	312

	2024-12-31	2023-12-31
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	481	382
Omsättningstillgångar	28	157
Summa tillgångar	509	539
Eget kapital	188	310
Övriga skulder	321	229
Summa eget kapital och skulder	509	539

Hela 2023 års resultat härstammar från Sörreds Logistikpark för tiden före Catenas förvärv och är följaktligen eliminerat i koncernredovisningen.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Gemensam verksamhet

Koncernen har en väsentlig gemensam verksamhet. Catena bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag, SFF Holding AB, nedan kallat SFF, via dotterbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (publ), i form av upptagande av lån på kapitalmarknaden genom utgivande av obligationer (MTN-Medium Term Notes) samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. För denna gemensamma verksamhet redovisar Catena sin andel av gemensamma tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post i koncernens finansiella rapporter. Transaktioner och andra mellanhavanden med den gemensamma verksamheten har eliminerats i koncernredovisningen. Tillgångar och skulder som ingår i koncernen hänförliga till verksamheten i SFF utgörs främst av obligationslån samt andel av kortfristiga placeringar. Per den 31 december 2024 hade Catena utestående obligationer om totalt 1 418 Mkr (1 212) via SFF vilka beskrivs mer i detalj i årsredovisningens finansieringsavsnitt på sidorna 29-31. Kortfristiga placeringar uppgick per 31 december 2024 till 81 Mkr (79).

Not 15. Övriga långfristiga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde derivatinstrument	160	208
Fordran uthyrd automationsutrustning	63	70
Fordringar intresseföretag	70	33
Kapitalförsäkringar	1	1
Förutbetalda kreditavgifter	19	11
Totalt	313	323

Not 16. Exploateringsfastigheter		
	2024-12-31	2023-12-31
Eskilstuna Kjula-Blacksta 1:103	-	227
Summa	-	227

Lagertillgången, som var en del av Bockasjöförvärvet, har sålts under 2024 utan någon resultat-effekt för Catenakoncernen.

Not 17. Kundfordringar		
Förfallostruktur för kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
<30 dagar	1	1
31-60 dagar	-1	-
61-90 dagar	1	2
>91 dagar	6	20
Summa förfallna	7	23
Ej förfallna	11	7
Summa	18	30

Nedskrivna fordringar		
Reservering vid årets början	-18	-11
Reservering för befarade förluster	-3	-7
Konstaterade förluster	17	-
Reservering vid årets slut	-4	-18
Totala kundfordringar	14	12

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar grupperats baserat på kreditkaraktäristika och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Konstaterade förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Not 18. Övriga fordringar		
	2024-12-31	2023-12-31
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	215	135
Kortfristiga placeringar	81	79
Övriga fordringar	80	49
Totalt	376	263

Not 19. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Administration och fastighetskostnader	11	10
Förutbetalda projektkostnader	41	40
Förutbetalda försäkringspremier	8	7
Övriga förutbetalda kostnader	9	7
Periodiserade hyresrabatter	64	46
Upplupna intäkter	20	25
Totalt	153	135



INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 20. Eget kapital och resultat per aktie			
Antal registrerade aktier		Antal aktier	Totalt antal aktier
Nyemission		1999-05-17	490 754
Fondemission		2006-03-09	8 838
Riktad nyemission		2013-10-18	13 630 952
Riktad nyemission		2014-03-10	446 469
Riktad nyemission		2016-01-22	7 246 971
Riktad nyemission		2016-02-15	346 614
Riktad nyemission		2016-10-11	2 500 000
Riktad nyemission		2017-12-19	1 678 017
Riktad nyemission		2018-07-09	285 330
Riktad nyemission		2021-03-01	527 911
Riktad nyemission		2021-03-31	3 000 000
Riktad nyemission		2022-04-04	4 122 676
Riktad nyemission		2022-11-30	4 534 944
Riktad nyemission		2023-10-04	328 094
Riktad nyemission		2024-03-12	4 660 344
Riktad nyemission		2024-08-28	5 487 282
Antal registrerade aktier			60 360 104

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)	2024	2023
Resultat per aktie		
Årets resultat	1 080	986
Utestående stamaktier	60 360 104	50 212 478
Vägt antal utestående stamaktier	55 800 332	49 963 673
Resultat per aktie, kr	19,36	19,74

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

Not 21. Finansiella instrument och finansiell riskhantering		
Finanspolicy		
Catena är exponerad mot finansiella risker och det är finansavdelningen, vilken sköts centralt i Catena AB, som har det operativa ansvaret för hur finansverksamheten bedrivs. Styrelsen i Cate-na AB ser årligen över och beslutar om innehållet i finanspolicy:n, vilken reglerar finansavdelningens mandat samt fastställer vilka finansiella risker koncernen är exponerad mot och hur dessa skall hanteras. Finansverksamhetens övergripande målsättning kan sammanfattas i fyra delar, dels säkerställa koncernens kapitalbehov på kort och lång sikt, dels inom finanspolicy:ns ramar och rikt-linjer minimera koncernens finansiella kostnader, dels säkerställa att koncernens tillgängliga likvi-ditet uppgår till en tillfredsställande nivå och att därmed betalningsförmåga tryggas på kort och lång sikt och slutligen säkerställa att finansverk-samheten bedrivs med god intern kontroll.		
	Mål 2024	Utfall 2024
Aktieutdelning ska lång-siktigt uppgå till 50% av förvaltningsresultatet, reducerad med schablon-beräknad skatt	501 Mkr	543 Mkr
Genomsnittlig kapitalbindning	>2,5 år	5,2 år
Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr	3,6 ggr
Soliditet	>40%	51,8%
Nettoskuld/EBITDA, (R12)	<9 ggr	7,9 ggr
Belåningsgrad	<50%	38,4%
Investment grade rating	Lägst IG	BBB
Andel grön finansiering	>50%	70,8%

Finansiering
Räntebärande skulder i Catena består till mer-parten av lån från de stora nordiska bankerna men också av obligationer, realkreditobligationer och företagscertifikat. Räntebärande skulder uppgick per 2024-12-31 till 16 944 Mkr (11 892), varav 174 Mkr (120) under befintliga avtal kommer amorteras under 2025. Cirka 79 procent av skulderna var säkerställda med pant i fastigheter, direkt eller indirekt genom säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med vidhäng-ande pant. I vissa fall är även dotterföretagens aktier pantsatta och borgen lämnad av moder-bolag. Vanligtvis kompletteras säkerställningen i låneavtalen med garantiklausuler på finansiella åtaganden, innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 60-77 procent och räntetäcknings-graden ej får understiga 1,5-2,0 ggr samt solidi-teten ej får understiga 25 procent. Skulle bolaget bryta någon eller några av dessa åtaganden kan det medföra att lånet eller lånen sägs upp med omedelbar betalning eller att aktuell långivare gör anspråk på de säkerställda tillgångarna.

Likviditetsrisk
Likviditetsrisk föreligger om Catena inte förmår att fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel eller att de kan fullgöras endast genom upplåning till avsevärt högre kost-nad än normalt alternativt genom att tillgångar måste avyttras till pris under marknadsnivå. Catena följer noggrant kassaflödets utveckling för att vid var tid säkerställa en tillräcklig mängd likvida medel inkl. outnyttjade lånelöften för att täcka åtminstone 12 månaders låneförfall. Per 2024-12-31 uppgick kassan till 990 Mkr och det fanns kreditlöften om 2 750 Mkr (2 600) varav 2 750 Mkr (2 600) var outnyttjat. Utöver detta fanns på balansdagen en kassakredit uppgående till 200 Mkr.
Tabellen nedan visar när de finansiella tillgång-arna och skulderna förfaller med hänsyn tagen till avtalade amorteringar.





INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen

Finansiella rapporter
Noter

Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport

Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2024-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder			Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden	
		Lån	Leverantör	Upplupet		räntor på lån¹	räntor på derivat¹
0-3 mån	1 026	-	231	140	-	157	-17
3-12 mån	16	366	-	-	-	465	-48
1-2 år	122	4 133	-	-	-	932	-56
2-5 år	156	7 927	-	-	2 750	559	-99
Över 5 år	89	4 518	-	-	-	887	-14
Totalt	1 409	16 944	231	140	2 750	3 000	-234

¹ Vid aktuellt ränteläge.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2023-12-31

	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder			Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden	
		Lån	Leverantör	Upplupet		räntor på lån¹	räntor på derivat¹
0-3 mån	467	584	252	110	-	146	-41
3-12 mån	36	1 963	-	-	-	389	-123
1-2 år	114	2 282	-	-	2 000	716	-143
2-5 år	108	4 990	-	-	600	300	-316
Över 5 år	73	2 073	-	-	-	305	-112
Totalt	798	11 892	252	110	2 600	1 856	-735

¹ Vid aktuellt ränteläge.

Låneavtalens förfallostruktur

Förfalloår	2024	2023
2024	-	2 547
2025	366	2 282
2026	4 133	2 825
2027	4 129	2 165
2028	3 018	-
>2029	5 298	2 073
Totalt	16 944	11 892

Förfallostruktur för redovisade långfristiga räntebärande skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	11 963	6 955
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	4 747	2 074
Totalt	16 710	9 029

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp		Genomsnittlig ränta	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	16 944	11 892	3,4%	3,7%

Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till räntederivat samt kostnad för löftesprovision kopplad till outnyttjade revolverande krediter. Marginal är jämnt fördelad över räntebindningstiden. Total utestående nominell volym avseende avtal om ränteswappar uppgår till 9 102 Mkr (6 637).

Finansierings- och refinansieringsrisk

Avser risken för att finansiering vid investeringar alternativt vid omförhandlingar inte kan erhållas eller att de endast kan erhållas till, för koncernen, ofördelaktiga villkor. För att säkerställa finansiering idag och i framtiden samt för att minimera kostnaden för upplåning använder sig Catena av flera finansieringskällor med varierande kapitalbindningstider. Utöver det framhåller Catenas finanspolicy att bolaget vid var tid måste upprätthålla vissa nivåer avseende skuldsättning i förhållande till fastighetsvärden och kassaflöden, soliditet och räntetäckning för att säkerställa ett högt kreditvärde. Catena ska agera ansvarsfullt samt bedriva en verksamhet som ur styrnings, miljö- och sociala aspekter säkerställer kapital idag och på sikt.

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar finansnettot eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. När och hur en sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid. Majoriteten av koncernens räntebärande skulder har en räntebindning som är kortare än ett år och huvudsakligen använder sig Catena av fasträntelån och räntederivat för att justera den aggregerade räntebindningen i låneportföljen. Inkluderat effekten av räntederivat uppgick på balansdagen den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,6 år (3,0) och snitträntan till 3,4 procent (3,7). Inom tolv månader kommer 48 procent av portföljen att ändra ränta. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 år (4,0). Ränta på de rörliga lånen baseras typiskt på 3-månaders Stibor eller 6-månaders Cibor med tillägg av en kreditmarginal.





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Ränteförfallostruktur

År	Lån inkl. derivat, Mkr	Andel i %	Ränte-derivat, Mkr	Räntederivat, Kontraktsränta
2025	8 108	48	761	1,8
2026	600	4	300	0,7
2027	1 081	6	1 081	1,0
2028	1 494	9	1 299	1,5
2029	1 692	10	1 692	1,8
2030	1 865	11	1 865	2,3
2031	850	5	850	2,5
2032	1 008	6	1 008	2,2
2033	-	-	-	-
2034	246	1	246	2,5
Totalt	16 944	100	9 102	1,8

Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2024-12-31. Marginal är fördelad jämnt över räntebindningstiden.

För känslighetsanalys hänvisas till finansieringsavsnittet på sidorna 29–31.

	Nominellt värde		Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntederivat (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	9 102	6 637	160	208	160	208

Av redovisat värde avser 160 Mkr (208) långfristig del. Tabellen ovan visar att verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat inte skiljer sig åt.

Valutarisk

Catena har genom sin verksamhet i Danmark exponering mot danska kronor. Valutaexponeringen kan beskrivas i omräkningsexponering respektive transaktionsexponering. Catena hanterar sin omräkningsexponering samt transaktionsexponering genom olika strategier som kan inkludera valutasäkringar. Finanspolicyn stipulerar vilka åtgärder som kan användas.

Transaktionsexponering

Transaktionsexponering uppstår när Catena säljer och köper i en annan valuta än sin funktionella valuta. Transaktionsexponeringen minimeras genom att externa affärstransaktioner huvudsakligen genomförs i dotterbolagens funktionella valuta. Fastighetsaffärer kan ske i annan valuta än Catenas funktionella valuta varför dessa affärer är exponerade för en valutarisk.

Omräkningsexponering

När Catena ska konsolidera sina utländska verksamheter kommer det egna kapitalet att påverkas av hur valutan förändras vilket får en resultat- och balanseffekt i koncernen. Catena kan anta flera strategier för att begränsa den här effekten vilka inkluderar att ta upp lån i utländsk valuta med säkerhet i SEK alternativt användning av valutaderivat. På balansdagen var 14 procent av det egna kapitalet i Danmark valutasäkrat genom lån för vilket säkringsredovisning tillämpas.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

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

2024	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-17
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-48

2023	Nettovinst/förlust i resultaträkningen
Lånefordringar och kundfordringar	-
Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via RR	-296

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser dels risker kopplade till att hyresgäster och leverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Catena och dels till risken för att Catena inte kan fullgöra sina åtaganden vilket kraftigt kan reducera bolagets kreditvärdighet. I det första fallet kan kreditrisken i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar men kan likväl innebära att större leverantörer som banker och/eller entreprenörer inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken härigenom anses vara låg då Catenas kunder och leverantörer på aggregerad nivå har hög kreditvärdighet. En kreditprövning genomförs normalt på våra kunder och där osäkerhet föreligger kräver Catena ofta bankgaranti eller borgensförbindelse. I det andra fallet säkerställer Catena den egna kreditvärdigheten genom att upprätthålla ett stabilt kassaflöde, en tillfredsställande likviditet samt nyckeltal gällande skuldsättning, soliditet och räntetäckning på trygga nivåer. För att begränsa motpartsrisken kopplad till skulder, derivat och placeringar ställer Catena krav på hög kreditvärdighet, motsvarande lägst "investment grade".

Kreditriskexponering	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	990	430
Kundfordringar	14	12
Övriga kortfristiga fordringar	376	263
Övriga långfristiga fordringar	313	323
Totalt	1 693	1 028



INLEDNING
Om Catena
VD-ord
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering
HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
Finansiella rapporter
Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 22. Klassificering av finansiella instrument			
2024	Värderingskategorier		
Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	134	134
Räntederivat, använda för säkringsändamål	160	-	160
Kundfordringar	-	14	14
Övriga kortfristiga fordringar	-	91	91
Upplupna intäkter	-	20	20
Likvida medel	-	990	990
Summa	160	1 249	1 409
Icke finansiella tillgångar			43 177
Totalt			44 586
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-14 986	-14 986
Obligationslån	-	-1 418	-1 418
Leasingsskuld	-	-275	-275
Övriga långfristiga skulder	-	-31	-31
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-540	-540
Leverantörsskulder	-	-231	-231
Övriga kortfristiga skulder	-	-132	-132
Upplupna kostnader	-	-140	-140
Summa	-	-17 753	-17 753
Icke finansiella skulder			-3 734
Totalt			-21 487

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 16 944 Mkr per 31 december 2024, det verkliga värdet bedöms uppgå till 16 951 Mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 2,8 Mdkr.

2023	Värderingskategorier		
Finansiella tillgångar	Värderade till verkligt värde via resultat	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	115	115
Räntederivat, använda för säkringsändamål	208	-	208
Kundfordringar	-	12	12
Övriga kortfristiga fordringar	-	38	38
Upplupna intäkter	-	25	25
Likvida medel	-	430	430
Summa	208	620	828
Icke finansiella tillgångar			32 671
Totalt			33 499
Finansiella skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	-	-7 838	-7 838
Obligationslån	-	-1 400	-1 400
Leasingsskuld	-	-273	-273
Övriga långfristiga skulder	-	-33	-33
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-2 654	-2 654
Leverantörsskulder	-	-252	-252
Övriga kortfristiga skulder	-	-53	-53
Upplupna kostnader	-	-106	-106
Summa	-	-12 609	-12 609
Icke finansiella skulder			-3 499
Totalt			-16 108

Redovisat värde för Catenas räntebärande skulder uppgick till totalt 11 892 Mkr per 31 december 2023, det verkliga värdet bedöms uppgå till 11 863 Mkr. För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms det redovisade värdet utgöra en rimlig approximation av verkligt värde.

Catena har under året omförhandlat finansieringsavtal med totala ramar om cirka 4,8 Mdkr.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Not 23. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	14 016	11 493
Aktier för skulder till kreditinstitut¹	8 223	7 969
Totalt	22 239	19 462

¹ Avser aktier i koncernföretag.

Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	46	528
Övriga eventualförpliktelser	266	266
Totalt	312	794

Not 24. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	253	227
Upplupna driftskostnader	18	22
Förutbetalda mediakostnader	2	4
Upplupna räntekostnader	42	32
Upplupna löne-relaterade kostnader	27	31
Upplupna försäljningskostnader	-	4
Övriga poster	53	30
Totalt	395	350

Not 25. Närstående

Närståenderelationer

Inget bolag har bestämmande inflytande över Catena AB (publ). Backahill AB, som ägs till 50 procent vardera av Sara Karlsson och Svante Paulsson, har betydande inflytande över bolaget. Backahills innehav uppgick per 2024-12-31 till 18,6 procent (22,4) av rösterna i koncernens moderbolag. Backahills inflytande leder till att koncernen har närståendetransaktioner med, det av Backahill helägda bolaget, Hansan AB. Närståendetransaktion har även skett med av styrelseledamot Katarina Wallin ägt bolag. Under 2024 har Catena AB köpt tjänster av Hansan AB, Evidens BLW AB och Rögle Marknads AB till ett värde understigande 3 Mkr. Tjänsterna har utförts på marknadsmässiga villkor.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Catena AB, själv eller via koncernföretag, följande intresseföretag, Törsjö Logistik AB, Södertuna utveckling AB, BRA Framtid 42 AB, Sörreds Logistikpark Holding AB och Foodhills Fastighet AB samt gemensam verksamhet i form av innehav i SFF Holding AB. Transaktioner i form av aktieägartillskott, lån och räntor med SFF har eliminerats i koncernredovisningen. Istället redovisas Catenas andel av SFFs externa engagemang i koncernens finansiella rapporter. Se not 14 Andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Catena AB eller i dess dotterföretag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Catena, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2024. Se not 8 Anställda och personalkostnader.

Catena har i ett fall utställt borgensförbindelse för koncernföretags intresseföretag, se not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

	2024	2023
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	1	-
Ränteintäkter	6	3
Kortfristiga fordringar	11	18
Långfristiga fordringar	70	33
Räntebärande skulder	-	-
Kortfristiga skulder	-	-
Borgensförbindelser	46	528
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	1	2

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 26. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 28 april 2025. Föreslås omval av Gustaf Hermelin, Katarina Wallin, Héléne Briggert, Vesna Jovic, Caesar Åfors , Lennart Mauritzson och Joost Uwents, samt att omval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Vidare föreslår valberedningen omval av revisionsbolag och ansvarig revisor till revisionsbolaget KPMG med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som ansvarig revisor.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av koncernens finansiella ställning.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Finansiella rapporter

Noter

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Not 27. Kassaflödesanalys		
	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	57	33
Erlagd ränta	-545	-392
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-114	-524
Förändringar i värdet av derivat	48	295
Resultatandel i intresseföretag	31	-39
Realisationsresultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-17	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-1	-
	-52	-267
Förvärv av tillgångar via dotterföretag		
Nettolikviden för tillgångsförvärv bestod av följande poster:		
Förvärvade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	8 431	1 128
Finansiella anläggningstillgångar	3	203
Exploateringsfastigheter	-	190
Rörelsefordringar	214	47
Likvida medel	7	-
Lån	-6 425	-746
Rörelseskulder	-228	-50
Summa nettotillgångar	2 002	772
Erlagd köpeskilling	2 002	772
Säljarreverser	-	-91
Summa	2 002	681
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-7	-
Påverkan på likvida medel	1 995	681

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys		
Avyttring av verksamheter		
Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	658	9
Lagertillgångar	246	-
Rörelsefordringar	5	-
Likvida medel	3	-
Uppskjutna skatteskulder	-2	-1
Lån	-521	-
Rörelseskulder	-177	-4
Realisationsresultat	17	-
Summa	229	4
Erhållen köpeskilling	232	4
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-3	-
Påverkan på likvida medel	229	4
Förändringar av finansiella tillgångar		
Investeringar i intresseföretag	-24	-45
Förändringar i räntebärande poster	24	17
Summa investering i finansiella tillgångar	-	-28
Transaktioner som ej medför betalningar		
Konvertering av skuld till eget kapital	-	120





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Avstämning av nettoskuld	Likvida medel ¹	Skuld till intressebolag	Fastighetslån	Övriga skulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2022	2 167	-	-10 782	-	-8 615
Kassaflöde	-1 736	-	-321	-	-2 057
Förvärv	-	-	-805	-33	-838
Avyttringar	-	-	-	-	-
Valutakursdifferenser	-1	-	16	-	15
Nettoskuld per 31 december 2023	430	-	-11 892	-33	-11 495
Kassaflöde	558	-	890	33	1 481
Förvärv	-	-	-6 425	-	-6 425
Avyttringar	-	-	521	-	521
Valutakursdifferenser	2	-	-38	-	-36
Nettoskuld per 31 december 2024	990	-	-16 944	-	-15 954

¹ Likvida medel består av banktillgodohavanden.



INLEDNING
Om Catena
VD-ord
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering
HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
Finansiella rapporter
Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
ÖVERSIKTER & INFORMATION
Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 28. Alternativa nyckeltal				
	Hän-visning	Formel-referens	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsrelaterade				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott	RR	A	1 789	1 447
Hyresintäkter	RR	B	2 193	1 808
Överskottsgrad = A/B			81,6	80,0
Belåningsgrad, %				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	16 404	9 238
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	540	2 654
Likvida medel	BR	C	990	430
Förvaltningsfastigheter	BR	D	41 558	30 872
Belåningsgrad = (A+B-C)/D			38,4	37,1
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %				
Årets resultat	RR	A	1 080	986
Summa eget kapital vid årets ingång	BR	B	17 391	16 697
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	C	23 099	17 391
Avkastning på eget kapital = A/((B+C)/2)			5,3	5,8
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt	RR	A	1 344	1 335
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	493	363
Återläggning orealiserad värdeförändring derivat	RR	C	48	296
Summa tillgångar vid årets ingång	BR	D	33 499	31 206
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	E	44 586	33 499
Avkastning på totalt kapital = A+B+C/((D+E)/2)			4,8	6,2
Räntetäckningsgrad, ggr				
Förvaltningsresultat	RR	A	1 261	1 107
Återläggning av finansiella kostnader	RR	B	493	363
Räntetäckningsgrad = (A+B)/B			3,6	4,0
Genomsnittlig ränta, %				
se Ränteförfallostruktur i	Not 21		3,4	3,7
Räntebindning, år				
se Ränteförfallostruktur i	Not 21		2,6	3,0
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	BR	A	16 404	9 238
Kortfristiga räntebärande skulder	BR	B	540	2 654
Räntebärande skulder avseende fastigheter =A+B			16 944	11 892

	Hän-visning	Formel-referens	2024-12-31	2023-12-31
Kapitalbindning, år				
se Låneavtalens förfallostruktur i	Not 21		5,2	3,8
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr				
Driftöverskott	RR	A	1 789	1 447
Central administration	RR	B	58	50
Summa räntebärande skulder vid årets ingång	BR	C	11 892	10 782
Likvida medel vid årets ingång	BR	D	430	2 167
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	E	16 944	11 892
Likvida medel vid årets utgång	BR	F	990	430
Nettoskuld/EBITDA =(((C-D)+(E-F))/2)/(A-B)			7,9	7,2
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr				
Driftsöverskott	Aktuell intjä-ningsförmåga	A	2 134	1 578
Central administration	Aktuell intjä-ningsförmåga	B	55	52
Summa räntebärande skulder vid årets utgång	BR	C	16 944	11 892
Likvida medel vid årets utgång	BR	D	990	430
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA=(C-D)/(A-B)			7,7	7,5
Skuldsättningsgrad, ggr				
Räntebärande skulder avseende fastigheter, Mkr		A	16 944	11 892
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	B	23 099	17 391
Skuldsättningsgrad = A/B			0,7	0,7
Soliditet, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	23 099	17 391
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	44 586	33 499
Soliditet = A/B			51,8	51,9
Soliditet exklusive goodwill och nyttjanderättstillgångar, %				
Summa eget kapital vid årets utgång	BR	A	23 099	17 391
Summa tillgångar vid årets utgång	BR	B	44 586	33 499
Avdrag goodwill	BR	C	582	582
Avdrag nyttjanderättstillgångar tomträtt	BR	D	277	275
Soliditet exkl. goodwill = A/(B-C-D)			52,8	53,3
Aktierelaterade				
Aktiens direktavkastning, %				
Föreslagen utdelning per aktie, kr		A	9,00	8,50
Aktiekurs vid årets utgång		B	473,00	471,40
Aktiens direktavkastning = A/B			1,9	1,8





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
 Finansiella rapporter
 Noter
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

	Hän- visning	Formel- referens	2024-12-31	2023-12-31
Aktiens totalavkastning, %				
Utbetald utdelning per aktie, kr		A	8,50	8,26
Aktiekurs vid årets ingång		B	471,40	388,60
Aktiekurs vid årets utgång		C	473,00	471,40
Aktiens totalavkastning = (C-B+A)/B			2,1%	23,4%
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	BR	A	23 099	17 391
Antal utestående aktier vid årets utgång		B	60 360 104	50 212 478
Eget kapital per aktie = A/B			382,69	346,34
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	A	1 261	1 107
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	55 800 332	49 963 673
Förvaltningsresultat per aktie = A/B			22,59	22,15
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie, kr				
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, Mkr	KA	A	1 255	1 029
Genomsnittligt antal utestående aktier		B	55 800 332	49 963 673
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital per aktie = A/B			22,49	20,60
	2024		2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
<i>EPRA</i>				
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)				
Förvaltningsresultat (A)	1 261		1 107	
Ej avdragsgill och aktiverad ränta	40		-52	
Skattemässiga avskrivningar	-934		-673	
Direktavdrag	-44		-64	
Övriga skattemässiga justeringar	17		-61	
Skattepliktigt förvaltningsresultat	340		257	
<i>Aktuell skatt om underskottsavdrag ej utnyttjas (B)</i>	<i>(-70)</i>		<i>(-53)</i>	
Underskottsavdrag	-		-5	
Tillfälligt investeringsavdrag m.m.	-93		8	
Försäljning fastigheter	-		-	
Skattepliktigt resultat	248		260	
Årets aktuella skatt enligt Rapport över totalresultat	-53		-54	
EPRA Earnings (A-B)	1 191	21,33	1 054	21,09

	2024		2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Substansvärde				
Eget Kapital enligt balansräkningen	23 099	382,69	17 391	346,35
Verkligt värde på derivat	-160		-208	
Goodwill associerad med uppskjuten skatt	-582		-582	
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	3 290		3 091	
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	25 647	424,92	19 692	392,17
Bedömd verklig uppskjuten skatt 3,5%	-808		-706	
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	24 839	411,53	18 986	378,12
Verkligt värde på derivat	160		208	
Uppskjuten skatt i sin helhet	-2 482		-2 385	
Verkligt värde fasträntelån	-7		29	
EPRA NDV Avyttringsvärde	22 510	372,94	16 838	335,33
Antal utestående aktier, miljoner		60,4		50,2
Antal aktier, genomsnittligt, miljoner		55,8		50,0
	2024		2023	
	%		%	
Direktavkastning				
Förvaltningsfastigheter enligt balansräkningen	41 558		30 872	
Avgår pågående projekt och utvecklingsmark	-4 090		-4 585	
Justerad fastighetsportfölj (A)	37 468		26 287	
Kontrakterad hyra minus kontranrabatter	2 480		1 805	
Fastighetskostnader	-409		-375	
Driftöverskott (B)	2 071		1 430	
Återläggning av kontranrabatter	21		27	
"Topped-up" driftöverskott (C)	2 092		1 457	
EPRA NIY (Direktavkastning) (B/A)	5,5		5,4	
EPRA "Topped-up" NIY (Direktavkastning) (C/A)	5,6		5,5	
EPRA Vacancy rate (Vakansgrad)				
Hyresvärde (A)	2 586		1 897	
Kontrakterad hyra (B)	2 501		1 832	
Bedömt hyresvärde för vakanta lokaler C=(A-B)	85		65	
EPRA Vakansgrad (C/A)	3,3		3,4	



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Finansiella rapporter – moderbolaget

Resultaträkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	3	88	77
Kostnad för utförda tjänster	4, 5, 6, 7	-138	-126
Rörelseresultat		-50	-49
Finansiella intäkter och kostnader	8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		990	490
Resultat från andelar i koncernföretag		155	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-458	-440
Resultat före skatt		637	98
Bokslutsdispositioner		-	17
Skatt på årets resultat	9	-91	-14
Årets totalresultat		546	101

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



INLEDNING	
Om Catena	
VD-ord	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affären	
Verksamheten 2024	
Finansiering	
Aktuell intjäningsförmåga	
Catena-aktien	
Marknadsutsikter	
Riskhantering	
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Catenas hållbarhetsår	
Hållbarhetsstyrning	
Hållbara fastigheter	
Ansvarsfullt företagande	
Hållbarhetsnoter	
Revisors rapport	
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Koncernen	
Moderbolaget	
Finansiella rapporter	
Noter	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse	
Företagsledning	
Vinstdisposition	
Åreredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
ÖVERSIKTER & INFORMATION	
Flerårsöversikt	
EPRA nyckeltal	
Definitioner	
Catena året om	
Kontaktuppgifter	

Balansräkning, moderbolaget			
Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	3 235	3 235
Andelar i intresseföretag	12	-	-
Räntederivat	14	175	202
Fordringar hos koncernföretag		133	-
Övrig långfristig fordran		10	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 553	3 445
Summa anläggningstillgångar		3 554	3 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	13	-	-
Fordringar hos koncernföretag	14	18 287	9 991
Fordringar hos intresseföretag		9	19
Övriga fordringar		14	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	20	21
Summa kortfristiga fordringar		18 330	10 041
Kassa och bank		861	365
Summa omsättningstillgångar		19 191	10 406
SUMMA TILLGÅNGAR	20	22 745	13 853

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		266	221
Reservfond		10	10
Summa bundet eget kapital		276	231
Fritt eget kapital			
Överkursfond		12 162	7 109
Balanserat resultat		41	430
Årets totalresultat		546	101
Summa fritt eget kapital		12 749	7 640
Summa eget kapital		13 025	7 871
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		17	17
Summa obeskattade reserver		17	17
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	36	42
Summa avsättningar		36	42
Skulder			
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14, 18	4 271	1 647
Skulder till koncernföretag	14	584	-
Summa långfristiga skulder		4 855	1 647
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14, 18	376	-
Leverantörsskulder		6	6
Skulder till koncernföretag	14	4 371	4 235
Övriga skulder		4	3
Skatteskuld		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	55	32
Summa kortfristiga skulder		4 812	4 276
Summa skulder	20	9 667	5 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 745	13 853



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Förändringar i eget kapital, moderbolaget						
Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Över-kursfond	Balanserat resultat	Årets total-resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	219	10	6 991	181	662	8 063
Omföring totalresultat	-	-	-	662	-662	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	101	101
Nyemission	2	-	118	-	-	120
Utdelning	-	-	-	-413	-	-413
Utgående eget kapital 2023-12-31	221	10	7 109	430	101	7 871
Ingående eget kapital 2024-01-01	221	10	7 109	430	101	7 871
Omföring totalresultat	-	-	-	101	-101	-
Årets totalresultat	-	-	-	-	546	546
Nyemission	45	-	5 109	-	-	5 154
Emissionskostnader, netto efter skatt	-	-	-56	-	-	-56
Utdelning	-	-	-	-490	-	-490
Utgående eget kapital 2024-12-31	266	10	12 162	41	546	13 025

Kassaflödesanalys, moderbolaget			
Mkr	Not 19	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		637	98
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-172	205
Betald skatt		-6	-14
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital		459	289
Förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-31	108
Förändring av rörelseskulder		-48	-76
Kassaflöde från den löpande verksamheten		380	321
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	1
Förvärv av finansiella tillgångar		-8 419	-2 678
Ej kontantreglerad utdelning		458	390
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 961	-2 287
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		5 098	-
Upptagna lån		7 117	1 349
Amortering av lån		-3 648	-755
Utdelning		-490	-413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 077	181
Årets kassaflöde		496	-1 785
Likvida medel vid årets början		365	2 149
Kursdifferens i likvida medel		-	1
Likvida medel vid årets slut		861	365



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Noter

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Noter – moderbolaget

Not 1. Redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges.

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

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

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Finansiella instrument

IFRS 9 skall i moderbolaget även appliceras på koncerninterna fordringar och skulder. Då marknadsvärde på de underliggande tillgångarna i dotterföretagen till betydande utsträckning överstiger bokfört värde, har ingen förlustrisk-reservering gjorts på koncerninterna mellanhand. Denna bedömning uppdateras till varje ny redovisningsperiod och sätts i relation till då rådande marknadsläge.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

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

Aktieägartillskott och koncernbidrag

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

Not 3. Nettoomsättning

Omsättning utgörs i huvudsak av koncerninternt administrationsarvode.

Not 4. Kostnad för utförda tjänster

	2024	2023
Personalkostnader	87	78
Övriga externa kostnader	50	47
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1	1
Totalt	138	126

Not 5. Anställda och personalkostnader

Medeltalet anställda	2024	varav män	2023	varav män
Anställda i Sverige	58	62%	53	66%

Könsfördelning i företagsledningen	Styrelse		Ledande befattningshavare	
	2024	2023	2024	2023
Män	57%	62%	43%	43%
Kvinnor	43%	38%	57%	57%

	2024	2023
Löner, arvoden, förmåner och övriga ersättningar		
Styrelseordförande	0,5	0,4
Övriga styrelseledamöter	1,5	1,6
Verkställande direktören		
Grundlön	4,1	3,7
Övriga ersättningar	0,8	0,6
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	7,6	7,3
Övriga ersättningar	2,0	1,6
Övriga anställda	38,8	34,3
Summa	55,3	49,5

	2024	2023
Pensionskostnader		
Verkställande direktören	1,6	1,6
Övriga ledande befattningshavare	2,9	2,6
Övriga anställda	5,1	5,2
Summa	9,6	9,4

Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2024	2023
Summa	19,4	17,6
Totalt	84,3	76,5

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



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
	2024	2023
Revisionsuppdrag		
KPMG	2,4	2,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag		
KPMG	0,3	0,3
Skatterådgivning		
KPMG	0,1	0,2
Övriga tjänster		
KPMG	0,6	0,2
Totalt	3,4	2,8

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelse och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.
Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7. Leasingavgifter		
Catena AB disponerar i huvudsak bilar genom leasingavtal. Kostnaden redovisas linjärt under leasingperioden.		
	2024	2023
Leasingkostnad	2	2

Framtida odiskonterade kassautflöden som hänför sig till leasingavtalen fördelas enligt följande:		
Inom ett år	2	2
Mellan ett och fem år	4	3
Totalt	6	5

Not 8. Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	734	447
Kupongränta räntederivat	152	-
Ränteintäkter, övriga	40	24
Valutakursvinst	64	19
Summa	990	490
Resultat från andelar i koncernföretag	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	458	390
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-303	-293
Summa	155	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-240	-177
Räntekostnader, lån	-157	-60
Kupongränta räntederivat	-	132
Räntederivat, värdeförändringar	-27	-302
Övriga finansiella kostnader	-23	-21
Valutakursförlust	-11	-12
Summa	-458	-440
Finansnetto	687	147

Not 9. Skatt		
Redovisad i resultaträkningen	2024	2023
Aktuell skatt		
Årets skatt	-82	-76
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9	62
Totalt redovisad skatt	-91	-14
Avstämning av effektiv skatt	2024	2023
Resultat efter boksluts-dispositioner	637	115
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	-131	-24
Kvittning räntenetto	104	71
Ej avdragsgilla kostnader	-64	-61
Redovisad effektiv skatt	-91	-14

Den redovisade effektiva skatten i procent uppgår till 14,3 (12,2).

Uppskjuten skatteskuld	IB 2023	Redovisat över resultat-räkningen 2023	Redovisat i eget kapital	UB 2023	Redovisat över resultat-räkningen 2024	Redovisat i eget kapital	UB 2024
Derivatinstrument	-104	62	-	-42	6	-	-36
Emissionskostnader	-	-	-	-	-15	15	-
Summa uppskjuten skatteskuld	-104	62	-	-42	-9	15	-36



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 10. Materiella anläggningstillgångar		
Inventarier	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9	8
Förvärv	-	1
Utgående anskaffningsvärden	9	9
Ingående avskrivningar	-7	-6
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående avskrivningar	-8	-7
Redovisat värde	1	2
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen		
	2024	2023
Kostnad för utförda tjänster	1	1

Not 11. Andelar koncernföretag		
	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 828	4 535
Lämnade koncernbidrag ¹	303	293
Vid årets slut	5 131	4 828
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-1 593	-1 300
Årets nedskrivningar ²	-303	-293
Vid årets slut	-1 896	-1 593
Redovisat värde vid årets slut	3 235	3 235

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

² Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Resultat från andelar i koncernföretag", se not 8 Finansiella intäkter och kostnader.

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag	Org. Nr.	Säte	Antal andelar	Andel i % ¹	2024-12-31	2023-12-31
					Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Logistik AB	556922-7365	Helsingborg	1 000	100,0	1 155	1 155
Catena Fastigheter AB	556754-0843	Helsingborg	1 000	100,0	0	0
Catena Obl. Holding AB	556984-8467	Helsingborg	1 000	100,0	15	15
Tribona AB	556870-4646	Helsingborg	48 657 051	100,0	2 065	2 065
Totalt					3 235	3 235

→

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



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION &
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Specifikation av indirekt ägda dotterföretag

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Adaptern 1 AB	556606-3631	Helsingborg
Catena Arendal 13:3 AB	556998-3314	Helsingborg
Catena Backa 23:5 KB	916624-0797	Helsingborg
Catena Backa 23:9 AB	556822-2433	Helsingborg
Catena Backa 97:10 AB	556595-0002	Helsingborg
Catena Backa Invest AB	556758-6838	Helsingborg
Catena Backanet AB	556720-9035	Helsingborg
Catena Basfiolen AB	556697-7129	Helsingborg
Catena Batteriet AB	559083-7182	Helsingborg
Catena Bavnevej A/S	DK 11483690	Gentofte
Catena Björröd 1:208 AB	559207-0873	Helsingborg
Catena Björröd AB	559106-8829	Helsingborg
Catena B-Kråkebo 1:56 AB	559016-9198	Helsingborg
Catena Borlänge AB	556605-0620	Helsingborg
Catena Borås Två AB	556537-6141	Helsingborg
Catena Broby AB	559246-1015	Helsingborg
Catena Bronsringen AB	556702-8153	Helsingborg
Catena Bulten 1 AB	556968-2478	Helsingborg
Catena Bunkagården M 1 AB	556445-0087	Helsingborg
Catena Bunkagården M 2 AB	556912-0339	Helsingborg
Catena Burlöv AB	556605-0992	Helsingborg
Catena Dansered AB	556537-6166	Helsingborg
Catena Dansered Två AB	559351-2410	Helsingborg
Catena DK Invest ApS	DK 43746685	Gentofte
Catena Drivremmen 1 AB	559083-7117	Helsingborg
Catena Däcket 1 AB	559083-7166	Helsingborg
Catena Egeskovvej 20 ApS	DK 42604771	Gentofte
Catena Egeskovvej 24 ApS	DK 42865583	Gentofte
Catena Ekeby 2:2 AB	559081-1880	Helsingborg
Catena Fosie 4 AB	556775-7819	Helsingborg
Catena Fräsaren 12 AB	556987-6773	Helsingborg
Catena Fördelaren 1 AB	556605-2097	Helsingborg
Catena Förmannen AB	556667-7299	Helsingborg
Catena Glasblåsaren 14 AB	556721-8531	Helsingborg
Catena Gårdsten 45:24	559369-7161	Helsingborg
Catena Gävle AB	556697-7194	Helsingborg
Catena Haninge AB	556660-1596	Helsingborg
Catena Hevea 3 AB	556895-8812	Helsingborg
Catena HKN A/S	DK 12377347	Gentofte

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Hyltena AB	559342-4400	Helsingborg
Catena Hästhagen AB	556252-1616	Helsingborg
Catena Invest AB	556649-9108	Helsingborg
Catena Jakobsberg AB	556607-0925	Helsingborg
Catena Jernholmen ApS	DK 41853212	Gentofte
Catena Jordbromalm 4:41 AB	556731-8554	Helsingborg
Catena Järfälla AB	556605-0737	Helsingborg
Catena Jönköping AB	556536-7587	Helsingborg
Catena Karlstad AB	556605-0695	Helsingborg
Catena Klarinetten 1 AB	556720-9050	Helsingborg
Catena Klippan AB	556536-7579	Helsingborg
Catena Klippan Mega AB	556594-2603	Helsingborg
Catena Klökan 1:25 AB	559369-7179	Helsingborg
Catena Kokmose A/S	DK 31264596	Gentofte
Catena Kometvej ApS	DK 39610809	Gentofte
Catena Konen AB	556802-4771	Helsingborg
Catena Kopparverket AB	556700-1275	Helsingborg
Catena Korsberga 1 AB	556834-6539	Helsingborg
Catena Kungsbacka AB	556969-5439	Helsingborg
Catena Källstalöt AB	556499-4076	Helsingborg
Catena Köpingegården HB	916626-8806	Helsingborg
Catena Lagret 1 AB	556660-1539	Helsingborg
Catena Lagret 4 AB	559007-5544	Helsingborg
Catena Lake AB	559248-3365	Helsingborg
Catena Linköping AB	556605-0471	Helsingborg
Catena Logistiken 3 AB	559177-6686	Helsingborg
Catena Logistikpark 7H AB	559369-1230	Helsingborg
Catena Logistikposition Helsingborg AB	556688-6635	Helsingborg
Catena Lokesvej ApS	DK 39605260	Gentofte
Catena M.P. Allerups Vej 61 ApS	DK 40895108	Gentofte
Catena Magasinet 3 AB	559002-1126	Helsingborg
Catena Mappen 4 AB	559100-3776	Helsingborg
Catena Midco 1 AB	559177-6710	Helsingborg
Catena Midco 2 AB	559177-6702	Helsingborg
Catena Morgongåva 15:33 AB	559246-5438	Helsingborg
Catena Morup 5 AB	556632-3621	Helsingborg
Catena Mossvej A/S	DK 41964537	Gentofte
Catena Mosås AB	556710-4459	Helsingborg
Catena Målås 4:4 AB	559083-7133	Helsingborg





INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION &
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Mölnlycke AB	556990-3379	Helsingborg
Catena Obl. AB	556984-8426	Helsingborg
Catena Projekt AB	556824-7570	Helsingborg
Catena Projekt JV 2 AB	559306-0717	Helsingborg
Catena Projekt JV 3 AB	559306-0691	Helsingborg
Catena Projekt JV AB	559248-3381	Helsingborg
Catena Projektutveckling AB	559248-3373	Helsingborg
Catena Projektutveckling Holding AB	559224-5483	Helsingborg
Catena PU1 AB	559373-9906	Helsingborg
Catena Ramlösa AB	559351-2378	Helsingborg
Catena Rollsbo AB	559053-0266	Helsingborg
Catena Rosersberg 11:116 AB	556893-9325	Helsingborg
Catena Rosersberg 11:81 AB	559130-9629	Helsingborg
Catena Service AB	556750-7917	Helsingborg
Catena Skogskojan 1 AB	556972-7547	Helsingborg
Catena Slottshagen 2:1 AB	556703-2809	Helsingborg
Catena Slätthög 1 AB	556929-6873	Helsingborg
Catena Slätthög 4 AB	556872-7639	Helsingborg
Catena Slätthög 6 AB	556929-6881	Helsingborg
Catena Smeden 1 AB	556950-7584	Helsingborg
Catena Shesholm 1:16 AB	559043-5995	Helsingborg
Catena Sockret 4 AB	559025-6698	Helsingborg
Catena Sockret 7 AB	559029-1208	Helsingborg
Catena Staby 7:34 AB	559305-5006	Helsingborg
Catena Statorn AB	559130-9637	Helsingborg
Catena Stenvreten AB	556791-3982	Helsingborg
Catena Stigamo 1:49 AB	559097-7657	Helsingborg
Catena Stockholm AB	556519-4148	Helsingborg
Catena Storheden 2:1 AB	559197-0149	Helsingborg
Catena Sundsvall AB	556605-0596	Helsingborg
Catena Sunnanå 5:16 AB	559071-0090	Helsingborg
Catena Sunnanå AB	556699-7788	Helsingborg
Catena Sunnanå Tre AB	556809-9955	Helsingborg
Catena Sunnanå Två AB	559023-3911	Helsingborg
Catena Södertälje AB	556524-7433	Helsingborg
Catena Söderåsen Fastighets AB	556634-8776	Helsingborg
Catena Tahe AB	556102-5304	Helsingborg
Catena Tankbilen 9 AB	556956-0690	Helsingborg

Firma	Org. nr.	Säte
Catena Terminal AB	559081-1948	Helsingborg
Catena Terminalen 1 AB	556312-0236	Helsingborg
Catena Torbornahögen 7 AB	559354-7200	Helsingborg
Catena Tostarp AB	556667-8784	Helsingborg
Catena Tostarp Fyra AB	559351-2386	Helsingborg
Catena Tostarp Tre AB	559211-5124	Helsingborg
Catena Tostarp Två AB	559025-2259	Helsingborg
Catena Transportstaden Örebro AB	556591-2309	Helsingborg
Catena Tågarp 16:22 AB	559018-0880	Helsingborg
Catena Umeå AB	556605-0562	Helsingborg
Catena Umeå Två AB	556708-3422	Helsingborg
Catena Varalöv AB	556663-0025	Helsingborg
Catena Vasslan AB	556697-7137	Helsingborg
Catena Viby 19:106 AB	559132-0170	Helsingborg
Catena Vindtunneln 2 AB	556685-3064	Helsingborg
Catena Vissol AB	556140-0135	Helsingborg
Catena Vissol Två AB	556717-7653	Helsingborg
Catena Vrams AB	559211-4259	Helsingborg
Catena Vrangelsro 5:4 AB	559177-6694	Helsingborg
Catena Vångagärdet AB	559086-8021	Helsingborg
Catena Välingen KB	969728-6160	Helsingborg
Catena Vårdshuset AB	556697-7145	Helsingborg
Catena Värnamo AB	556950-7592	Helsingborg
Catena Växjö Ett AB	556222-2595	Helsingborg
Catena Ånsta AB	559162-0611	Helsingborg
Catena Åre 92 AB	559177-3980	Helsingborg
Catena Årsta AB	556605-0760	Helsingborg
Catena Äskatorp 4:26 AB	559315-4288	Helsingborg
Catena Äskatorp 4:9 AB	559341-1860	Helsingborg
Catena Örebro AB	556636-3270	Helsingborg
Catena Örja 1:22 AB	559325-2199	Helsingborg
Catena Östanvinden AB	556697-7111	Helsingborg
Hallsbergs Terminal AB	556317-5966	Helsingborg
Logistikposition Karlshamn AB	556752-6040	Helsingborg
Logistikposition Katrineholm AB	556692-4147	Katrineholm
Queenswall AB	559001-6696	Helsingborg
Queenswall Två AB	559164-2979	Helsingborg



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Noter

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Not 12. Andelar i intresseföretag		
Intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	1
Avyttring	-	-1
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Intressebolaget Urban Services Sweden AB har avyttrats under 2023.

Not 13. Kundfordringar	
Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0 Mkr (0). Av dessa är 0 Mkr (0) förfallna. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.	

Not 14. Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Moderbolagets finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Catenas styrelse. Mål och policy finns beskrivna i koncernens not 21 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Finansiering och finansieringsrisker

Lånevillkor, ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Genomsnittlig ränta	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Företagscertifikat*	609	247	3,3%	4,9%
Skulder till kreditinstitut	1 022	-	3,9%	-
Obligationslån	3 016	1 400	3,8%	4,2%
Skulder till koncernföretag	4 955	4 235	5,0%	4,8%

* Genomsnittlig ränta anges med hänsyn till kostnad för backupfacilitet.

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

	Nominellt värde		Redovisat värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ränteswapavtal	7 194	6 444	175	202

En höjning av räntenivån för externa räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid med beaktande av derivatavtal ger en resultateffekt om +36 Mkr (+55).



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald avgift för kreditfacilitet	9	7
Upplupna ränte-intäkter	3	7
Förutbetald lokalhyra	2	1
Övriga förutbetalda kostnader	6	6
Totalt	20	21

Not 16. Eget kapital						
Antalet utgivna aktier per 31 december 2024						
Aktieslag	Antal registrerade aktier	Aktiens kvot-värde, kronor	Totalt kvot-värde, kronor	Antal röster per aktie	Totalt antal röster	
Stamaktie	60 360 104	4,40 kr	265 584 457,60 kr	1	60 360 104	
Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.						
Aktiekapitalets utveckling						
År	Transaktion	Ökning aktiekapital, kronor	Totalt aktiekapital, kronor	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier	Totalt antal utestående aktier
1999	Nyemission	49 075 400	50 000 000	490 754	11 555 662	11 555 662
2006	Fondemission	883 800	50 883 800	8 838	11 564 500	11 564 500
2013	Riktad nyemission	59 976 189	110 859 989	13 630 952	25 195 452	25 195 452
2014	Riktad nyemission	1 964 464	112 824 452	446 469	25 641 921	25 641 921
2016	Riktad nyemission	31 886 672	144 711 125	7 246 971	32 888 892	32 888 892
2016	Riktad nyemission	1 525 102	146 236 226	346 614	33 235 506	33 235 506
2016	Riktad nyemission	11 000 000	157 236 226	2 500 000	35 735 506	35 735 506
2017	Riktad nyemission	7 383 275	164 619 501	1 678 017	37 413 523	37 413 523
2018	Riktad nyemission	1 255 452	165 874 953	285 330	37 698 853	37 698 853
2021	Riktad nyemission	2 322 808	168 197 762	527 911	38 226 764	38 226 764
2021	Riktad nyemission	13 200 000	181 397 762	3 000 000	41 226 764	41 226 764
2022	Riktad nyemission	18 139 774	199 537 536	4 122 676	45 349 440	45 349 440
2022	Riktad nyemission	19 953 754	219 491 290	4 534 944	49 884 384	49 884 384
2023	Riktad nyemission	1 443 614	220 934 903	328 094	50 212 478	50 212 478
2024	Riktad nyemission	20 505 514	241 440 417	4 660 344	54 872 822	54 872 822
2024	Riktad nyemission	24 144 041	265 584 458	5 487 282	60 360 104	60 360 104

De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2024 uppgick till 8,50 kr per aktie och totalt 490 Mkr. För 2024 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 9,00 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2024, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 543 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 108,5 procent av aktieutdelningen av Catenas finansiella mål, 501 Mkr.
Moderbolagets mål med kapitalförvaltning samt finansiella mål överensstämmer med koncernens och framgår av not 21 Finansiella instrument och finansiell riskhantering för koncernen.

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löne-relaterade kostnader	21	20
Upplupna räntekostnader	29	7
Övriga upplupna kostnader	5	5
Totalt	55	32

Not 18. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser		
Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Garantiförpliktelser	-	-
Totalt	-	-

Ansvarsförbindelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	13 319	10 119
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	46	528
Totalt	13 365	10 647



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Noter

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Not 19. Kassaflödesanalys		
Tilläggs- upplysningar	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	774	472
Erlagd ränta	-223	-107
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskriv- ningar av tillgångar	1	1
Förändring i värdet av derivat	27	301
Mottagna koncern- bidrag (utdelning)	-458	-390
Nedskrivning av finansiella tillgångar (lämnade koncern- bidrag)	303	293
Andra ej likviditets- påverkande resultat- poster	-45	-
Totalt	-172	205
Transaktioner som ej medför betalningar		
Konvertering av skuld till eget kapital	-	120

Avstämning av förändring i nettoskuld	Likvida medel ¹	Fordringar på intresseföretag	Räntebärande koncernfordringar	Skulder till intresseföretag	Lån	Räntebärande koncernskulder	Summa
Nettoskuld per 31 december 2022	2 149	36	7 295	-	-1 780	-3 222	4 478
Kassaflöde	-1 785	-17	2 696	-	133	-727	300
Valutakursdifferenser	1	-	-	-	-	7	8
Andra ej likviditetspåverkade förändringar	-	-	-	-	-	-293	-293
Nettoskuld per 31 december 2023	365	19	9 991	-	-1 647	-4 235	4 493
Kassaflöde	496	-10	8 429	-	-3 001	-468	5 446
Valutakursdifferenser	-	-	-	-	-	52	52
Andra ej likviditetspåverkande förändringar	-	-	-	-	-	-303	-303
Nettoskuld per 31 december 2024	861	9	18 420	-	-4 648	-4 954	9 688

¹ Likvida medel består av banktillgodohavanden.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Finansiella rapporter

Noter

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Not 20. Klassificering av finansiella instrument				
2024	Värderingskategorier			
Finansiella tillgångar	Verkligt värde via resultat	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Övriga långfristiga fordringar	-	-	133	133
Räntederivat, använda för säkringsändamål	175	-	-	175
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	18 299	18 299
Likvida medel	-	-	861	861
Summa	175	-	19 293	19 468
Icke finansiella tillgångar				3 277
Totalt				22 745
Finansiella skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-1 012	-1 012
Övriga långfristiga skulder	-	-	-584	-584
Företagscertifikat	-	-	-609	-609
Obligationslån	-	-	-3 016	-3 016
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-10	-10
Leverantörsskulder	-	-	-6	-6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-4 371	-4 371
Upplupna kostnader	-	-	-55	-55
Summa	-	-	-9 663	-9 663
Icke finansiella skulder				-4
Totalt				-9 667

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.

2023	Värderingskategorier			
Finansiella tillgångar	Verkligt värde via resultat	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Räntederivat, använda för säkringsändamål	202	-	-	202
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	10 020	10 020
Likvida medel	-	-	365	365
Summa	202	-	10 385	10 587
Icke finansiella tillgångar				3 266
Totalt				13 853
Finansiella skulder				
Företagscertifikat	-	-	-247	-247
Obligationslån	-	-	-1 400	-1 400
Leverantörsskulder	-	-	-6	-6
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-4 235	-4 235
Upplupna kostnader	-	-	-32	-32
Summa	-	-	-5 920	-5 920
Icke finansiella skulder				-3
Totalt				-5 923

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde i allt väsentligt med verkligt värde.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
 Finansiella rapporter
 Noter
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Not 21. Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen not 25, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 11 Andelar i koncernföretag.

	2024	2023
Transaktioner med dotterföretag		
Inköp	5	5
Försäljning	85	73
Ränteintäkter	734	448
Räntekostnader	240	177
Mottagen utdelning	-	-
Mottagna koncernbidrag redovisade som utdelning	458	390
Lämnade koncernbidrag	364	232
Kortfristiga fordringar	18 420	9 990
Räntebärande skulder	4 955	4 235
Borgensförbindelser	13 319	10 119
Transaktioner med koncernföretags intresseföretag		
Försäljning	-	-
Ränteintäkter	2	1
Kortfristiga fordringar	9	18
Långfristiga fordringar	-	-
Räntebärande skulder	-	-
Borgensförbindelser	46	528
Transaktioner med andra närstående		
Inköp	1	2

Övrig information

Skulder och fordringar till närstående avser avräkningssaldon som räntebelastas.

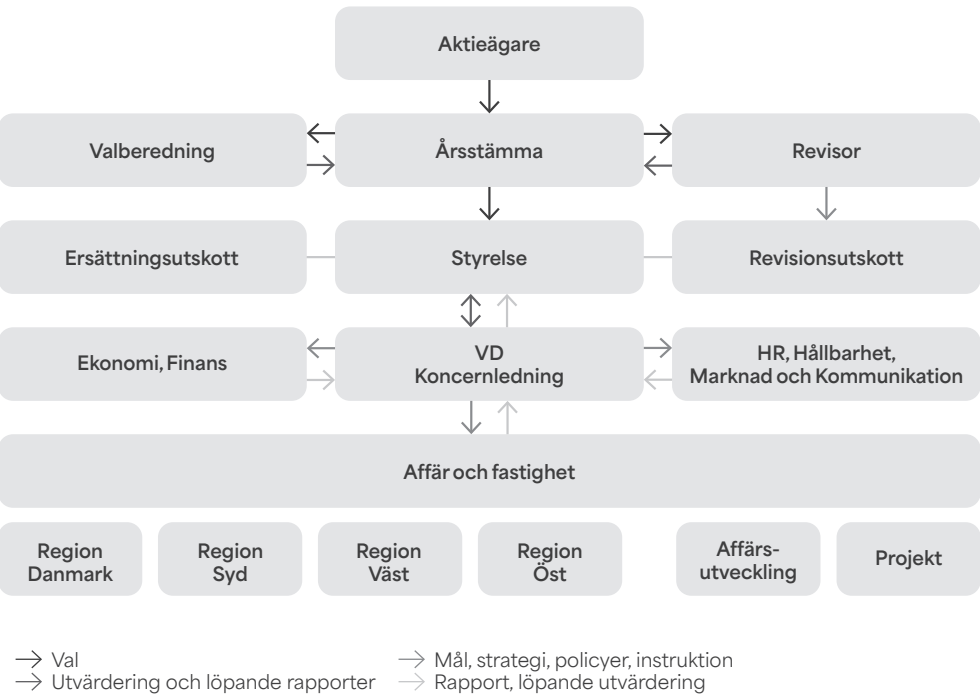
Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 22. Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Valberedningen har lämnat förslag till styrelse inför årsstämman den 28 april 2025. Föreslås omval av Gustaf Hermelin, Katarína Wallin, Hélène Briggert, Vesna Jovic, Caesar Åfors , Lennart Mauritzson och Joost Uwents, samt att omval sker av Lennart Mauritzson som styrelsens ordförande. Vidare föreslår valberedningen omval av revisionsbolag och ansvarig revisor till revisionsbolaget KPMG med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som ansvarig revisor. Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av moderbolagets finansiella ställning.

Bolagsstyrningsrapport

Det förtroende som är centralt för Catenas fortsatta framgångar bygger på en väl definierad bolagsstyrning. Alla affärsbeslut i Catena ska vara försvarbara ur ett ekonomiskt, hållbart och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet ges aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem.



"Jag konstaterar stolt att Catena framgångsrikt skapar affärer och har kraft att ständigt utveckla sitt branschsegment, även i utmanande tider.

Utgångspunkten är en solid affärsmodell och starka kassaflöden som skapar trygghet för både medarbetare och intressenter. Det gör det enklare för organisationen och varje enskild medarbetare att se möjligheter, ta initiativ och driva utveckling - viktiga nyckelfaktorer för tillväxt.

Från styrelsens sida vet vi att framgångarna och förmågan att bidra till samhället med fler effektiva och långsiktigt hållbara logistikyor även kräver både målmedvetenhet och hårt arbete. Catena visar tydligt att dessa kvaliteter finns inom bolaget."



Helsingborg, mars 2025
Lennart Mauritzson, styrelsens ordförande



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktoppgifter

Catenas organisation är uppbyggd på en kundnära förvaltningsorganisation uppdelad i fyra regioner. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna ekonomi, finans, HR, marknad- och kommunikation samt hållbarhet. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för utveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning samt kommunikation med bolagets intressenter. Ekonomi och finans svarar för den löpande redovisningen som bygger på internationella standarder samt koncernens finansiering. De koncerngemensamma funktionerna ansvarar tillsammans med VD för koncernens profilering samt kommunikationen med finansmarknader och samhälle.

Bolagsstyrning

Catena är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Helsingborg, noterat på Nasdaq Stockholm. Catenas bolagsstyrning baseras på svenska regler och svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen men även noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm, Svensk kod för bolagsstyrning, bolagsordningen och andra relevanta regelverk. Utöver tillämpliga lagar och regelverk strävar Catenas styrelse och ledning efter att Catena ska leva upp till de krav som börsern, aktieägare och andra intressenter ställer på Catena. Svensk kod för bolagsstyrning finns tillgänglig via bolagsstyrning.se. Avvikelser från koden ska motiveras och förklaras.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning och har inte rapporterat några avvikelser från denna under 2024.

Aktieägare

Catenas aktie handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap.
Aktiekapitalet i Catena AB uppgår per den 31 december 2024 till 265 584 457,60 kronor

Externa regelverk

Aktiebolagslagen
Årsredovisningslagen
Andra tillämpliga lagar
IFRS
Nasdaqs regelverk för emittenter
Svensk kod för bolagsstyrning
Global Compact
EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)
Global Reporting Initiative (GRI)
EPRA

Interna regelverk

Bolagsordning
Styrelsens arbetsordning
Befattningsinstruktioner
Värdegrund
Uppförandekod
Finanspolicy
Hållbarhetspolicy
Informations- och insiderpolicy
Andra policyer, handböcker och instruktioner
Ersättningsriktlinjer

med ett kvotvärde om 4,4 kronor vardera fördelat på 60 360 104 stamaktier.
Största ägare per 2025-02-28 är Backahill med 18,6 procent (22,4) av kapitalet och WDP NV/SA med 10,0 procent (10,1) av kapitalet, vilka är de enda aktieägarna med ett innehav överstigande 10 procent av aktierna i bolaget. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid stämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier.

→ Läs mer om Catenas aktie och ägare på sidorna 33-34.

Ägarfördelning efter innehav, per 2025-02-28		
	Antal	Ägare Andel, %
1-500	16 666	95,16
501-1 000	417	2,38
1 001-5 000	232	1,32
5 001-10 000	37	0,21
10 001-20 000	39	0,22
20 001-	123	0,70
Totalt	17 514	100,0

Källa: Monitor (Modular Finance).

Ägarstruktur 2025-02-28, största ägare		
	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill	11 221	18,59
WDP NV/SA	6 045	10,01
Länsförsäkringar Fonder	3 917	6,49
Swedbank Robur Fonder	2 834	4,69
PGGM Pensioenfonds	2 187	3,62
SEB Investment Management	1 915	3,17
Vanguard	1 814	3,01
BlackRock	1 099	1,82
Gustaf Hermelin	1 064	1,76
AFA Försäkring	968	1,60
Handelsbanken Fonder	882	1,46
Columbia Threadneedle	862	1,43
Norges Bank Investment Management	860	1,43
APG Asset Managment	838	1,39
Cliens Fonder	830	1,38
Övriga aktieägare	23 025	38,15
Totalt	60 360	100,0

Källa: Monitor (Modular Finance).

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid stämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utan begränsningar utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. Bolaget tillämpar inte några särskilda arrangemang i fråga om årsstämmans funktion, varken på grund av bestämmelser i bolagsordningen eller, såvitt är känt för bolaget, aktieägaravtal. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar, i förekommande fall, också beslut om ändring av bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska beslut om fastställelse av balans- och resultaträkningar, beslut om disposition av Catenas vinst eller förlust samt beslut om ansvarsfrihet för styrelse och VD fattas.

Årsstämma den 25 april 2024

Årsstämma hölls den 25 april 2024 i Helsingborg och följande beslut fattades i enlighet med framlagda förslag:

- Fastställande av räkenskaperna för 2023 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och VD.
- Beslut om utdelning vid två tillfällen om vardera 4,25 kr per aktie.
- Beslut om att antalet styrelseledamöter ska vara sju ordinarie ledamöter utan suppleanter samt omval enligt valberedningens förslag av Lennart Mauritzson, Hélène Briggert, Gustaf Hermelin, Vesna Jovic, Joost Uwents, Katarina Wallin och Caesar Åfors som ordinarie styrelseledamöter.
- Omval av styrelsens ordförande Lennart Mauritzson, som ej innehar någon annan befattning på Catena.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

- Omval av KPMG AB som revisionsbolag.
 - Godkännande av ersättning till styrelse och revisionsbolag.
 - Fastställande av ersättningsriktlinjer och godkännande av ersättningsrapport.
 - Bemyndigande för styrelsen att förvärva och avyttra egna aktier. Förvärv respektive avyttring får högst ske av 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen.
 - Bemyndigande för styrelsen i enlighet med framlagda förslag att förvärva och avyttra egna aktier, samt att besluta om nyemission av aktier eller konvertibler. Förvärv av aktier, tillsammans med antalet nya aktier, respektive avyttring, får omfatta högst sammanlagt 1/10 av bolagets samtliga aktier och beslut kan fattas vid ett eller flera tillfällen. Nyemission kan ske med eller utan företrädesrätt för aktieägarna och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Nyemission ska ske på marknadsmässiga villkor.
- [Klicka här för fullständigt protokoll.](#)

Årsstämma 2025

Catenas årsstämma hålls den 28 april 2025 klockan 16.00 på Hotel Clarion Sea U i Helsingborg.

Aktieägare som vill delta i stämman ska vara upptagen i den av Euroclear Sweden AB framställda aktieboken och anmäla sig och eventuellt biträde till stämman senast den 22 april. Aktieägare som inte kan/vill delta på stämman kan rösta via ombud, poströstning, per brev eller digitalt via BankID.

Utförlig information om årsstämman finns på Catenas webbplats [catena.se](#).

Valberedning	
Ledamot	Utsedd av ägare
Lennart Mauritzson	Backahill Inter AB samt styrelseordförande
Markus Wallentin, valberedningens ordförande	WDP NV/SA
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB
Marianne Nilsson	Swedbank Robur

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Valberedningen består av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företräder ska i enlighet med beslutet offentliggöras så snart de utsetts. Valberedningen har under 2024 haft följande sammansättning, se tabell ovan.

→ [Klicka här för aktuell valberedning.](#)

Valberedningens ordförande är Markus Wallentin, medan styrelsens ordförande Lennart Mauritzson är sammankallande. De fyra ägarrepresentanterna har tillsammans cirka 38,7 procent av rösterna i Catena per den 1 oktober 2024.

Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses.

Samtliga valberedningsledamöter har grundligt tagit ställning till om det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Catena. Riktlinjer från de största ägarna inför nominering till Catenas styrelse är att styrelsen ska ha en balanserad mix av kunskaper och erfarenheter som är relevanta för bolaget och dess utveckling. Valberedningen har tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag,

som ska leda till att styrelsen får en lämplig sammansättning och mångfald vad gäller kön, bakgrund och ålder. Valberedningen har tagit upp de frågor som det åligger valberedning att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning och har bland annat diskuterat följande:

- Styrelsens storlek.
- Kompetensområden som bör finnas i styrelsen.
- Hur nuvarande styrelse uppfyller de krav som kommer att ställas med hänsyn till Catenas utveckling framöver.
- Styrelsens sammansättning med hänsyn tagen till kön, erfarenhet, ålder och bakgrund.
- Möjlighet för återväxt i styrelsen.
- Förekomst av eventuella intressekonflikter i styrelsearbetet.
- Val av revisorer och dess ersättningar.
- Beslut om principer för utseende av valberedning.

Catenas valberedning anser att styrelseledamöterna har hög kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastigheter, logistik, finanser, offentlig verksamhet, styrning, e-handel och hållbarhet. Vidare anser valberedningen att det bland styrelseledamöterna finns en bredd vad gäller nationalitet, utbildning, ålder och erfarenhet. Styrelsen bestod vid utgången av 2024 av fyra män och tre kvinnor motsvarande 57,1 procent (62,5) män och 42,9 procent (37,5) kvinnor.

Styrelse

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta Catenas och koncernens angelägenheter på ett över tid hållbart sätt så att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, regelverk, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, hållbarhet, finansiering, logistik, digital handel och affärsutveckling. Catenas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fem och högst nio ledamöter utan suppleanter. Catenas styrelse består av sju ledamöter som valdes vid årsstämman den 25 april 2024. För ytterligare information om styrelsens ledamöter se presentation av styrelsen och företagsledningen på sidorna 141-142.

Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens utveckling löpande genom kontakter med VD i strategiska frågor. Under 2024 hölls 14 protokollförda styrelsemöten, varav 1 var konstituerande. Ledamöternas närvaro framgår på sidan 139.

Koncernens CFO har under året varit styrelsens sekreterare. Även Finanschefen har varit adjungerad. På styrelsemötena har, förutom listade punkter, marknadsfrågor, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats liksom löpande uppföljning av resultat och



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

ställning, värderingar av koncernens fastighe-
ter, likviditet och finansiering och hållbarhets-
rapportering samt investerings- och avytt-
ringsbeslut.

I Catenas uppförandekod som beskriver hur
Catena och dess anställda ska agera för att
leva upp till den värdegrund och ställnings-
taganden som styrelsen beslutat, behandlas
även risker för intressekonflikter för styrelsele-
damöter och hur de undviks. Uppförandeko-
den tar hänsyn till samtliga intressenter såsom
kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och
andra intressenter som stat och kommuner.
Styrelsen har löpande kontakter med externa
intressenter, deltar för Catenas räkning i olika
intresseorganisationer och följer även löpande
upp bolagets arbete med kundundersökningar,
Catenas varumärke och arbetet med Great
Place to Work. Samtliga policyer beslutas av
styrelsen och de följer löpande upp arbetet
och efterlevnaden av dessa.

Uppföljning sker kvartalsvis av koncernled-
ning och därefter av styrelsen för samtliga mål,
fastighetsutveckling, marknad, finansiella såväl
som hållbarhetsmål. Vidare rapporteras löpan-
de kring intern kontroll och IT. Varje medlem i
ledningsgruppen har ansvar för sitt respektive
område och rapporterar till styrelsen i olika
omfattning. Ekonomi, finans, hållbarhet, mark-
nad och kommunikation, HR samt affär, projekt
och förvaltning.

Catenas huvudansvariga revisor, Camilla Alm
Andersson, KPMG, har varit adjungerad vid
ett tillfälle, i samband med styrelsemötet den
21 februari 2024, då det även hölls ett separat
möte med revisorn då medlemmar ur ledning-
en inte deltog.

Styrelsen har under 2024 genomfört en
utvärdering av sitt arbete under året. Under-
sökningen utvärderar elva olika aspekter av
styrelsearbetet, till exempel: styrelsemedlem-
mars insatser och kompetenser, strategi, risk-
hantering och hållbarhet. Utvärderingen visade
på en stabil, adaptiv och strategisk styrelse.

Styrelsens arbete 2024

Nedanstående redovisar i stora drag vad som behandlats på styrelsemötena och härutöver
har löpande fattats beslut om bland annat investeringar, transaktioner och finansiering.
Under året har totalt 14 styrelsemöten ägt rum inklusive per capsulam möten.





INLEDNING
Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

	Deltagande på styrelsemöten 2024			
		Deltagande av totala möten		
	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Oberoende
Lennart Mauritzson	14/14	3/3	4/4	Nej*
Hélène Briggert	14/14	3/3		Ja
Gustaf Hermelin	14/14			Nej*
Vesna Jovic	13/14		4/4	Ja
Magnus Swärdh	3/6		0/2	Nej*
Joost Uwents	8/14			Nej*
Katarina Wallin	14/14	3/3		Ja
Caesar Åfors	13/14		4/4	Ja

* Beroende i förhållande till större aktieägare, oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Arbetet med riskhantering och att ta vara på de fördelar med att driva verksamheten med ett hållbarhetsfokus är de största möjligheterna för styrelsen framöver. Styrelseutvärderingen har presenterats för valberedningen och där granskas styrelsens roll och sammansättning. För styrelsen blir utvärderingen en fortlöpande utveckling av arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Styrning av hållbarhetsarbetet
Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catenas hållbarhetsmål och dessa är integrerade i bolagets affärsstruktur. De ansvarar för och beslutar om hållbarhetspolicy och uppförandekod samt godkänner den årliga hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsmålen, som långsiktigt löper till 2030, ingår i affärsplanen som årligen beslutas av styrelsen. VD och koncernledning har det löpande och övergripande ansvaret för att genomföra strategi och mål för hållbarhet på Catena. Hållbarhetschefen agerar talesperson för, samordnar och styr hållbarhetsarbetet och rapporterar löpande i koncernledningen där denna ingår samt rapporterar även årligen till styrelsen. Hållbarhetsteamet implementerar hållbarhetsfrågor

och koordinerar löpande även med övriga verksamhetsområden inom bolaget. Varje år rapporteras och diskuteras även Catenas riskanalys, inkluderade klimatrelaterade risker och risker kring mänskliga rättigheter i styrelsen. Styrelsen godkänner bolagets riskhantering i samband med godkännandet av bolagets årsredovisning med hållbarhetsrapport. Catena arbetar även efter miljölednings-system ISO 14001, ett arbete som bygger på engagemang och kunskap hos de anställda. Vidare får både personal och styrelse, intern och extern utbildning inom hållbarhet, uppförandekoden och bolagets policyer. All ny personal får en introduktionsutbildning inom hållbarhet som en del i Catenas onboarding-process. Styrelsens kompetens i hållbarhetsfrågor utvecklas även kontinuerligt genom det löpande arbetet. Härutöver följer Catena – som en del i samhällsutvecklingen av det logistiska nätverket – även FN Global Compact, FN:s globala hållbarhetsmål och Parisavtalet.

Styrelsens arbetsordning
Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende

arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utser VD och utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar inte vid denna utvärdering. Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera Catenas verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Systemen som utvärderats under året har visat sig tjäna sitt syfte och fungera väl. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring Catenas och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, utveckling av hållbarhet, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut, förvärv och fastighetsförsäljningar. Utöver att ansvara för Catenas organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras kontinuerligt.

Utvärdering av styrelsen
Varje år genomför Catenas styrelseordförande en utvärdering av styrelsens förmåga att lösa sin uppgift, dess arbetssätt och sammansättning visavi den inriktning och de utmaningar som bolaget står inför. De enskilda styrelseledamöternas kompetens, engagemang och, ur en rad aspekter, lämplighet prövas genom öppna frågor som respektive ledamot har att ta ställning till. Frågeunderlaget berör också styrelsens sammansättning, dess funktion inkluderande struktur och processer samt samverkan med ledningen. Det vill säga frågor som värderar styrelsens funktion och kapacitet att fatta korrekta beslut och styra bolaget på ett ansvarsfullt sätt. Dessa överväganden ligger till grund för en, mellan ordföranden,

valberedningen och den enskilde ledamoten, privat dialog som utgår ifrån bolagets planering och förväntningarna på ledamoten likväl som ledamotens förväntningar på styrelsen. Valberedningen som också har samtal med bolagets VD och revisor föreslår, bland annat utifrån den gjorda utvärderingen av styrelsen, på årsstämman en styrelse för det kommande verksamhetsåret. Processen har i betraktelse av styrelsens balanserade sammansättning avseende framför allt kompetens men också kön och ålder visat sig fungera väl.

Styrelsens utskott
Ersättningsutskott
Ersättningsutskottet ska hantera frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för VD och ledande befattningshavare samt ersättningsramverk för övriga anställda och frågor om eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Ersättningsutskottet har bestått av Katarina Wallin (ordförande), Lennart Mauritzson samt Hélène Briggert. De i utskottet utsedda ledamöterna har specialistkompetenser inom organisationsledning, HR och ersättningar.

Revisionsutskott
Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning, finansiell- och hållbarhetsrapportering, IT och intern kontroll. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har bestått av Caesar Åfors (ordförande), Vesna Jovic och Lennart Mauritzson. De i utskottet utsedda ledamöterna har specialistkompetenser inom ekonomi, finans, hållbarhet och styrning. Vid utskottets möten har också VD, CFO, redovisningschef, hållbarhetschef och ansvarig revisor samt hållbarhetsrevisor, KPMG deltagit.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktoppgifter

Revisor

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn årligen en detaljerad redogörelse till styrelsen. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har revisionsbyrån även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt, redovisning och hållbarhetsrapportering.

Vid årsstämman 2024 nyvaldes revisionsbolaget KPMG AB med auktoriserade revisorn Camilla Alm Andersson som huvudansvarig revisor för en period om ett år. Enligt god revisorssed i Sverige är revisorn är oberoende i förhållande till Catena AB.

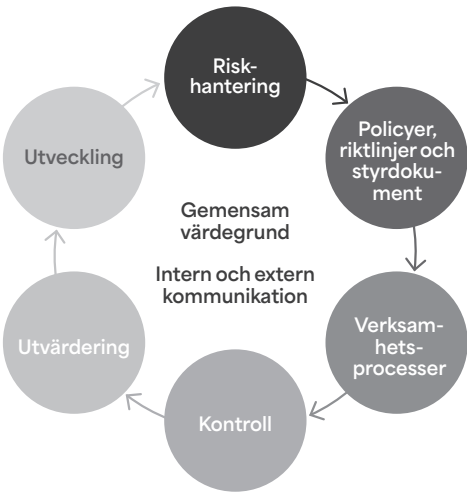
→ Se not 6, Arvode och kostnadsersättning till revisorer

VD

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av mål, policyer och strategiska planer som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och



potentiella aktieägare och andra intressenter. Catena lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret. Aktuell information om Catena som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter finns på Catenas webbplats catena.se. Informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

Intern kontroll och riskhantering

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6 § årsredovisningslagen och punkt 10 i Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen. Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån.

Catena har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll, som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.

Styrelsen har fastställt ett antal policyer och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen och VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument. Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten och hållbarhetsarbetet, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag samt underlag för fastighetsvärderingar. Kontrollaktiviteter genomförs i bolagets kritiska processer, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå genom löpande resultatuppföljning. Analys av nyckeltal sker även i den legala koncernstrukturen.

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Det övergripande ansvaret för Catenas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker som kan uppkomma i verksamheten och av betenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende finns utarbetade

policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsavbrott utvärderas löpande. För att reducera den skadeverkan som det kan medföra tecknas väl avvägda försäkringslösningar. På samma sätt hanteras risken för skada på människor eller egendom som kan ha uppkommit som en följd av Catenas agerande.

Slutligen finns en visselblåsartjänst som underlättar för anställda och samarbetspartners som anonymt vill lämna information om missförhållanden som strider mot gällande lagstiftning, etik, moral eller Catenas policyer. Anmälningar tas emot och utreds av en extern aktör.

Väsentliga avvikelser och eventuella åtgärder som uppkommer kommuniceras till styrelsen vid behov om och när sådana inträffar. Under 2024 har inga väsentliga händelser kopplat till hållbarhet, uppförandekod eller övriga policyer rapporterats till styrelsen.

Extern kommunikation regleras på övergripande nivå av en Informations- och insiderpolicy. Den interna informationen sker främst genom regelbundna möten samt via bolagets intranät.

→ Se också sidorna 37–40, Risker och riskhantering.

Helsingborg, 21 mars 2025
Styrelsen



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktpuppgifter

Styrelse



LENNART MAURITZSON

Styrelseordförande
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1967 **Invald år:** 2021
Utbildning: Civilekonom från Halmstad
Högskola/Lunds universitet. Juristutbildning,
Lunds universitet
Huvudsysselsättning: VD och koncernchef,
Backahill AB
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Brinova
Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter AB,
Fabege AB och Rögle Marknads AB
Aktieinnehav: 1 000 aktier



JOOST UWENTS

Styrelseledamot
Nationalitet: Belgien
Födelseår: 1969 **Invald år:** 2022
Utbildning: Ingenjör från KULeuven
samt MBA, Vlerik Business School
Huvudsysselsättning: VD, WDP
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i
Xior Student Housing
Aktieinnehav: Inga aktier



H  L  NE BRIGGERT

Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1985 **Invald   r:** 2017
Utbildning: Civilekonom från Lunds universitet
Huvudsysselsättning: VD och delägare i The
Active Brands Group Scandinavia AB och HEG
Invest AB
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i bolag inom
HEG-koncernen
Aktieinnehav: 800 aktier



KATARINA WALLIN

Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1970 **Invald   r:** 2013
Utbildning: Civilingenjör från Kungl. tekniska
högskolan. Beteendevetenskap och företags-
ekonomi vid Stockholms universitet
Huvudsysselsättning: Strategikonsult och
delägare i Evidensgruppen
Övriga uppdrag: Styrelseordförande, Evimetrix
AB, Bernow Lindqvist Wallin AB och Au Point AB.
Styrelseledamot i Evidens blw AB, AB Borudan Ett,
John Mattson Fastighetsföretagen AB och Nordisk
Byggdag
Aktieinnehav: 245 aktier



GUSTAF HERMELIN

Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1956 **Invald   r:** 2013
Utbildning: Ekonomistudier, Handelshögskolan
i Stockholm
Huvudsysselsättning: Egen verksamhet inom
jord- och skogsbruk samt fastighetsutveckling
Aktieinnehav: 1 064 000 aktier (genom bolag)



CAESAR ÅFORS

Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1959 **Invald   r:** 2020
Utbildning: J  gm  starexamen
Huvudsysselsättning: Egen verksamhet
på Vir   Bruk
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i
Intea Fastigheter AB samt styrelseledamot
i CRK Forest Management AB
Aktieinnehav: Inga aktier



VESNA JOVIC

Styrelseledamot
Nationalitet: Sverige
Födelseår: 1961 **Invald   r:** 2020
Utbildning: Socionomutbildning
Huvudsysselsättning: Kommundirektör,
Järfälla kommun
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i chefs-
föreningen inom Akademikerförbundet och
SIQ-Institutet för kvalitetsutveckling
Aktieinnehav: 200 aktier

• Uppgifter avser förhållandet den 28 februari 2025.
• Styrelseledamoten **Magnus Swärdh** lämnade styrelsen i
samband med årsstämman 2024 efter att ha avböjt omval.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktppgifter

Företagsledning



JÖRGEN ERIKSSON
Befattning: VD
Födelseår: 1972 **Anställd sedan:** 2016
Utbildning: Civilekonom
Tidigare befattningar: Affärs- och fastighetschef samt regionchef på Catena. Innan dess bland annat VD på Falvir och ekonomiansvarig på Helsingborgs Storbildsbolag AB
Aktieinnehav: 6 000 aktier



JOHAN FRANZÉN
Befattning: Affärs- och fastighetschef
Födelseår: 1978 **Anställd sedan:** 2022
Utbildning: Ekonomstudier
Tidigare befattningar: Affärsområdeschef Industri/Logistik på Platzer. Innan dess bakgrund inom logistik och fastigheter, bland annat som regionchef på Catena
Aktieinnehav: 328 aktier



MALIN NISSEN
Befattning: HR-chef
Födelseår: 1967 **Anställd sedan:** 2020
Utbildning: Ekonom
Tidigare befattningar: Chef affärsstöd på Catena. Rekryteringskonsult på Dreamwork och olika chefsbefattningar inom offentlig verksamhet
Aktieinnehav: 510 aktier



ANNIE NYBLOM
Befattning: Marknads- och kommunikationschef
Födelseår: 1978 **Anställd sedan:** 2018
Utbildning: Informations- och kommunikationsstudier
Tidigare befattningar: Bakgrund inom kommunikation och marknadsföring på bland annat Helsingborgshem och Studentlitteratur
Aktieinnehav: 100 aktier



DAVID SILVESJÖ
Befattning: Finanschef
Födelseår: 1979 **Anställd sedan:** 2018
Utbildning: Civilekonom
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Investment AB Garnen. Ledamot Svensk Fastighetsfinansiering
Tidigare befattningar: Finanscontroller/IR på Catena. Finance/Funding manager och koncerncontrolling på Heimstaden samt olika roller inom Swedbankkoncernen
Aktieinnehav: 436 aktier



AMANDA THYNELL
Befattning: Hållbarhetschef
Födelseår: 1990 **Anställd sedan:** 2021
Utbildning: Ekonomie masterexamen, Management
Tidigare befattningar: Tidigare hållbarhetscontroller på Catena. Har innan dess arbetat i olika befattningar inom detaljhandeln
Aktieinnehav: 75 aktier

• Uppgifter avser förhållandet den 28 februari 2025.
• **Sofie Bennsten** avslutade sin anställning som CFO på Catena, offentliggjordes i november 2024.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Vinstdisposition

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens finansiella status är tillräckligt solid för att såväl utveckla verksamheten som att föreslå en kontant utdelning i linje med bolagets utdelningspolicy.

Vinstdisposition

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § Aktiebolagslagen.

Förslag till vinstdisposition
Till årsstämman föfogande står följande belopp:

Kr	
Balanserat resultat	12 204 657 263
Årets resultat	545 888 453
Summa	12 750 545 716

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

Kr	
Till aktieägarna utdelas 9,00 kr per aktie	543 240 936
I ny räkning balanseras	12 207 304 780
Summa	12 750 545 716

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2025, att Catena ska lämna en utdelning om 9,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2024, vilket innebär en total utdelning på 543 240 936 kronor (426 806 063). Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 51,8 procent i koncernen. Efter avdrag för den föreslagna utdelningen uppgår soliditeten i koncernen till cirka 51,2 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska uppgå till lägst 40 procent.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att det finns full täckning för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens

art, omfattning och risker. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer, se sidorna 97-134.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

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 21 mars 2025. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 april 2025.

Helsingborg den 21 mars 2025

Lennart Mauritzson
Styrelseordförande

Hélène Briggert
Styrelseledamot

Vesna Jovic
Styrelseledamot

Gustav Hermelin
Styrelseledamot

Katarina Wallin
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Joost Uwents
Styrelseledamot

Jörgen Eriksson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 21 mars 2025
KPMG AB

Camilla Alm-Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catena AB (publ), org. nr 556294-1715

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB (publ) för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 135–142. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–40, samt 95–144 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 135–142. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är

förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidorna 101–103 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 109–110 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 41 558 Mkr per den 31 december 2024, vilket utgör ca 93 % av koncernens totala tillgångar. Koncernen gör kvartalsvisa värderingar av samtliga fastigheter med hjälp av en intern värderingsmodell. Koncernen gör dessutom externa värderingar enligt ett rullande schema. Under 2024 har 95 % av fastigheterna vid något tillfälle värderats externt. Varje kvartal jämförs den interna värderingen med de externa värderingarna. Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat och bedömt Catenas rutiner för att ta fram indata till externa värderingar och att rutinerna är konsekvent tillämpade.

Vi har övervägt om den tillämpade värde-

ringsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har haft möten med en av värderarna i samband med årsbokslutet och gått igenom väsentliga antaganden.

Vi har på stickprovsbasis testat ett urval av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat upplysningarna om förvaltningsfastigheter som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen, särskilt vad avser information kring bedömningar samt tillämplade nyckelantaganden

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Se not 2 *Redovisnings- och värderingsprinciper* på sidorna 101–103 och not 12 *Förvaltningsfastigheter* på sidorna 109–110 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Koncernen har under 2024 investerat i fastigheter för totalt 11 079 Mkr, varav 8 618 Mkr avsåg förvärv. Avyttringar har genomförts av fastigheter med ett bokfört värde om 658 Mkr. Risker vid förvärv och avyttringar utgörs främst



INLEDNING	
Om Catena	
VD-ord	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affären	
Verksamheten 2024	
Finansiering	
Aktuell intjäningsförmåga	
Catena-aktien	
Marknadsutsikter	
Riskhantering	
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Catenas hållbarhetsår	
Hållbarhetsstyrning	
Hållbara fastigheter	
Ansvarsfullt företagande	
Hållbarhetsnoter	
Revisors rapport	
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Koncernen	
Moderbolaget	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse	
Företagsledning	
Vinstdisposition	
Åreredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
ÖVERSIKTER & INFORMATION	
Flerårsöversikt	
EPRA nyckeltal	
Definitioner	
Catena året om	
Kontaktpuppgifter	

av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i de enskilda transaktionerna ej beaktas korrekt i redovisningen, vilket kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt rutinen för förvärv och avyttringar av fastigheter och har för väsentliga transaktioner granskat underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 2 och 12 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–9, 149–156 samt hållbarhetsrapporten på sidorna 41–93. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen

att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att

lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.



INLEDNING	
Om Catena	
VD-ord	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affären	
Verksamheten 2024	
Finansiering	
Aktuell intjäningsförmåga	
Catena-aktien	
Marknadsutsikter	
Riskhantering	
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Catenas hållbarhetsår	
Hållbarhetsstyrning	
Hållbara fastigheter	
Ansvarsfullt företagande	
Hållbarhetsnoter	
Revisors rapport	
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Koncernen	
Moderbolaget	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse	
Företagsledning	
Vinstdisposition	
Åreredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
ÖVERSIKTER & INFORMATION	
Flerårsöversikt	
EPRA nyckeltal	
Definitioner	
Catena året om	
Kontaktpuppgifter	

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfri-

het, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets

vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Catena AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Catena AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedö-



INLEDNING	
Om Catena	
VD-ord	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
Affären	
Verksamheten 2024	
Finansiering	
Aktuell intjäningsförmåga	
Catena-aktien	
Marknadsutsikter	
Riskhantering	
HÅLLBARHETSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Catenas hållbarhetsår	
Hållbarhetsstyrning	
Hållbara fastigheter	
Ansvarsfullt företagande	
Hållbarhetsnoter	
Revisors rapport	
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	
Innehållsförteckning	
Koncernen	
Moderbolaget	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse	
Företagsledning	
Vinstdisposition	
Åreredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
ÖVERSIKTER & INFORMATION	
Flerårsöversikt	
EPRA nyckeltal	
Definitioner	
Catena året om	
Kontaktuppgifter	

mer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning. RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra gransknings-åtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklu-

sive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden. Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med

den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen. Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen. **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 135-142 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen

samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 227, 201 22 , Malmö, utsågs till Catena AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 25 april 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2022.

Malmö den 21 mars 2025

KPMG AB	
Camilla Alm-Andersson	Therese Johansson
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

Översikter och information





INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Flerårsöversikt

Nyckeltal, koncernen										
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
NYCKELTAL										
Hysesintäkter, Mkr	2 193	1 808	1 544	1 387	1 264	1 183	1 091	892	787	464
Driftsöverskott, Mkr	1 789	1 447	1 220	1 095	1 004	903	828	671	578	351
Förvaltningsresultat, Mkr	1 261	1 107	954	824	719	627	571	440	316	259
Resultat före skatt, Mkr	1 344	1 335	2 445	3 367	1 924	1 523	940	759	387	590
Årets resultat, Mkr	1 080	986	1 996	2 692	1 527	1 224	823	635	338	572
Resultat per aktie, kr ¹	19,36	19,74	44,68	66,63	40,51	32,46	21,93	16,08	10,20	22,11
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital, Mkr	1 255	1 029	888	805	713	613	551	419	294	242
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	41 558	30 872	27 219	23 400	18 612	16 271	14 721	13 131	10 786	5 340
Balansomslutning, Mkr	44 586	33 499	31 206	25 821	20 324	17 685	15 809	14 247	12 345	6 948
Antal utestående aktier, miljoner	60,4	50,2	49,9	41,2	37,7	37,7	37,7	37,4	35,7	25,6
Antal utestående aktier, genomsnittligt, miljoner ¹	55,8	50,0	44,7	40,4	37,7	37,7	37,5	35,8	33,2	25,9
ALTERNATIVA NYCKELTAL										
Fastighetsrelaterade										
Överskottsgrad, %	81,6	80,0	79,0	79,0	79,4	76,3	75,9	75,2	73,5	75,7
Belåningsgrad, %	38,4	37,1	31,7	43,1	50,1	53,2	55,9	56,9	58,5	66,5
Finansiella										
Avkastning på eget kapital, %	5,3	5,8	14,3	28,6	22,0	21,1	16,6	14,9	10,6	25,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	6,2	7,2	14,7	11,1	10,2	7,6	7,1	6,9	10,5
Genomsnittlig ränta, %	3,4	3,7	3,0	1,9	2,3	2,6	2,7	3,2	3,6	2,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,6	3,0	3,2	3,0	3,1	2,3	3,0	4,1	3,5	3,1
Genomsnittlig kapitalbindning, år	5,2	3,8	3,6	3,3	2,2	1,3	1,4	1,9	1,5	2,5
Nettoskuld/EBITDA, (R12) ggr	7,9	7,2	7,9	9,2	9,3	9,7	9,9	10,8	8,7	10,0
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr	7,7	7,5	6,4	9,1	9,5	9,7	9,7			
Räntebärande skulder, Mkr	16 944	11 892	10 782	11 068	9 735	8 785	8 517	7 568	6 457	3 754
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,0	4,9	4,5	4,0	4,1	3,4	3,5	2,3	4,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,6	1,0	1,3	1,4	1,6	1,6	1,7	1,5
Soliditet, % ²	51,8	51,9	53,5	43,6	37,4	35,7	33,6	32,3	31,6	35,7
Soliditet exklusive goodwill, % ²	52,8	53,3	54,8	45,0	39,0	37,5	34,7	33,4	33,3	35,7

Alternativa nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i rap-
porten utöver vad som definieras enligt IFRS.
Bolaget menar att dessa mått ger värdefull
kompletterande information till investerare
och ledning då de möjliggör utvärdering av
bolagets prestation. Eftersom inte alla företag
beräknar finansiella mått på samma sätt, är
dessa inte alltid jämförbara med mått som
används av andra företag.

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 28,
Alternativa nyckeltal.

- ¹ Före och efter utspädning.
- ² Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande
presentation av balansräkning.
- ³ Styrelsens förslag.
- ⁴ Pro forma.



INLEDNING
Om Catena
VD-ord
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering
HÅLLBARHETSRAPPORT
Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport
FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktoppgifter

Nyckeltal, koncernen										
	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Aktierelaterade										
Aktiens direktavkastning, %	1,9	1,8	2,1	1,4	1,9	1,6	2,6	2,9	2,7	2,6
Aktiens totalavkastning, %	2,1	23,4	-29,7	48,4	-5,3	90,1	44,7	23,7	14,3	12,3
Eget kapital per aktie, kr	382,69	346,34	334,71	273,00	201,34	167,59	140,82	122,86	109,13	96,46
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	22,59	22,15	21,35	20,40	19,06	16,63	15,21	12,30	9,53	10,03
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital per aktie, kr ¹	22,49	20,60	19,88	19,93	18,91	16,25	14,67	11,70	8,87	9,43
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	424,92	392,17	371,39	323,74	245,08	202,87	169,53	149,85	135,80	115,00
EPRA NTA Aktuellt substansvärde per aktie, kr	411,53	378,12	358,54	310,78	234,49	193,99	161,86	141,91	128,24	109,78
EPRA NDV Avyttringsvärde per aktie, kr	372,94	335,33	327,36	261,07	188,00	154,25	127,48	109,41	95,06	96,63
EPRA Earnings per aktie, kr (Förvaltningsresultat efter aktuell skatt)	21,33	21,09	20,94	19,75	18,47	16,12 ⁴	14,75 ⁴	11,90 ⁴	9,21 ⁴	9,68 ⁴
EPRA NIY Direktavkastning, %	5,5	5,4	4,8	4,9	5,5	5,8	6,2	6,3		
EPRA "topped up" NIY Direktavkastning, %	5,6	5,5	5,0	5,1	5,7	6,1	6,4	6,7		
EPRA vakansgrad, %	3,3	3,4	2,8	5,3	3,8	5,0	4,1	5,3	7,0	4,5
Hållbarhetsrelaterade										
Total energianvändning (normalårskorrigerad), kWh/kvm	87	96	105	113						
Total energianvändning, MWh	237 877	219 435	212 775	224 274						
Egenproducerad solenergi, MWh	9 810	7 934	6 724	3 597						
Andel egenproducerad sol av total, %	4	4	3	2						
Andel fossilfri energi, %	99	95	97	99						
Installerad effekt solceller, kWp	68 533	12 863	10 663	6 400						
Scope 1, ton CO ₂ e	334	208	518	399						
Scope 2, market based, ton CO ₂ e	199	198	145	1 381						
Scope 2, location based, ton CO ₂ e	3 282	3 053	2 296	2 233						
Scope 3, market based, ton CO ₂ e	48 122	9 783	31 996	20 320						
Scope 3, location based, ton CO ₂ e	62 679	23 797	39 916	19 590						
Totala utsläpp Scope 1, 2, 3, ton CO ₂ e (market-based)	48 655	10 189	32 659	22 100						
Miljöcertifiering, % av total yta	46	39	25	15						
ÖVRIGA NYCKELTAL										
Antal anställda	72	65	55	47	46	42	38	38	33	22
Fastighetsrelaterade										
Antal fastigheter	137	132	125	126	113	109	107	109	94	55
Uthyrbar yta, tkvm	2 940	2 278	2 185	2 126	1 948	1 843	1 792	1 662	1 491	817
Hysesvärde, Mkr	2 586	1 897	1 645	1 521	1 389	1 265	1 216	1 110	926	512
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,7	96,6	97,2	94,7	96,2	95,0	95,9	94,7	93,0	95,5
Aktierelaterade										
Börskurs, kr	473,00	471,40	388,60	564,00	385,00	413,50	220,50	155,50	128,50	115,75
Börsvärde, Mkr	28 550	23 670	19 385	23 252	14 514	15 588	8 313	5 818	4 592	2 968
Högst betalt under året, kr	590,00	477,80	594,00	593,00	446,00	421,50	224,50	158,50	145,00	141,00
Lägst betalt under året, kr	412,80	339,40	288,60	363,00	213,50	213,00	148,00	128,50	109,25	103,00
Utdelning per aktie, kr	9,00 ³	8,50	8,26	8,00	7,50	6,50	5,75	4,50	3,50	3,00

Beräkning av alternativa nyckeltal återfinns i not 28, Alternativa nyckeltal.

- ¹ Före och efter utspädning.
² Historiska siffror är justerade utifrån nuvarande presentation av balansräkning.
³ Styrelsens förslag.
⁴ Pro forma.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktppgifter

EPRA nyckeltal

EPRA nyckeltal

EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Catena rapporterar nedan nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

	2024,jan-dec		2023,jan-dec	
	Mkr	Kr/aktie	Mkr	Kr/aktie
EPRA Earnings Förvaltningsresultat efter aktuell skatt	1 190	21,33	1 054	21,09
Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till förvaltningsresultat som Catena skulle betala utan hänsyn till underskottsavdrag. EPRA Earnings per aktie (EPS) beräknas utifrån vägt genomsnittligt antal utestående aktier.				
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	25 648	424,92	19 692	392,17
Långsiktigt substansvärde är tänkt att visa nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj. Detta innebär att tillgångar och skulder, som inte innebär någon utbetalning i närtid, exkluderas. För Catenas del innebär det att EPRA NRV beräknas utifrån eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.				
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	24 840	411,53	18 986	378,12
Antagandet bakom aktuellt substansvärde EPRA NTA är att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna. Catena har, baserat på transaktionshistorik, gjort antagande att fastigheterna realiserar under 50 år där 10 procent görs som fastighetstransaktioner och 90 procent säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 5,15 procent. EPRA NTA beräknas som EPRA NRV med den skillnad att justering görs för beräknad verklig uppskjuten skatt.				
EPRA NDV Avyttringsvärde	22 510	372,94	16 838	335,33
EPRA NDV är tänkt att representera ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall. Avyttringsvärdet beräknas som eget kapital med återläggning av goodwill samt justerad med verkligt värde på räntebärande skulder.				

	2024,jan-dec	2023,jan-dec
	%	%
EPRA NIY Direktavkastning	5,5	5,4
NIY baseras på kontrakterad årshyra för fastigheter i egen portfölj samt vår andel av årshyra i fastigheter ägda i joint ventures, efter avdrag för instegrabatther. Från dessa årshyror görs avdrag för förväntade drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. Detta överskott ställs i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning med tillägg för andel av förvaltningsfastigheter ägda i joint ventures och efter avdrag för utvecklingsmark och ännu ej färdigställda projekt.		
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	5,6	5,5
I beräkning av EPRA "topped-up" NIY används kontrakterad årshyra utan avdrag för initiala rabatter.		
EPRA Vacancy rate Vakansgrad	3,3	3,4
EPRA Vacancy rate visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanser. EPRA Vakansgrad beräknas som hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut i procent av hyresvärde för hela fastighetsportföljen.		



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Definitioner

Flerårsöversikt, definitioner		
Nyckeltal	Definition	Syfte
Aktiens direktavkastning	Föreslagen utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets slut.	Belyser den kassaflödesgenererande avkastningen för aktieinnehavet.
Aktiens totalavkastning	Aktiekursens utveckling under året med tillägg för utbetald utdelning i förhållande till aktiekursen vid årets början.	Belyser den totala värdetillväxten för aktieinnehavet.
Antal utestående aktier	Registrerat antal aktier per balansdagen.	Används för beräkning av balansnyckeltal.
Antal utestående aktier, genomsnittligt	Vägt genomsnittligt antal aktier.	Används för beräkning av resultat- och avkastningsnyckeltal.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Visar hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
Avkastning på totalt kapital	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.	Visar hur det totala kapitalet har förräntats under perioden.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder avseende fastigheter efter avdrag för likvida medel, i procent av bokfört värde på fastigheter vid årets slut.	Belyser koncernens finansiella risk.
Börsvärde	Antalet utestående aktier multiplicerat med senast betalt på angiven dag.	Börsvärdet anger det samlade värdet för alla aktier i Catena.
Driftsöverskott	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.	Beskriver respektive akties andel av det egna kapitalet.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden av Catenas fastigheter.
EPRA Earnings	Förvaltningsresultat efter den teoretiska skatt hänförlig till detta resultat som skulle betalas utan hänsyn till underskottsavdrag.	Ett internationellt erkänt mått på verksamhetens operativa resultat.
EPRA NDV Avyttringsvärde	Eget kapital med återläggning av goodwill samt justerat med skillnad mot verkligt värde på räntebärande skulder.	Representerar ett avyttringsvärde där samtliga tillgångar avyttras (som fastighetstransaktioner) och inga skulder hålls till förfall.

Nyckeltal	Definition	Syfte
EPRA NIY Direktavkastning	Driftsöverskott i relation till förvaltningsfastigheter enligt koncernens balansräkning justerat för andel via joint ventures och avdrag för utvecklingsmark och ej färdigställda projekt.	Ger uttryck för den förväntade avkastningen år 1 på balansdagens hyresgenererande fastighetsportfölj.
EPRA "Topped-up" NIY Direktavkastning	Som EPRA NIY med återläggning av värdet av initiala rabatter.	Ger uttryck för en normaliserad avkastning på balansdagens hyresgenererande fastighetsportfölj.
EPRA NRV Långsiktigt substansvärde	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat, uppskjuten skatt och goodwill associerad med uppskjuten skatt.	Visar nettotillgångarnas långsiktiga värde utan omsättning av aktuell fastighetsportfölj.
EPRA NTA Aktuellt substansvärde	Eget kapital med återläggning av verkligt värde på derivat och goodwill samt justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt.	Visar substansvärdet med antagande om att det sker omsättning i fastighetsportföljen som innebär realisering av viss andel av de uppskjutna skatteskulderna.
EPRA Vacancy rate	Hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut i procent av hyresvärdet för hela fastighetsportföljen.	Visar hur stor del av hyresvärdet som inte erhålls på grund av vakanta ytor.
Förvaltningsresultat	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.	Visar verksamhetens operativa resultat samt något förenklat kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive betald skatt.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.	Visar verksamhetens operativa resultat i relation till insatt kapital.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig ränta för låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Hysesintäkter	Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrning.
Hyresvärde	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktpotential.
Kapitalbindning	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re-) finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	Årets kassaflöde före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalys.	Belyser Catenas förmåga att generera kassaflöde från den löpande verksamheten.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Äreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktpuppgifter

Nyckeltal	Definition	Syfte
Nettoskuld/EBITDA, (R12), ggr	Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar i genomsnitt i förhållande till driftsöverskottet minskat med kostnader för central administration. Beräknat på rullande 12 månader.	Ett mått på koncernens finansiella risk. Mäter nettoskuldsättning i förhållande till intjäning.
Nettoskuld/Framåtriktad EBITDA, ggr	Räntebärande skulder minskad med räntebärande tillgångar på balansdagen i förhållande till driftsöverskottet minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.	Ett mått på koncernens finansiella risk. Mäter nettoskuldsättning i förhållande till framtida intjäning enligt intjäningsförmågan.
Resultat före skatt	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör resultat efter värdeförändringar.
Resultat per aktie	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till vägt genomsnittligt antal utestående aktier.	Belyser Catenas resultat per aktie på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Räntebindning, år	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
Skuldsättningsgrad, ggr	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.	Belyser koncernens finansiella styrka och belåningens hävstångseffekt.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Belyser koncernens finansiella stabilitet.
Soliditet exklusive goodwill	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen med avdrag för goodwill.	Belyser koncernens finansiella stabilitet, som om rörelseförvärv hade varit tillgångsförvärv.
Uthyrbar yta	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.	Belyser verksamhetens omfattning och intäktpotential.
Årets resultat	Årets resultat enligt Rapport över totalresultat.	Åskådliggör koncernens resultat för perioden.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före finansnetto och värdeförändringar.

Hållbarhet, definitioner		
Nyckeltal	Definition	Syfte
Biodiversitet	Ett samlat begrepp för att beskriva variation mellan arter och av ekosystem, används synonymt med biologisk mångfald.	Ett grundläggande begrepp för att åskådliggöra koncernens arbete.
Energiintensitet, kWh per kvm	Total energianvändning (normalårskorrigerad) från fastighetsel, verksamhetsel och värme dividerad med genomsnittlig beräknad uthyrningsbar yta (LOA).	Belyser koncernens energieffektiviseringsarbete. Relevant mått att följa över tid för att visa på minskad energiförbrukning/kvm.
Normalårskorrigerad värme	Faktisk värmeanvändning räknas om för att ta hänsyn till temperatur och utomhusklimat.	Möjliggöra en mer rättvis jämförelse av värden mellan år, utan att avvikande väderförhållanden påverkar beräkningarna.
Nettonoll växthusgasutsläpp	Så låga växthusgasutsläpp som möjligt, där de faktiska utsläppen kompenseras med "negativa" utsläpp på annat vis, så att de utsläppen blir nettonoll.	Koncernens hållbarhetsmål är nettonoll till 2030 i Scope 1-3, därav viktigt att synliggöra vad Catena definierar som nettonoll.
Nettoutsläpp	Skillnaden mellan de växthusgasutsläpp som faktiskt orsakas och det som görs för att minska utsläppen, dvs. antingen genom att faktiskt minska utsläpp eller genom att "fånga upp" utsläpp genom andra åtgärder (klimatkompensera).	Belyser skillnaden mellan negativa och positiva växthusgasutsläpp, synliggör därför de faktiska utsläppen.
Skadelindringshierarkin	Skadelindringshierarkin består av fyra på varandra följande steg, där man ska ha uttömt möjligheterna att lindra skada med hjälp av den tidigare kategorin åtgärder innan man tillämpar den senare. De tre första stegen är, i tur och ordning; undvika, minimera och restaurera, sista steget är att kompensera. Skadelindringshierarkin används synonymt med kompensations-trappan.	Skadelindringshierarkin är ett konkret verktyg för koncernen för att efterleva och följa försiktighetsprincipen. I miljöbalken, i hänsynsreglerna, beskrivs försiktighetsprincipen, där det tydligt står att verksamhetsutövaren ska vidta åtgärder i sin verksamhet eller vidta försiktighetsmått för att förebygga, hindra eller motverka att skada eller andra olägenheter för miljö och hälsa uppstår.



INLEDNING

Om Catena
VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären
Verksamheten 2024
Finansiering
Aktuell intjäningsförmåga
Catena-aktien
Marknadsutsikter
Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning
Catenas hållbarhetsår
Hållbarhetsstyrning
Hållbara fastigheter
Ansvarsfullt företagande
Hållbarhetsnoter
Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning
Koncernen
Moderbolaget
Bolagsstyrningsrapport
Styrelse
Företagsledning
Vinstdisposition
Åreredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt
EPRA nyckeltal
Definitioner
Catena året om
Kontaktuppgifter

Catena året om

Catena har som mål att underlätta marknadens värdering av företaget genom tydlig information. Catena arbetar för en snabb och öppen redovisning till aktieägare, finansmarknad och andra intressenter. Informationsgivning sker i enlighet med gällande lagstiftning, Nasdaqs regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning samt bolagets insiderpolicy.

Viktiga datum

2025-04-28
Delårsrapport januari-mars 2025

2025-04-28
Årsstämma 2025

2025-05-20
Logistiktrender, event i Helsingborg

2025-07-04
Delårsrapport januari-juni 2025

2025-10-24
Delårsrapport januari-september 2025

2026-02-20
Bokslutskommuniké 2025

2026-04-23
Årsstämma 2026

Kapitalmarknadsinformation
Catena informerar löpande om sin verksamhet, aktuella händelser och förändringar som sker genom att regelbundet träffa analytiker, investerare, aktieägare och finansiärer. Catena planerar in egna, enskilda möten med exempelvis investerare och banker samt deltar i sammanhang som aktiesparträffar och kapitalmarknadsdagar och möten som arrangeras av banker.

I samband med publicering av delårsrapporterna webbsänds presentation av delårsbokslutet.

Årsstämma 2025
Catenas årsstämma hålls den 28 april 2025 klockan 16.00 på Hotel Clarion Sea U, Helsingborg. Aktieägare som vill delta i stämman ska vara upptagen i den av

Euroclear Sweden AB framställda aktieboken och anmäla sig och eventuellt biträde till stämman senast den 22 april 2025. Aktieägare som inte kan/vill delta på stämman kan rösta via ombud, poströstning, per brev eller digitalt via BankID.

Utförlig information om årsstämman finns på Catenas webbplats catena.se.

I framkant
Catena är drivande inom både logistikområdet och i fastighetsbranschen genom att samverka för innovation och utveckling på olika sätt och i olika forum. Bolaget arrangerar seminariet Logistiktrender årligen – en uppskattad mötesarena för ny kunskap och inspiration. 2025 bjuder Catena in till Logistiktrender den 20 maj.



INLEDNING

Om Catena

VD-ord

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Affären

Verksamheten 2024

Finansiering

Aktuell intjäningsförmåga

Catena-aktien

Marknadsutsikter

Riskhantering

HÅLLBARHETSRAPPORT

Innehållsförteckning

Catenas hållbarhetsår

Hållbarhetsstyrning

Hållbara fastigheter

Ansvarsfullt företagande

Hållbarhetsnoter

Revisors rapport

FINANSIELL INFORMATION & BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Innehållsförteckning

Koncernen

Moderbolaget

Bolagsstyrningsrapport

Styrelse

Företagsledning

Vinstdisposition

Åreredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

ÖVERSIKTER & INFORMATION

Flerårsöversikt

EPRA nyckeltal

Definitioner

Catena året om

Kontaktuppgifter

Kontaktuppgifter

Följ Catena

På bolagets webbplats catena.se finns aktuell information om verksamheten, fastighetsbeståndet, projektutveckling, finansiella rapporter, nyckeltal, aktieinformation och mycket mer. Informationen på webbplatsen finns även på engelska.

För att få information löpande kan en prenumerationstjänst på företagets webbplats användas. Den finansiella informationen kan även beställas direkt av Catena per telefon eller via e-post.

Genom att följa Catenas sociala medier, LinkedIn, Facebook och Instagram, finns möjlighet att få ytterligare information om vad som händer i bolaget.

Kontaktuppgifter

För mer information, vänligen kontakta:



VD

Jörgen Eriksson
telefon 042-449 22 42
jorgen.eriksson@catena.se



Finanschef

David Silvesjö
telefon 042-449 22 22
david.silvesjo@catena.se

An English version will as from March 25, 2025 be available at catena.se.

Catena AB är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är bildat och registrerat enligt svensk rätt med firmanamnet Catena AB (publ) och organisationsnummer 556294-1715. Bolaget har sitt säte i Helsingborg, Sverige. Catenas årsredovisning publiceras på svenska och engelska. Den svenska versionen är den officiella. Årsredovisningen är publicerad på bolagets webbplats (catena.se) den 25 mars 2025. Utskrivet exemplar skickas till aktieägare och andra intressenter efter beställning.

Information om marknaden är baserad på Catenas

egen bedömning om ingen annan källa anges. Bedömningar baseras på bästa tillgängliga faktaunderlag vid årsredovisningens upprättande. Denna rapport innehåller framtidsinriktad information. Även om Catenas ledning bedömer denna information som rimlig kan inga garantier lämnas för att dessa förväntningar kommer att visa sig korrekta. Följaktligen kan verkligt framtida utfall variera jämfört med vad som framgår i den framtidsinriktade informationen beroende på bland annat förändrade förutsättningar avseende ekonomi, marknad och konkurrens, förändringar i lagkrav och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Adresser

Huvudkontor

Catena AB (publ)

Box 5003
250 05 Helsingborg
Tel vxl 042-449 22 00

Bud/besöksadress

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg



Regionkontor

Tel vxl 042-449 22 00

Region Syd

Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg

Lagervägen 4

232 37 Arlööv

Region Väst

Fibervägen 2
435 33 Mölnlycke

Region Öst

Gasverksvägen 1
611 35 Nyköping

Depåvägen 1

901 37 Umeå

Orvar Bergmarks Plats 2D

702 23 Örebro





CATENA

Catena är ett börsnoterat fastighetsbolag som på ett hållbart sätt och genom samarbete utvecklar och långsiktigt förvaltar effektiva logistikanläggningar. De strategiskt placerade fastigheterna försörjer Skandinavians storstadsregioner och är anpassade för såväl dagens som morgondagens varuflöden. Det övergripande målet är att generera ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten för att möjliggöra hållbar tillväxt och stabil avkastning.

Catena-aktien handlas på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Överträffar förväntningar

I stort som smått är vi affärsmässiga och vi har kunskaper som matchar dagens och morgondagens behov. Med det som utgångspunkt gör vi alltid det lilla extra och vågar vara innovativa.



Tar ansvar över tid

Såväl vår egen arbetsmiljö som samhället i stort påverkas av hur vi agerar och de beslut vi fattar. Det vi levererar måste vara hållbart över tid – ekologiskt, socialt och ekonomiskt.



Är engagerade

Vi arbetar nära våra kunder och varandra och vi brinner för det vi gör. På Catena tror vi på att ha kul på jobbet och vi är inte rädda för att glädjen ska smitta av sig – det bjuder vi gärna på!



catena.se