

Årsredovisning 2021

CATELLA



The link between
property and finance

DET HÄR ÄR CATELLA

Året i korthet	3
VD-ord	5
Strategi	8
Hållbarhet i korthet	10



VERKSAMHET OCH MARKNAD

Corporate Finance	12
Property Investment Management	14
Principal Investments	16



HÅLLBARHETS- RAPPORT

Materialitetsanalys	19
ESG på Catella	21
Hållbarhetsdata	25



AKTIEN OCH ÄGARE

Catella som investering	29
Catella-aktien och ägare	30



BOLAGS- STYRNING

Styrelse	40
Koncernledning och revisor	41



FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	43
Koncernens räkenskaper	51
Moderbolagets räkenskaper	108
Revisionsberättelse	117





Fokus på fastigheter

Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Med cirka 500 anställda på 25 kontor i Europa erbjuder Catella kvalificerad rådgivning, innovativa fastighetsfonder och mandat samt genomför egna investeringar i utvecklingsprojekt. Verksamheten drivs genom tre affärsområden: Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments.

Året i korthet

Catella är verksam i 14 länder och har en stark lokal närvaro med hög expertis på de marknader där bolaget verkar. En majoritet av bolagen är delägda av ledning vilket skapar en entreprenöriell kultur och incitament som överensstämmer med Catellas finansiella mål. Organisationsstrukturen främjar synergier genom samarbete inom och mellan affärsområdena. Catella har etablerat en plattform där medarbetare från olika länder och affärsområden utbyter kunskap och kundkontakter samt koordinerar aktiviteter. Det gör att Catella kan skapa innovativa erbjudanden som attraherar såväl lokala som internationella investerare. Under 2021 omsatte Catella 1,8 miljarder kronor och hade vid årets slut ett förvaltat kapital om 123 miljarder kronor samt egna investeringar i utvecklingsprojekt uppgående till 1,1 miljarder kronor.

DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET
För Catella var fokus under 2021 att leverera enligt den strategi som initierades under 2020 med en tydligare inriktning mot fastigheter samt en bredare expansion



Fokus framöver är att **växa och förädla** våra tre fastighetsfokuserade affärsområden

vad gäller geografi, fastighetstyper och riskkategorier. Renodlingen mot fastigheter ledde naturligt till att Catella avvecklade sin bankverksamhet, lade ner systematiska fonder (IPM) samt, i januari 2022, avyttrade resterande del av Catella Fondförvaltning och avvecklade därmed affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds.

Under året har Corporate Finance främst fokuserat på att utöka sin verksamhet på existerande marknader med ett breddat erbjudande. Catella har arbetat med att skapa nya innovativa lösningar för kunder, bland annat genom att bistå med kapitalanskaffning. Den totala transaktionsmarknaden ökade jämfört med år 2020 som till stor del präglades av en minskad investeringsvilja under inledande faserna av covid-19-pandemin.

Property Investment Management visade ytterligare ett starkt år av tillväxt och sedan affärsområdets start 2015 har det förvaltade kapitalet mer än fyrdubblats. De fonder som under året attraherade mest inflöde av kapital var fonder med ett fokus på hållbara bostadsfastigheter.

Inom Principal Investments ökade Catellas egna investeringar med 0,9 miljarder kronor till 1,1 miljarder kronor. Vid årets slut var Principal Investments engagerat i 16 utvecklingsprojekt i sex länder runt om i Europa. ■

Vår plattform

– En pan-europeisk plattform med stark lokal närvaro i 14 länder och 25 städer.



Vår expertis och vårt erbjudande

– Fokus på fastighetsinvesteringar i ett brett spektrum av riskklasser.
– Avancerade rådgivnings- och kapitalmarknadstjänster.
– Ett brett erbjudande av aktiva fonder och förvaltningsmandat med hållbarhetsfokus.
– Egna investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med partners.

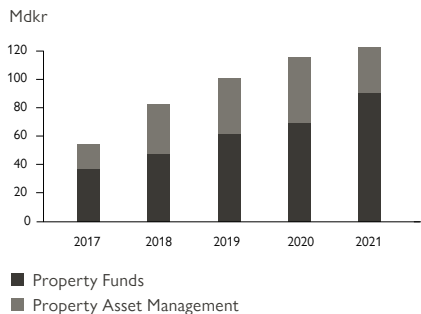


Hur vi skapar värde för våra kunder

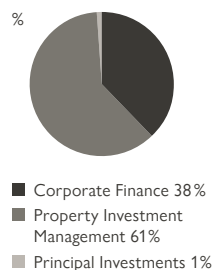
– En intäktmodell med kundernas intresse och behov i fokus.
– Lokala team med djupgående insikter på varje marknad.
– Diversifiering genom både geografi och tillgångsslag.
– Kapital, produkter och synergier genom hela värdeökningsskedjan.
– Egna investeringar i utvecklingsprojekt tillsammans med partners genom Principal Investments.

Året i korthet

UTVECKLING FÖRVALTAT KAPITAL



INTÄKTSFÖRDELNING AFFÄRSOMRÅDE*



VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Christoffer Abramson utsågs till ny vd och koncernchef
- Catella avyttrade sitt franska dotterbolag Catella Asset Management SAS
- Catella återköpte 750 miljoner kronor i utestående obligationer och emitterade 1 250 miljoner kronor i ny senior icke-säkerställd obligation
- Catella avvecklade Informed Portfolio Management (IPM)
- Catella avvecklade bankverksamheten och återlämnade banklicensen för Catella Bank S.A.
- Catella första mörkgröna fond lanserades och nådde en milstolpe med 750 miljoner euro i förvaltad kapital

KONTOR



Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Koncernen har cirka 500 heltidsanställda på 25 kontor i Europa.

MARKNADSVÄRDE

Mdkr
4,2
Per 31 dec. 2021
+68% förändring från förra året

FÖRVALTAT KAPITAL*

Mdkr
123
per 31 dec. 2021
+21% förändring från förra året

TOTALA INTÄKTER*

Mkr
1,8
2021
-4% förändring från förra året

RÖRELSERESULTAT*

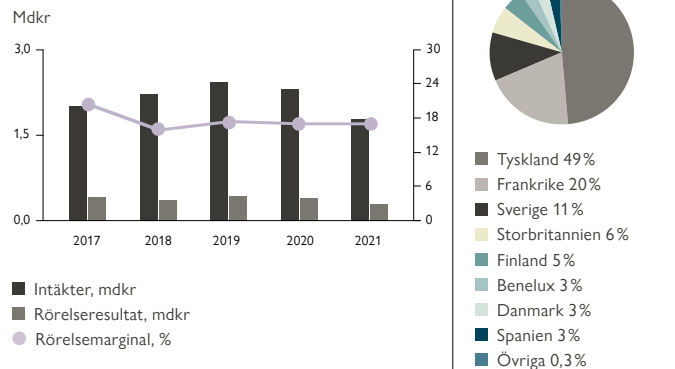
Mkr
294
2021
-24% förändring från förra året

ANTAL HELTIDANSSTÄLLDA*

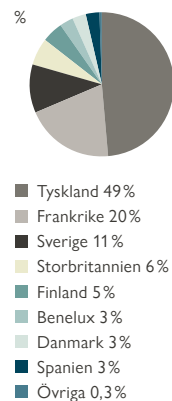
500

* Kvarvarande verksamheter inom Catella består av tre affärsområden vilka rapporteras under tre segment: Corporate Finance, Property Investment Management samt Principal Investments.

UTVECKLING TOTALA INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



INTÄKTER PER LAND





”Trots ett intensivt fokus på att renodla Catella är jag glad över att kunna summera ett starkt år inom alla våra verksamhetsområden”

När vi för ett år sedan sammanfattade Catellas utveckling befann vi oss i en position med positiva ekonomiska framtidsutsikter och skyttade ljuset i tunneln efter en lång och ihärdig pandemi som påverkat hela vår omvärld.

När jag nu blickar tillbaka på föregående år verkar det som att vi sakteligen kan lägga Covid-19 bakom oss och att vi på allvar kan adressera den klimatomställning som krävs framåt. Tyvärr påverkas vi och Europa nu av ett krig i vårt närområde efter Rysslands invasion av Ukraina. En aggression med enormt humanitärt lidande som följd. Catellas värderingar bygger på respekt och mänskliga rättigheter. Vi har ingen verksamhet eller anställda i Ukraina men som medmänniskor är det vår skyldighet att hjälpa. Vi har därför upplåtit bostäder och bidragit med monetärt stöd till UNHCR, medicin och sjukvårdsmateriel.

Krisen aktualiserar även diskussionen om energieffektivisering och påskyndar

behovet av nya effektiva lösningar, en mycket viktig fråga specifikt för vår bransch och för hållbarhet i samhället generellt. En snabb och samhällseffektiv omställning bort från beroendet av fossila bränslen är en av de viktigaste utmaningarna världen står inför och kommer även att vara en grundläggande del av Catellas strategi inom fastighetsutveckling och -förvaltning. Detta kommer att medföra vissa utmaningar samtidigt som det även skapar betydande möjligheter att vara en drivande förändringskraft.

ETT FOKUSERAT BOLAG MED KRAFT ATT ACCELERERA TILLVÄXTEN

Under året har vi fortsatt att leverera på den strategin vi beslutade under 2020 - att renodla och utveckla vårt företag med en tydlig målsättning att skapa kund-, samhälls- och aktieägarvärde, genom att vara länken mellan fastighetsmarknaden och globalt kapital

För att genomföra vår strategiska

förflyttning mot ett fastighetsfokuserat bolag har vi under året arbetat med att avyttra eller avsluta verksamheter utanför vår kärnverksamhet. Det har bitvis varit en utdragen och svår resa, men vi gick slutligen i mål med att återlämna banklicensen, avyttra resterande del av Catella Fondförvaltning, samt avveckla vårt systematiska makrofondbolag IPM. Nu har vi den starka tillväxtplattform som vi har strävat efter och kan fullt ut fokusera på att utveckla våra tre affärsområden ytterligare och dra nytta av de betydande synergier som finns mellan Property Investment Management (PIM), Principal Investments (PI) och Corporate Finance (CF).

Ett mer fokuserat bolag ger oss också kraften att accelerera tillväxten genom att ytterligare bredda vårt produkt-erbjudande och expandera geografiskt, både organiskt och genom bolagsförvärv.

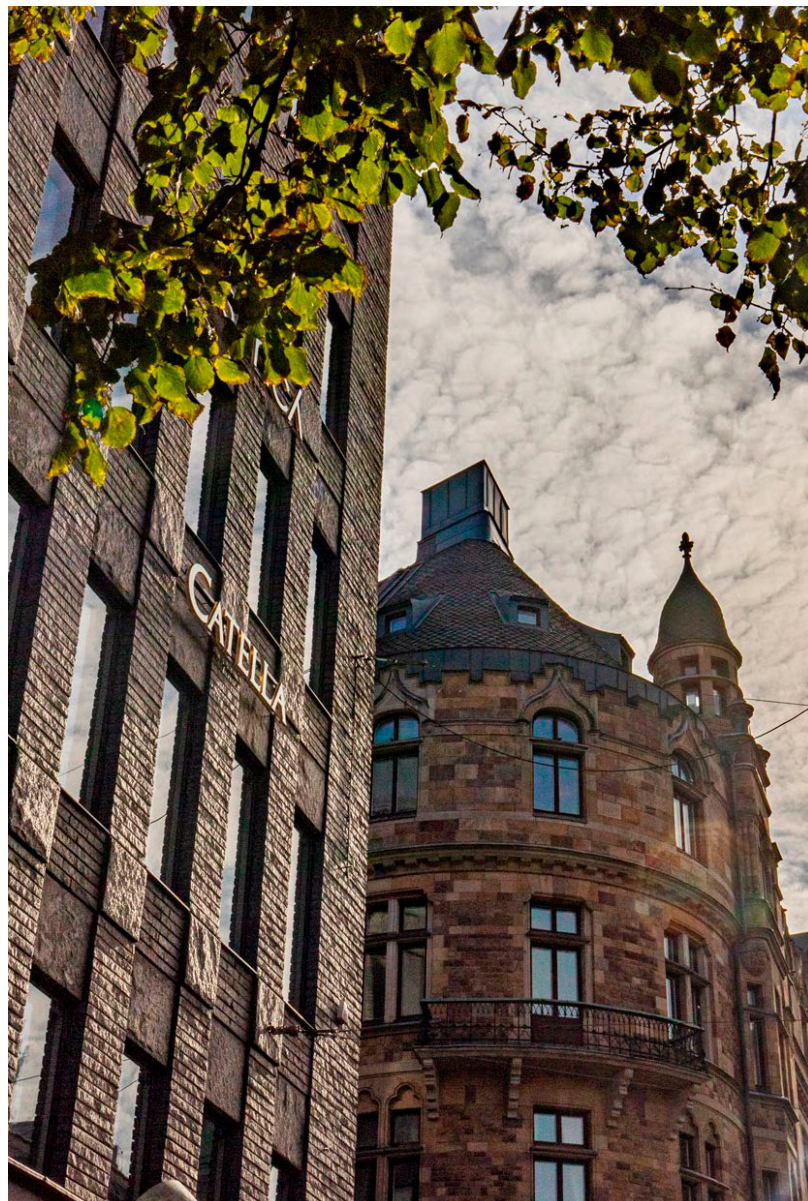
STARK TILLVÄXT AV FÖRVALTAT KAPITAL

Trots ett intensivt fokus på att renodla Catella är jag glad över att kunna summera ett starkt år inom alla våra verksamhetsområden. Inom Property Investment Management ökade vi förvaltad kapital med 21 mdkr motsvarande 21 %. Under året sålde eller avvecklade vi vissa lågmarginalverksamheter och lyckades samtidigt attrahera mer institutionellt

Christoffer Abramson

VD





kapital till vårt breda och väldiversifierade europeiska fastighetserbjudande. Extra glädjande är det stora intresset för våra fastighetsfonder med en tydlig hållbarhetsprofil. Bland dessa finns Catella European Residential III (CER III), vår första ”mörkgröna” fond, som nådde en milstolpe med 750 miljoner euro i förvaltad kapital vid årets utgång. En fantastisk utveckling och en bra början på en viktig resa mot ökat hållbart investering i existerande och nya fastighetsfonder.

Även våra förvaltningsmandat visade en god tillväxt. Greater Manchester Pension Fund tilldelade Catella APAM att förvalta en större del av pensionsfondens brittiska fastighetsportfölj. Det är ett prestigeuppdrag som även positionerar Catella hos större europeiska institutioner. Investeringen i Salisbury, UK är också ett viktigt första steg i att generera nya större förvaltningsmandat och fonder i Storbritannien supporterat av eget kapital från Principal Investments. En tydlig strategi som vi hoppas kunna leverera än mer av, även runt om i Europa.

STARKA PLATTFORMAR FÖR FASTIGHETSUTVECKLING

Inom Principal Investments fortsatte vi att bygga starka plattformar för fastighetsutveckling runt om i Europa. Antalet projekt där vi investerat eget kapital ökade från fyra vid inledningen av året till 16 vid årets slut, med sammanlagt 1,1 miljarder kronor investerade. Under året har vi främst fokuserat på att bygga upp starka plattformar för tillväxt för att nå

en portfölj av utvecklingsprojekt med bra geografisk spridning över tillgångsklasser.

I dagsläget genomför vi främst investeringar genom tre delägda partners med stark lokal förankring och, kanske viktigast, med förmågan att leverera en ”pipeline” av investeringsmöjligheter:

- Infrahubs, som utvecklar hållbara och automatiserade logistiklösningar för den svenska marknaden.
- Catella Project Capital, som utvecklar större stadsutvecklingsprojekt i den betydande regionen Nordrhein-Westfalen samt en större kontorsfastighet i centrala Düsseldorf.
- Catella Logistics Europe, som erbjuder nyckelfärdiga moderna logistikfastigheter för den franska och spanska marknaden.

Däruöver har vi direktinvesteringar i utvecklingen av Kaktus Tower i Köpenhamn och i utvecklingen av ett bostads- och kommersiellt område i Salisbury, UK. Båda dessa direktinvesteringar sker med god lokalkännedom och projektledning av Catella Investment Management Danmark och Catella APAM.

Under det första kvartalet 2022 avyttrade Infrahubs sitt första projekt i Norrköping. Intresset för fastigheten var mycket stort och bekräftar den solida affärsmodellen med att utveckla en portfölj av moderna logistikfastigheter med långa hyresavtal. Försäljningen genererade en vinst på 150 miljoner kronor för Catella, motsvarande en IRR på över 70 % vilket väl överstiger affärsrådets målsättning på 20 %.

I skrivande stund är det givetvis den makroekonomiska och geopolitiska osäkerheten som tar mycket av vår tid då vi utvärderar framtida utvecklingsprojekt. Kortsiktigt är det tydligt att vi går in i en marknad med högre inflation, med ökade byggkostnader och leveransutmaningar, och att räntorna kommer att stiga i alla fall genom 2023 om inget oförutsett inträffar. Jag känner dock en trygghet i den kvalitet vi har i vår pipeline och den investeringsfilosofi vi utgår från. Det är ytterst viktigt att vi inte gör avkall på våra avkastningskrav och riskkontroll nu när makrobilden är mer osäker.

STÄRKT POSITION PÅ DE STÖRRE EUROPEISKA MARKNADERNA

Affärsområdet Corporate Finance levererade sitt starkaste resultat genom tiderna under 2021 och jag är mycket glad över hur vi fortsätter att skapa värde för våra kunder och breddar produkterbjudandet på marknaden. Detta är främst drivet av de svenska och franska verksamheterna där vi sedan länge har haft starka marknadspositioner. Tyngdpunkten under året har legat på att befästa och stärka vår position på våra större europeiska marknader där Catella är och ska vara en relevant transaktionspartner med den marknadsandel som krävs för att vara framgångsrik. Vi utökade även verksamheten genom att samla vårt erbjudande inom kapitalanskaffning på europeisk nivå inom Debt Advisory. Den europeiska marknaden för kapitalanskaffning är fragmenterad och genom att samla vårt erbjudande och kompetens



i en Pan-europeisk verksamhetsgren kan vi bättre möta våra kunders krav på högkvalitativa rådgivningstjänster.

Samtidigt som våra större marknader presterade mycket bra så underpresterade marknader där vi under en tid inte lyckats nå en solid marknadsposition. Därför har vi fattat det svåra beslutet att avsluta våra verksamheter i Tyskland och Baltikum för att helhjärtat kunna fokusera på att stärka

vårt erbjudande och nyttja de synergier som finns inom Corporate Finance på de marknader där vi är starka och vill växa vidare i.

FÖRDJUPAT HÅLLBARHETSARBETE

Under året har vi fördjupat och förankrat vårt hållbarhetsarbete inom koncernen. Det är en strategisk prioritering som bidrar till långsiktig lönsamhet och

området engagerar mig och ledningsgruppen mycket. Dessa frågor har djupgående effekter på fastighetsbranschen och investeringslandskapet, med både stora utmaningar men även möjligheter att ta ledande positioner på marknaden.

Catella förbättrar aktivt både befintliga fastigheter och egna utvecklingsprojekt ur ett hållbarhetsperspektiv. Blickar vi framåt kommer vi också att

utveckla vårt fastighetsfonderbidande med tydlig hållbarhetsprofil ytterligare. Redan idag erbjuder vi investerare den mörkgröna fonden, under SFDR artikel 9, CER III. Under det första kvartalet 2022 lanserade vi även vår andra mörkgröna fond, Elithis Towers, som utvecklar energipositiva bostadshus. Detta är ett oerhört spännande långsiktigt partnerskap med 100 bostadshus planerade. Jag är oerhört stolt över att Catella har lanserat världens första ”Energy-positive Residential Impact Fund”.

Under fastighetsmässan MIPIM i mars var hållbarhet det största samtalsämnet och vi på Catella är fokuserade på hur vi på bästa sätt kan hjälpa både våra kunder och världen i stort genom ett gediget hållbarhetsarbete med ny expertis, nya produkter, och omställningsarbete i vår existerande portfölj.

2022 OCH FRAMÅT

Vi lägger nu ett starkt resultat under förändring bakom oss och blickar framåt mot förhoppningsvis ett ännu starkare 2022. Med Catellas förmåga att leverera ökade vinster kommer vi nu att kunna återinvestera i tillväxt av existerande produkter, i nya partnerskap och verksamheter, och i fastighetsinvesteringar anpassade för framtidens marknadsbehov.

Min personliga ambition är att Catella fortsätter att skapa och förädla en växande portfölj av partnerbolag och utvecklingsplattformar med en gemensam vision och förmågan att leverera stabil tillväxt och en lönsam pipeline av projekt.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för de enastående prestationer de genomför dagligen, inte minst under de besvärliga tider som Covid-19 inneburit och geopolitiska oroligheter medför. Det är både glädjande och motiverande att ha så många begåvade och talangfulla medarbetare i organisationen, vilket gör mig mycket stolt, förvåntansfull och positiv till Catellas marknadspositionering och framtida affärsmöjligheter inom våra verksamheter.

Jag hoppas också att vi som ledningsgrupp har lyckats lyfta fram de underliggande värden som finns i Catella. Den positiva återkoppling vi löpande får från våra aktieägare är ett gott tecken på detta, men vi kan och kommer givetvis att göra mer.

Tack för ert förtroende att fortsätta det spännande arbetet med att jobba vidare mot en tydlig målsättning att skapa kund-, samhälls- och aktieägarvärde 2022 och framåt. ■

Christoffer Abramson,
VD OCH KONCERNCHIEF
2022-04-11



KOMPETENS OCH KAPITAL – MED FÖRSTÄRKT FOKUS PÅ FASTIGHETER

Sedan starten för över 35 år sedan har Catella strävat efter att vara en naturlig länk mellan fastighets- och finansmarknaderna. Visionen är att vara den föredragna partnern för investerare i Europa och tillsammans forma framtiden för fastighetsinvesteringar.

AFFÄRSMODELL

Affärsmodellen bygger på verksamhetens förmåga att omsätta djup kunskap till relevant och värdeskapande rådgivning samt ekonomisk tillväxt genom fastighetsinvesteringar med eget och externt kapital.

VISION

Att vara den föredragna partnern för investerare i Europa där vi tillsammans formar framtiden för fastighetsinvesteringar.

STRATEGI

Catellas strategi har under de senaste decennierna tagit avstamp i att erbjuda en bred palett av tjänster inklusive köp- och säljrådgivning i kombination med starka fastighetsfonder och förvaltningsmandat för investerare i ett brett spektrum av tillgångsklasser, på varje viktig europeisk marknad.

Catella investerar även eget kapital i utvecklingsprojekt tillsammans med partners för att generera en god avkastning och främja synergier inom gruppen.

UTVECKLAD STRATEGI: ETT FOKUSERAT ERBJUDANDE

Under 2020 påbörjade bolaget en strategisk förflyttning och renodling mot fastigheter. Catella breddade samtidigt också verksamheten ytterligare genom att arbeta med eget kapital från

koncernnivå. Med egna investeringar, saminvesteringar med partners och direkta investeringar skapas högre trovärdighet. Genom unik kompetens och stor kunskap inom fastighetsförvaltning genereras hög riskjusterad avkastning för bolaget såväl som för partners. För Catellas del innebär det begränsade kapitalrisker i kombination med ett aktivt utvecklingsarbete tillsammans med partners.

EGNA INVESTERINGAR

Från och med 2021 redovisas Catellas egna investeringar i det nya affärsområdet Principal Investments och kategoriseras i tre huvudgrupper:

A) Partnerskap

Genom delägda bolag som Infrahubs i Sverige och Catella Project Capital i Tyskland investerar Catella i utvecklingsprojekt i ett tidigt stadi. Genom delägda bolag får Catella stark lokal kompetens, god marknadskännedom och insyn i framtida utvecklingsprojekt.

B) Saminvesteringar

Investeringar som görs i form av startkapital eller saminvesteringar tillsammans med större kunder i egna fastighetsprodukter i syfte att öka förvaltad kapital och ett närmare samarbete med kunder.

C) Direktinvesteringar

Större investeringar i fastighetsprojekt, fastighetsstrukturer eller fastighetsportföljer som görs tillsammans med partners inom ramen för fonder eller i företag för särskilt ändamål.

Samtliga investeringar ska generera intäkter genom:

1. Riskjusterad överavkastning på eget kapital
2. Fasta och rörliga intäkter under och efter investeringstiden
3. Prestationsbaserade intäkter

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR EGNA INVESTERINGAR

Kompetens – Kunskap och erfarenhet

Catella har som en av de ledande aktörerna inom fastighetsförvaltning och rådgivning i Europa under 35 år byggt upp en detaljerad och djup kunskap om respektive marknad.

Kapital – stor kapitalbas genom eget och externt kapital

Via affärsområdet Principal Investments deltar Catella i kapitalstrukturer och har därmed även en roll i affärsutvecklingen av fastigheten eller tillgången.

Effekten är att Catella arbetar med en stor kapitalbas där det egna kapitalet framöver kommer att utgöra en mindre del, och investerares kapital en större del.

Genom att använda den egna balansräkningen i stora investeringsprojekt och ta en kalkylerad risk kan Catella hjälpa kunder och investerare i än högre grad än tidigare, samt lägga grunden för en lönsam och hållbar framtid såväl för kunder, investerare och partners.

Stort nätverk

Den pan-europeiska verksamhetens breda bas av privata och institutionella investerare är en värdefull tillgång som möjliggör affärsutveckling.

Projektutveckling

Catella stärker även sin kompetens och inriktning inom projektutveckling både i egen regi och i samarbete med andra aktörer i syfte att skapa mervärde i tidiga faser. Målet är att delar av utvecklingsprojekten ska övertas av fonder som skapas och förvaltas av Catella.

Synergier

Catella arbetar aktivt med att utveckla och öka kunskapsöverföring och samarbete inom och mellan länder och affärsområden. Vi ser stor potential för synergier och gemensamt värdeskapande för alla intressenter inom våra olika områden. Detta möjliggör ett gemensamt pan-europeiskt perspektiv på investeringar och affärsmöjligheter. ■

EFFEKTER AV EGNA INVESTERINGAR OCH SAMINVESTERINGAR

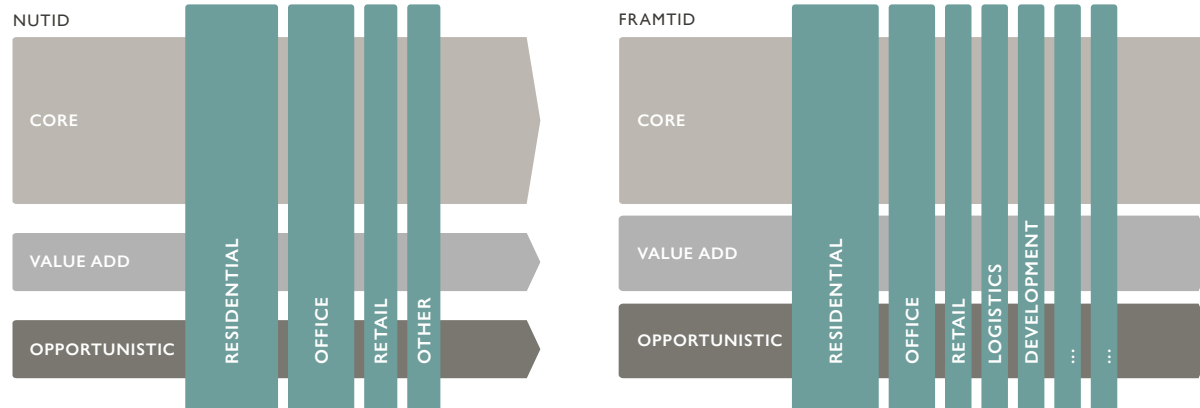
Mervärde i organisationen

Genom att Catella aktiverar eget kapital i flera och mindre investeringar i egna fastighetsprodukter genereras inte bara avkastning på investerat kapital utan det skapar även mervärde genom flera intäktströmmar på totalt kapital i bolagets operativa verksamheter.

Ökat förtroende

Ett större engagemang genom bolagets ökade investeringar i kapitalstrukturer med egen balansräkning i utvalda projekt, innebär att det förtroendekapital som byggts upp hos kunder, partners och investerare de senaste decennierna växer.

TILLGÅNGAR UNDER FÖRVALTNING



ÖKAT FOKUS PÅ FASTIGHETER – TILLGÅNGAR UNDER FÖRVALTNING

Catella utökar fokus på fastighetsinvesteringar genom en vertikal expansion med avseende på geografi, fastighetstyper och riskkategori. Därmed kan Catella i högre grad attrahera internationellt kapital.

Catella kommer att öka fokus på value add och opportunistiska investeringar framöver samt expandera verksamheten i tre dimensioner: geografiskt, per fastighetstyp och riskkategori.

Hållbarhet i korthet



För Catella har året 2021 präglats av förändring och ett tydligare fokus. Inom ESG har tyngdpunkten legat på att lägga grunden för en gemensam hållbarhetsstrategi för koncernen. Det är en strategisk prioritering men för oss handlar det också om att ta ansvar för det vi kan.

ESG stöder riskreducering lika mycket som det hjälper oss att möta ökade förväntningar från samhället, kunder och medarbetare. Ett strukturerat ESG-arbete och tillhörande processer säkerställer och bidrar till vår långsiktiga lönsamhet.

Under andra halvåret 2021 lade Catella basen till vår kommande hållbarhetsstrategi genom att genomföra en väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen säkerställer att vi fokuserar våra resurser på de hållbarhetsämnen som är mest relevanta för oss. Syftet är att framtidssäkra vår verksamhet och att definiera risker och möjligheter inom ESG-området.

Catellas ambition är att skapa ett holistiskt förhållningssätt till hållbarhet, uppdelat på miljö, sociala aspekter och styrning av ESG. Vårt övergripande mål är ett mer systematiskt och strömlinjeformat förhållningssätt för hela koncernen, där

vi tillvaratar och maximerar synergier och utbyten av goda exempel. Underlaget samlar potentiella sociala, ekonomiska och miljömässiga effekter som Catella har på samhället. Vi har även granskat de potentiella ekonomiska, legala och operativa effekterna på Catellas marknadsposition. Utöver detta har vi också utvärderat potentialen för att främja värdeskapande och positiva effekter för verksamheten.

MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR FRAMÖVER

Sammantaget ser vi både möjligheter och utmaningar framåt, och vår inställning är att alla utmaningar också är möjligheter.

Bland våra utmaningar ser vi behovet av en gemensam hållbarhetsstruktur och tillhörande processer som gagnar hela koncernen. En aktuell fråga i vår bransch är hanteringen av stranded assets och även vi ser ett tydligt behov av att analysera och ta ställning till hur vi vill arbeta med frågan.

Genom ett mer fokuserat och transparent ESG-arbete ser vi möjligheter att kunna attrahera mer kapital från större institutioner. Vi tror också att kontinuerlig utveckling av kollegor med hållbarhetskompetens i kombination med förbättrade ESG-processer kommer att attrahera både potentiella kunder och stärka nuvarande relationer på sikt.

Under 2022 kommer vi att formulera vår ESG-strategi och vår väg framåt. Målet är att stärka våra koncernsynergier för ett ansvarsfullare, framtidssäkrat och lönsammare Catella. ■

Läs mer om Catellas hållbarhetsarbete på sidorna 18-26.



Verksamhet och marknader

Catella är tydligt positionerat för att skapa nya möjligheter på den europeiska marknaden för fastighetsinvesteringar. Våra affärsområden för att möjliggöra detta inkluderar Corporate Finance, Property Investment Management samt Principal Investments. Catella har byggt upp en stabil europeisk plattform som möjliggör fortsatt tillväxt, inom rådgivning, kapitalförvaltning och egna investeringar.

Corporate Finance

Catella är en ledande transaktionsrådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Bolaget utmärker sig genom kvalificerade rådgivningstjänster som bygger på en stark lokalmarknadskännet och en pan-europeisk plattform.

Catella Corporate Finance erbjuder kapitalmarknadsrelaterade tjänster och kvalificerad strategisk rådgivning med stora, komplexa transaktioner som specialitet. De lokala teamens expertis och kunskap om sina respektive marknader i kombination med en pan-europeisk räckvidd gör Corporate Finance till en eftersökt transaktionsrådgivare.

Fokus under året har framför allt handlat om att bygga vidare på Corporate Finance starka position och bredda erbjudandet mot tjänster inom kapitalanskaffning. Under året utmärkte

sig främst Sverige positivt bland de nordiska länderna genom ett framgångsrikt genomförande av flera viktiga transaktioner och var det land som bidrog mest till årets resultat. I Kontinentaleuropa befäste den franska verksamheten sin marknadsposition med flertalet större transaktioner inom olika tillgångsklasser.

Som en direkt effekt av ökningen i investeringsvolym på den europeiska marknaden har Catellas vinst ökat och därutöver bibehållit eller stärkt sina marknadsandelar. Fastighetstransaktioner där Catella agerat rådgivare under 2021 uppgick till ett värde motsvarande

57 (45) miljarder kronor. De totala intäkterna för året uppgick till 678 (623) miljoner kronor, med ett rörelseresultat på 71 (29) miljoner kronor.

Under året utökade Catella erbjudandet med kapitalanskaffning och har framgångsrikt varit rådgivare i uppdrag rörande skuldfinansiering och börsintroduktioner. Därutöver har rådgivningsverksamheten flyttat fram positionerna inom buyside-transaktioner. ■



Catella har de senaste åren byggt upp en stark och hållbar plattform genom samarbete över affärsområdena.



STARK ÅTERHÄMTNING PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN

Pandemin hade en stor inverkan på transaktionsvolymerna under 2020. Under 2021 noterades en kraftfull återhämtning med en fortsatt stark efterfrågan på logistik- och samhällsfastigheter.

Pandemin medförde en acceleration av redan existerande megatrender, där konsekvenserna av ökad digitalisering i form av distansarbete och handel online har haft stor effekt på fastighetsinvesteringar. Efterfrågan på datacenter, logistik- och samhällsfastigheter har ökat betydligt, medan segmenten hotell och detaljhandel har minskat.

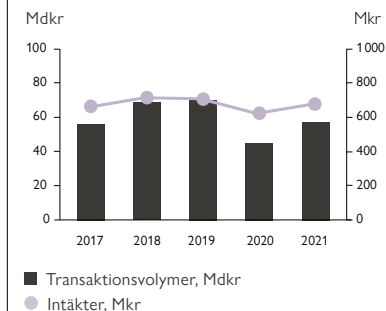
På kontorsmarknaden har investerare fortsatt visa intresse för fastigheter med centrala lägen och solida hyresgäster. Marknaden för bostadsfastigheter har fortsatt gynnas av ett ökat intresse för stabila hyresintäkter med en ökad efterfrågan som följd.

För fastigheter utan hyresgäster eller tillgångar i mindre attraktiva områden

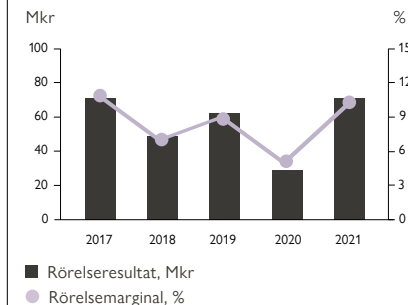
RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

Mkr	2021	2020
Norden*	287	222
Kontinentaleuropa*	392	400
Totala intäkter	678	623
Uppdragskostnader och provisioner	-57	-75
Rörelsekostnader	-551	-520
Rörelseresultat	71	29

UTVECKLING TRANSAKTIONSVOLYMER OCH TOTALA INTÄKTER



UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL

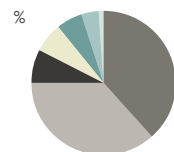


Starkt intresse för den europeiska fastighetsmarknaden från globala investerare

Corporate Finance

utanför stadskärnor, har efterfrågan och transaktionsvolymerna varit fortsatt låga. Det är en naturlig reaktion på att investerare undvikit spekulativa affärer till fördel för inkomststabilitet och kapitalsäkring.

De totala transaktionsvolymerna ökade med cirka 22 procent, från 257 miljarder euro till 329 miljarder euro. För 2023 är prognosen att marknaden kommer att öka ytterligare, dock till stor del beroende av hur marknadsräntor och geopolitik utvecklas under året. ■

**CATELLA CORPORATE
FINANCE
INTÄKTER PER LAND**


- Sverige 40%
- Frankrike 38%
- Finland 8%
- Spanien 7%
- Tyskland 6%
- Danmark 4%
- Baltikum 1%

CASE**BÖRSNOTERING
AV TITANIA**

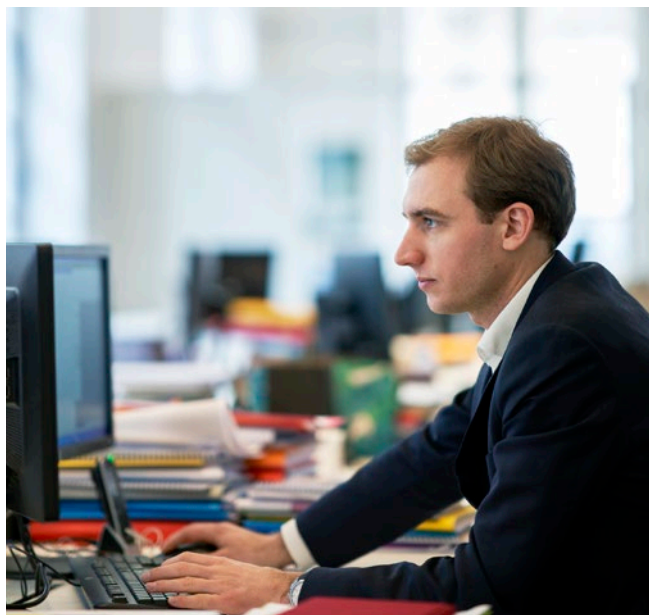
Catella bistod Titania vid börsnoteringen på Nasdaq First North. Titania är en snabbväxande aktör inom fastighetsbranschen som på några få år etablerat sig som en stadsbyggare med kapacitet att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt. Titania grundades år 2005 och har sedan start drivits med ett geografiskt fokus på Stockholmsregionen.

I samband med noteringen gjorde bolaget en kapitalanskaffning där Catella Corporate Finance var finansiell rådgivare. Intresset att teckna aktier var mycket stort bland såväl institutionella investerare som allmänheten i Sverige. Erbjudandet var kraftigt övertecknat och tillförde Titania 430 miljoner kronor och 5 000 nya aktieägare.

Uppdraget är ett exempel på hur Corporate Finance lyckats bredda sitt erbjudande än mer inom kapitalanskaffning. ■



Titantias affärsidé är att arbeta med projektutveckling, produktion och förvaltning av fastigheter.



Property Investment Management

Affärsområdet Property Investment Management (PIM) erbjuder attraktiv, riskavvägd avkastning via fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster samt projektledning av fastighetsutvecklingsprojekt.

V

erksamheten inom Property Investment Management omfattar tre tjänsteområden:

- Property Funds erbjuder konkurrenskraftiga och högpresterande fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, tillgångslag och lägen.
- Property Asset Management erbjuder nya alternativa investeringsmöjligheter och kapitalförvaltning inom fastighetssegmentet med tjänster genom hela värdekedjan.
- Med spetskompetens inom segmenten bostadsfastigheter och logistik erbjuder Project Management rådgivning i fastighetsutvecklingsprojekt i ett tidigt skede. Catella finansierar och driver

även vissa byggnadsprojekt fram till färdig fastighet tillsammans med Principal Investments.

FRAMSTEG UNDER ÅRET

2021 blev Property Investment Managements starkaste år hittills, med hög organisk tillväxt och inflöde av kapital. De senaste 6 åren har affärsområdets förvaltade kapital ökat med cirka 23 % per år i genomsnitt och uppgick vid årsskiftet till nära 123 miljarder kronor.

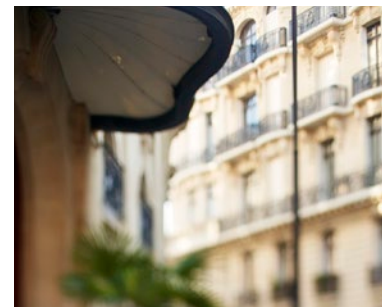
Förvalt kapital inom fastighetsfonder ökade med 30 procent till 90 miljarder kronor. Extra stort inflöde av kapital noterades för Catellas erbjudande inom bostadsfonder. Under året återlanserades fonden Catella European Residential III (CER III) som ”mörkgrön”



Under året ökade Förvalt kapital inom fastighetsfonder med 30 procent till 90 miljarder kronor.

under artikel 9 i SFDR. Klassificeringen innebär att fondens investeringar är sådana som har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle, och som samtidigt inte skadar något annat hållbarhetsmål. Intresset för denna typ av fonder med hållbara investeringar är stort och är i linje med Catellas målsättning och fortsatta resa mot att vara en ledande hållbar partner som kopplar samman fastigheter och kapital.

Genom att fokusera på nya investerarsegment, inte minst så kallade Special Situations-tjänster för krisande aktörer, har Catella kunnat öka sin verksamhet inom detaljhandeln. Vårt brittiska Asset Managementbolag Catella APAM har flyttat fram sina positioner genom



framgångsrik förvaltning och avyttring av fastigheter. Under slutet av året blev även Catella APAM tilldelade ett uppdrag från Greater Manchester Pension Fund att förvalta en större del av pensionsfondens brittiska fastighetsportfölj. Det är ett prestigeuppdrag uppgående till närmare 2 miljarder kronor och som även positionerar Catella hos större europeiska institutioner.

Inom Project Management fortsatte utvecklingen av bostadsområdena Seestadt och Düssel-Terrassen i Düsseldorf. Dessutom påbörjades projektet Königsalle 106, där Catella ska förnya stadskärnan genom en ombyggnation av ett av stadens högsta kontorshus.

FOKUS FRAMÅT

Affärsområdet har stor potential att fortsätta på den inslagna vägen med god tillväxt och ökade volymer, med ett särskilt fokus på Property Funds. Genom till exempel saminvesteringar i form av noga utvalda expansionsprojekt via det nya affärsområdet Principal Investments

RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

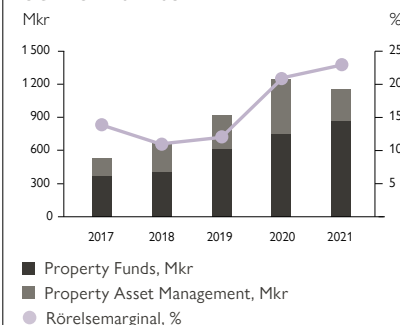
Mkr	2021	2020
Property Funds*	859	749
Property Asset Management*	292	493
Totala intäkter	1 069	1 126
Uppdragskostnader och provisioner	-153	-164
Rörelsekostnader	-667	-723
Rörelseresultat	249	239

* Inkluderar interna intäkter mellan affärsområden. Interna intäkter har eliminerats inom tjänsteområdet för nuvarande och motsvarande period 2018.

FÖRVALTAT KAPITAL



UTVECKLING TOTALA INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



Ökat värdeskapande inom Property Investment Management

Property Investment Management

stöds tillväxten ytterligare. Med målet att öka det interna samarbetet och synergierna ytterligare har värdekedjan utökats, bland annat genom att kapital från Property Funds förvaltas av Property Asset Management i flera europeiska länder.

Intresset för att bygga hållbara städer och miljöer ökar hos många långsiktiga institutionella investerare. ESG är väl etablerat i fastighetsbranschen och allt fler investerare ställer höga krav på hållbarhet i fastighetstillgångar. För att möta efterfrågan kommer Catella att fortsatt satsa på att utveckla både befintliga och lansera nya fonder med fokus på hållbarhet. ■

CASE

UTVECKLING AV FASTIGHETFONDER MED HÅLLBARHET I FOKUS

I nför de stora negativa effekterna som klimatförändringar kan innebära för mänskligheten råder det ingen tvekan om varför det är viktigt att integrera hållbarhet i vårt erbjudande. Ökad hållbarhet är inte bara ett mål för Catella utan det genomsyrar även vilka produkter vi utvecklar och erbjuder våra investerare.

Under året förvärvade Catella den första energipositiva byggnaden, Elithis Tower i Saint-Étienne, Frankrike, genom den mörkgröna fonden CER III. Ambitionen framåt är att utveckla 100 energipositiva byggnader över hela Europa. Utvecklingen sker tillsammans med ingenjör- och konsultgruppen Elithis, som rankas som en av de ledande aktörerna inom miljö- och energieffektivitet.

Detta är bara ett exempel på vårt arbete inom hållbarhet och du kan läsa mer om Catellas initiativ på sid 22. ■

Elithis Tower – Energipositiva byggnad er är fastigheter som genererar mer energi än vad hyresgästerna förbrukar.



Principal Investments

Inom affärsområdet Principal Investments (PI) investerar Catella eget kapital. Målet med investeringarna är att generera en internränta (IRR) på i genomsnitt 20%. De egna investeringarna skapar även strategiska fördelar och stödjer utvecklingen för Catellas övriga affärsområden.

Catellas egna investeringar inom Principal Investments ökade från 0,2 miljarder kronor vid årets början till 1,1 miljarder kronor vid årets slut. Antalet utvecklingsprojekt i portföljen ökade samtidigt från fyra till 16 stycken. Utvecklingsprojekten består nu av bostadsfastigheter, kontorsfastigheter och logistikfastigheter i sex europeiska länder. Investeringarna sker genom tre strategier:

Partnerskap

Genom partnerskap investerar Catella merparten av sitt eget kapital.

- Genom delägda Infrahubs, investerar Catella i att skapa och bygga moderna

och hållbara logistikankläggningsprojekt som möter morgondagens krav på handel och distribution. Vid årets slut var 556 miljoner kronor investerat i primärt fyra utvecklingsprojekt som förväntas färdigställas och marknadsföras till försäljning under 2022.

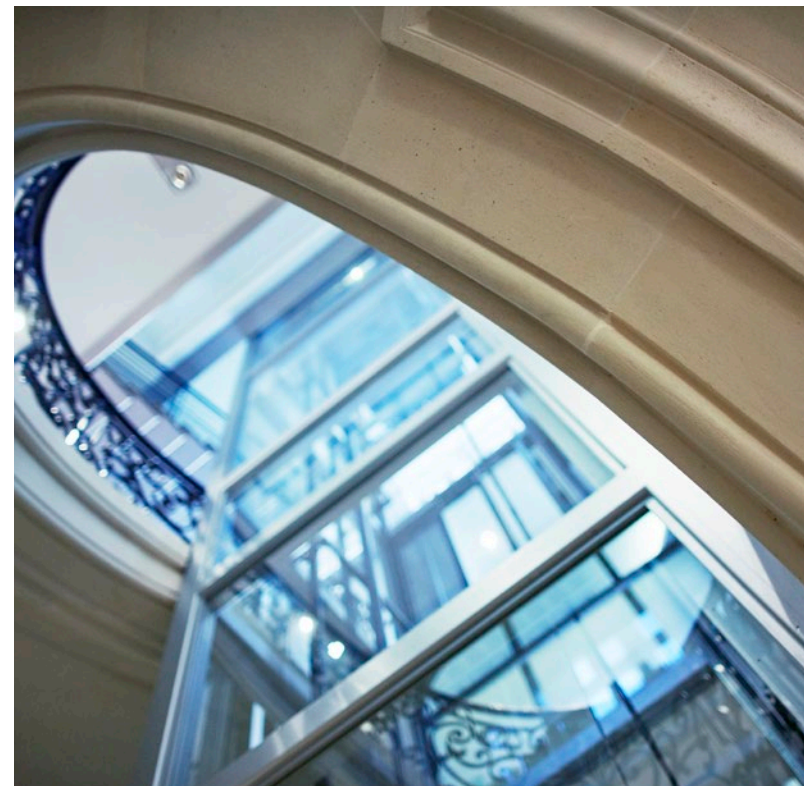
- Genom delägda Catella Project Capital, investerar Catella i att utveckla moderna och hållbara boende- och kontorsfastigheter i Tyskland. Vid årets slut var 264 miljoner kronor investerat i tre utvecklingsprojekt i Düsseldorf med omnejd, två bostadsfastigheter och en kontorsfastighet.

- Genom delägda Catella Logistics Europe erbjuds logistiklösningar i Frankrike och Spanien med utgångspunkt i koncernens pan-europeiska närvaro. Catella Logistic Europe är specialiserat på logistikplattformar för lagerhållning, orderhantering och e-handel. Vid årets slut var 94 miljoner kronor investerat i tre projekt i Frankrike och Spanien.

Direktinvesteringar

Catella gör även direktinvesteringar och tar en större del av investeringen. Vid utgången av året hade Catella direktinvesterat i två utvecklingsprojekt.

- Kaktus Towers som byggs i en av Köpenhamns mest utvecklingstätta stadsdelar och är en del av den större stadsplaneringen Kalvebod Brygge. Storleken och det centrala läget i Köpenhamn skapar perfekta förutsättningar för micro-living i det kulturella navet i Dybbølsbro. Principal Investments kapitalandel är 93 procent i projektet som förväntas färdigställas och avyttras under 2022.



- The Maltings i Salisbury, UK. Fastigheten har en stor potential att utvecklas med både bostäder och affärsverksamhet. Catella APAM möjliggjorde investeringen som ska ses som ett första steg, att med egna investeringar, nå större förvaltningsmandat och fonder riktade till den brittiska marknaden.

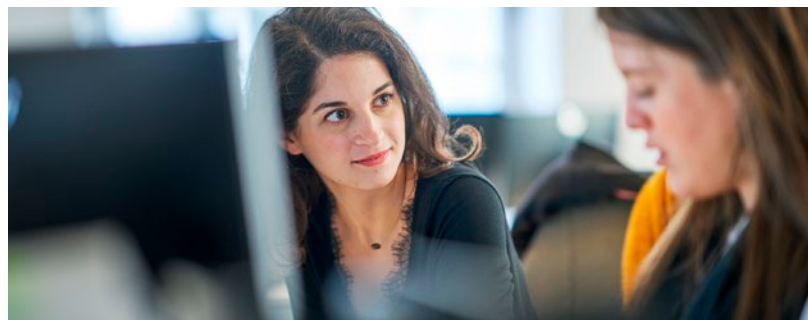
Framgångsrikt år för Principal Investments

Saminvesteringar

Under det fjärde kvartalet 2021 genomförde Principal Investments sina första saminvesteringar. Målsättningen med dessa investeringar är att investera en mindre del i ett utvecklingsprojekt.

Tillsammans med andra investerare tar Catella ta en del av risken och uppsidan i projektet och samordnar därmed intresset. Samtidigt kan även Catella genom Project Management få mandat att utveckla fastigheten.

Vid årets slut hade Principal Investments investerat 8 miljoner kronor i utvecklingen av en hotellfastighet i Nice där Catella Hospitality Europe (CHE) är ansvariga för projektet. Dessutom investerades 10 miljoner kronor i utvecklingen av en finsk industrifastighet där Catella Asset Management Finland (CAMF) är projektledare. Både CHE och CAMF är en del av affärsområdet Property Investment Management vilket innebär att om projekten utvecklas väl så kommer de dels att generera en avkastning på eget kapital för PI och dels intäkter i form av arvoden i PIM. ■



UTVECKLINGSPROJEKT

16

per 31 dec. 2021
En ökning med 12 från förra året

EGNA INVESTERINGAR

Mdkr

1,1

per 31 dec. 2021
En ökning med 0,9 Mdkr från förra året

LÄNDER I EUROPA DÄR CATELLA INVESTERAT

6

per 31 dec. 2021

CASE

LOGISTIKFASTIGHET I NORRKÖPING

ett bra exempel på hur Catella arbetar tillsammans med relevanta parter och snabbt agerar på trender inom fastighetsmarknaden är utvecklingen av en logistikfastighet i Norrköping.

Under 2020 tog Catella beslut om att investera för att utveckla en logistikfastighet i Norrköpings kommun tillsammans med de tidigare ägarna av e-handelsbolaget Royal Design. Genom ett gemensamt bolag, Infrahubs AB, utvecklas moderna logistikfastigheter med automatiserade processer för lagerhantering.

Under juni 2020 genomfördes den första investeringen i ett 170 000 kvadratmeter stort markområde i Norrköping. Den totala investeringen i fastigheten och färdigställande av den 70 000 kvadratmeter stora byggnaden uppgick till 580 miljoner SEK. Fastigheten är fullt uthyrd till Postnord TPL AB med ett hyresavtal på 10 år. Fastigheten såldes 23 mars 2022 till Allianz Real Estate för 880 miljoner kronor. Catellas vinst uppgick till 150 miljoner SEK vilket motsvarar en IRR på över 70 % för investeringen. Läs mer om hållbarhetsaspekterna av projektet på sida 22. ■



Logistikfastigheten i Norrköping kommer att utrustas med en solcellsanläggning motsvarande 12 fotbollsplaner.



Hållbarhetsrapport

2021 var ett år av transformation och ett tydligare fokus på fastigheter för Catella. Denna förflyttning har också lämpat sig för översyn och anpassning till en tydligare definierad ESG agenda. Catella består av flera verksamheter i Europa med olika fokusområden inom fastighetsrådgivning och investeringar. Vår strävan är att tillsammans arbeta mot gemensamma mål under ett paraply med en integrerad ESG-strategi. Det är en strategisk prioritering men som också handlar om att ta ansvar för det vi kan. Strategin stödjer riskreducering lika mycket som den hjälper oss att möta ökade förväntningar från samhället, kunder och medarbetare. Vi tror att ett strukturerat ESG-arbete och tillhörande processer säkerställer och bidrar till vår långsiktiga lönsamhet.

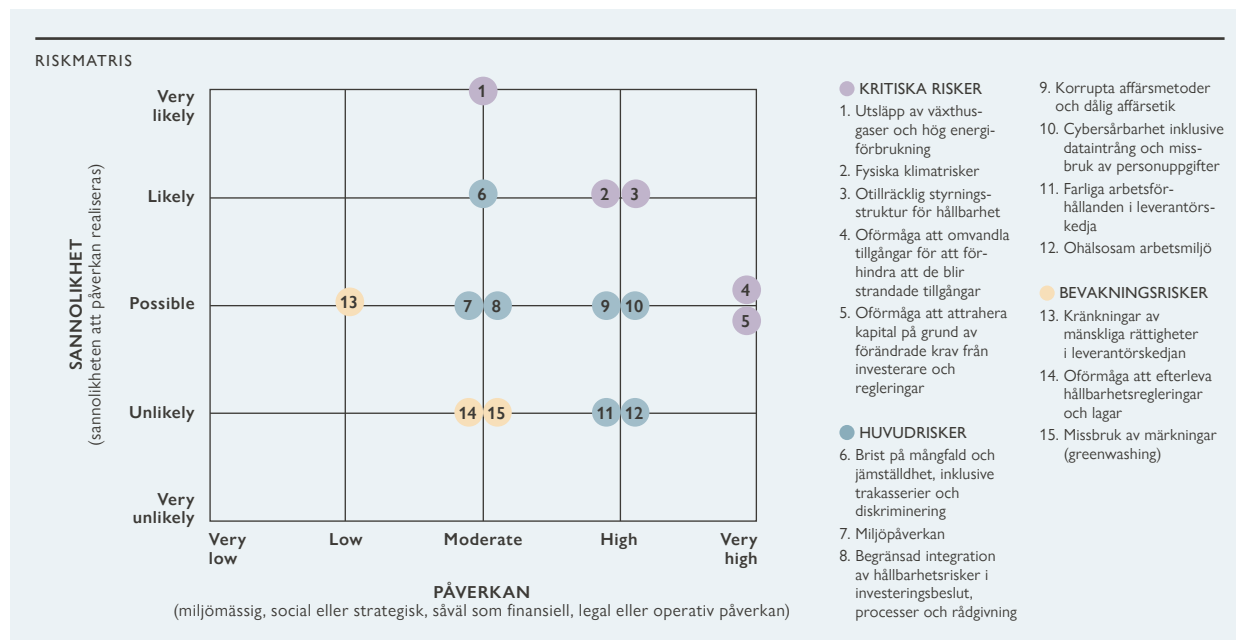
Hållbarhet

Under andra halvåret 2021 lade vi grunden för vår kommande hållbarhetsstrategi genom att genomföra en väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen säkerställer att vi fokuserar våra resurser på de hållbarhetsämnen som är mest relevanta för oss. Syftet är att framtidssäkra vår verksamhet och definiera risker och möjligheter inom ESG-området.

Processen med att ta fram analysen har strukturerats i flera sammanlänkade steg. Vi har jämfört oss med branschkollegor genom att titta på publik information, utvärderat hållbarhetsrapportering, tillgängligheten av mål och KPI:er, samt hur man arbetar med styrning och riskbedömning. Jämförelsen har hjälpt Catella att sammanställa väsentliga hållbarhetsaspekter, som sedan förtydligats genom intressentdialoger, risk- och

konsekvensbedömningar. Resultatet är väsentlighetsmatrisen, där intressenternas prioriteringar kartläggs mot de väsentliga frågornas inverkan på företaget och dess miljömässiga, finansiella och sociala faktorer.

En del av det kommande ESG-arbetet är att integrera relevanta och tydligt definierade interna och externa risker i vår strategi och att arbeta med att minska dem. Matrisen är uppdelad



På väg mot ett mer strukturerat och integrerat hållbarhetsarbete inom Catella

i riskernas inverkan och sannolikheten för att risker uppstår, samt illustrerar kritiska, huvud- och bevakningsrisker.

INTRESSENTDIALOGER

En viktig del av väsentlighetsanalysen är intressentdialogerna. Catella genomförde intervjuer med ledamöter i styrelsen, majoritetsägare, koncernledning, kunder samt bad våra medarbetare att svara på en enkät. De tre högst rankade resultaten var:

1. Minska koldioxidavtrycket och energiförbrukningen

2. Säkerställa klimatanpassning i fastigheter och tillgångar
3. Främja cirkulär ekonomi i ägda tillgångar och tillhandahållna finansiella tjänster

Alla intressenter ansåg att det var viktigt att vi arbetar med hållbarhet. Nästan 90 % av våra kollegor som svarat på enkäten uppgav att det är viktigt eller mycket viktigt för Catella att arbeta med hållbarhet. Detta ger koncernen ett tydligt mandat att fokusera och fortsätta det gemensamma ESG-arbetet.

Hållbarhet

Det är värt att lyfta fram att undersökningen gav oss ett mer internt ESG-perspektiv som visar att våra kollegor också vill att vi ska arbeta med att främja en bra balans mellan arbete och privatliv samt att stärka medarbetarnas utveckling, engagemang och nöjdhet.

Intressentdialogerna ger oss både utmaningar att ta hänsyn till och möjligheter att ta tillvara. Naturligtvis är alla utmaningar möjligheter i sig själva, båda behöver mål och en plan för förbättring eller implementering.

Konsekvensbedömningen bygger på det dubbla väsentlighetsperspektivet, det vill säga analysen av positiva och negativa effekter på och från organisationen. Utvärderingen tittar på potentiella

externa sociala, ekonomiska och miljömässiga effekter som Catella har på samhället. På samma sätt tittar den på den potentiella ekonomiska, legala, och operativa inverkan på Catellas marknadsposition. Utöver detta har vi också utvärderat potentialen för att främja värdeskapande och positiva effekter för verksamheten.

Sammantaget bildar all input och analyser prioriteringspyramiden för våra materiella aspekter. Pyramiden är grunden för Catellas ESG-strategi, där mål och KPI:er kommer att utvecklas under första halvåret 2022. En del av processen är att anpassa hållbarhetsstrategin till Catellas övergripande affärsstrategi för att optimera synergier inom koncernen. ■

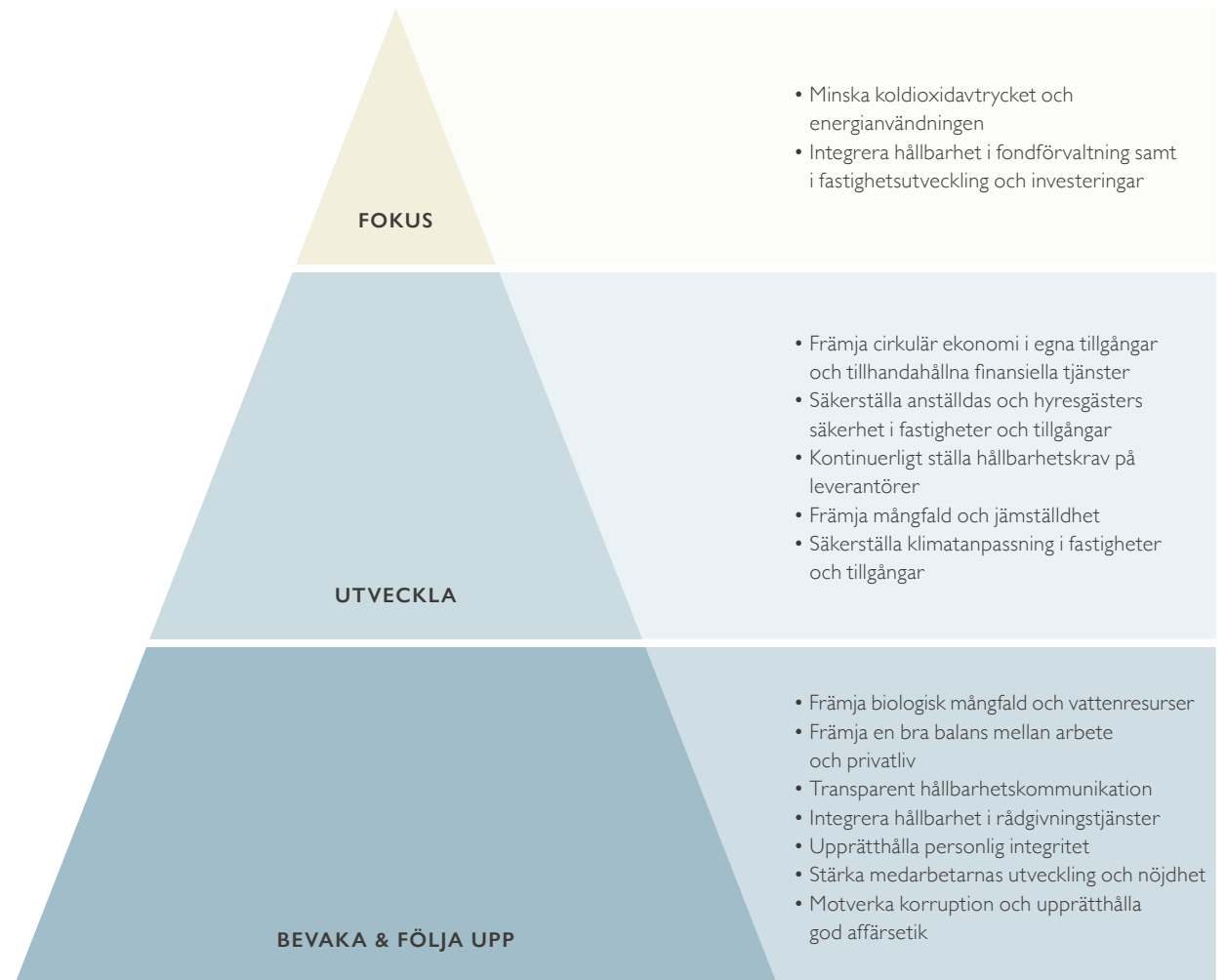
UTMANINGAR

- Att etablera en gemensam central ESG-strategi och struktur som tillför värde till alla dotterbolag samt uppfyller Catella AB:s ESG-behov och krav
- Implementering och behov av gemensamma och centraliserade hållbarhetsprocesser
- Hur man arbetar med frågan om så kallade stranded assets och vilken strategi man ska driva

MÖJLIGHETER

- Ett tydligt hållbarhetsfokus kan användas för att attrahera kapital från större institutioner
- ESG-kunniga medarbetare i kombination med robusta processer kommer att attrahera potentiella kunder och stärka nuvarande relationer
- Fokus på förbättrad balans mellan arbete och privatliv, mångfald och jämlikhet samt employer branding bör leda till mindre personalomsättning samt attrahera kvalificerad kompetens

CATELLA MATERIALITETSPYRAMID



ESG på Catella

Catellas ambition är att skapa ett holistiskt förhållningssätt till hållbarhet, uppdelat på miljö och sociala aspekter, samt styrning av ESG utifrån väsentlighetsanalysen och genom det skapa en relevant strategi. Vårt övergripande mål är ett mer systematiskt och strömlinjeformat tillvägagångssätt i hela koncernen, där vi tillvaratar och maximerar synergier och utbyten av bästa praxis.

Det är vårt ansvar att hantera och minska vår och våra kunders miljöpåverkan genom att tillhandahålla smarta lösningar, transparens samt möjligheter att mäta och följa upp.

Fastigheter spelar en viktig roll i samhället, eftersom byggnader fungerar som bostäder, arbetsplatser och behövs för både handel och logistik. Catella stödjer och är en del av det moderna livets föränderliga krav.

Vi är medvetna om att fastighetssektorn har en betydande negativ inverkan på miljön. Som fastighetsinvestor och fondförvaltare har vi ansvaret att minska den negativa påverkan av byggnader och istället bidra till deras positiva påverkan. Att analysera och mäta vårt koldioxidavtryck är avgörande för att

övervaka våra framsteg. Lika viktig är implementeringen av lösningar som minskar energiförbrukningen, vattenanvändningen, avfallsproduktionen och resursanvändningen.

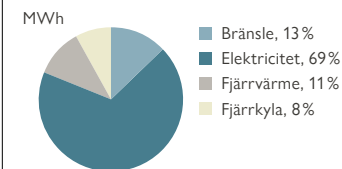
Vår ambition är att minska den negativa miljöpåverkan i fastighetsutvecklingens olika skeden av underhåll och förvaltning. Vi vet att den största miljöpåverkan av nya fastigheter finns i leveranskedjan och byggfasen, och vi hoppas att samarbetet med leverantörer och entreprenörer ska göra skillnad över tid.

Vår miljöstrategi kommer att vara centrerad kring minskningen av vårt koldioxidavtryck och energianvändning samt att säkerställa klimatanpassning av tillgångar. Under 2022 kommer KPI:er

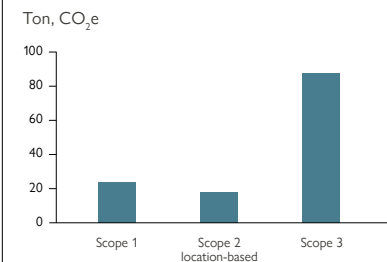
och mål som stödjer denna ambition att definieras baserat på resultat av data som samlats in för årsredovisningen. Vi kommer att jobba med att förbättra kvalitén och insamlingsprocesserna av miljödata för att kunna sätta ett tydligt basår 2022. ■



ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN



TOTALA VÄXTHUSGASUTSLÄPP



1) Scope 1 inkluderar bränsleförbrukning från företagsfordon. Scope 2 inkluderar förbrukning av elektricitet, fjärrvärme och fjärrkyla från våra kontor. Scope 3 inkluderar utsläpp från våra tjänsteresor.

Miljö – där vi kan påverka mest

CASE**INFRAHUBS LOGISTIK-CENTER NORRKÖPING**

I nfrahubs logistikanläggning är ett exempel på hur ett integrerat strategiskt miljötank i planeringsfasen och under byggnation skapar bättre förutsättningar för innovativa logistikfastigheter som motsvarar kraven på morgondagens behov.

Målsättningen är att uppnå den svenska byggstandarden Miljöbyggnad silver av Sweden Green Building Council. Taket på anläggningen kommer att förses med Nordens största solcellsanläggning med en yta på 65 000 kvadratmeter, vilket motsvarar storleken på 12 fotbollsplaner. Fastighetens värmeanläggning kommer huvudsakligen att drivas av ett bergvärmsystem och parkeringsplatsen att förses med laddningsstolpar för eldrivna fordon. Anläggningen kommer att stå klar under första halvåret 2022. ■

CASE**CATELLA EUROPEAN RESIDENTIAL FUND III**

C ER III är en av de första paneuropeiska impact fonderna som uppfyller kraven i den högsta hållbarhetsnivån enligt EU:s SFDR Artikel 9-förordningen. Fondens syfte är att uppnå sina finansiella mål och samtidigt bidra till en positiv miljömässig och social påverkan på fond- och tillgångsnivå. Detta är en integrerad strategi som genomsyrar våra investeringsprocesser och strävar efter att reducera koldioxidutsläpp samt bidra till hållbara samhällsmål.

Tydliga mål som är i linje med FN:s mål för hållbar utveckling har formulerats och implementerats i fonddokumentationen. Den övergripande ambitionen är att vara en ledande hållbarhetsfond med en stabil avkastning. CER III:s mål och ambition är att nå en koldioxidneutral portfölj senast 2030 och

därmed bidra till att uppnå Parisavtalet genom att öka utbudet av prisvärda bostäder och förbättrade levnadsvillkor i samhället som effekt. Under 2021 försäkrade fonden att varje enskild investering baserades på dessa kriterier samtidigt som den granskade koldioxidutsläppen och förbättringspotentialen av energieffektiviteten för varje tillgång i den befintliga portföljen. ■

CASE**ELITHIS TOWER**

2 021 förvärvade Catella European Residential Fund III (CER III) Elithis Tower Saint-Étienne i Frankrike. Fastigheten erbjuder både prisvärda och hållbara bostäder. Tekniken som används i byggnaden, såsom solcellspaneler och en ekologisk design, gör den energipositiv. Saint-Étienne Tower är modellerad på samma sätt som Elithis Tower i Strasbourg som efter tre år i bruk visar en genomsnittsförbrukning på 92 kWh/m²/år i primärenergi medan det genererats 99 kWh/m²/år förnybar solenergi, vilket ger det en energipositiv balans. Byggnaden producerar 108 % av sitt årliga energibehov genom 1 200 m² solcellspaneler på både tak och fasader och genererar uppskattningsvis 167 MWh/år. Överskottet av den producerade elen säljs och intäkterna går tillbaka till hyresgästerna.

Byggprocessen nyttjar 30 % mindre material än vid en vanlig nykonstruktion. Detta stärker Catellas beslut och investeringsåtagande för hundra planerade Elithis Towers runtom i Europa. ■

Socialt

Catella erbjuder sina medarbetare en professionell arbetsmiljö som är i linje med mänskliga och arbetsrättsliga standarder, lagar och avtal om arbetstider och löner. Vi är fria att gå med i fackföreningar och att förhandla kollektivt eller individuellt. Barnarbete, eller tvångsarbete i alla åldrar, tolereras inte i vår verksamhet eller leveranskedja.

På Catella är vi av åsikten att en miljö som inte bara respekterar utan också värdesätter olikheter är vägen till framgång. För att nå framgång krävs en mångsidig, jämlik, inkluderande och positiv miljö. Därför anser vi att kompetens, erfarenhet och prestation ska räknas mest vid rekrytering och befordran. Vi anser att mångfald i erfarenheter, kunskaper och perspektiv har betydelse för vårt beslutsfattande och övergripande framgång. Vi är tydliga med att vi inte tolererar någon form av diskriminering på arbetsplatsen. Catella är därför nöjda med att rapportera att det inte förekommit några fall av diskriminering under rapporteringsperioden.

Med det sagt, så har Catella fortfarande att göra, med tanke på könsfördelningen och de roller kvinnor har för närvarande. Vi måste fokusera på HR processer och bland annat arbeta med successionsplanering på alla nivåer för att främja en jämnare könsfördelning på alla nivåer.

Catella tillämpar regel 4.1 i svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy för styrelsen. Inför årsstämman 2021 tog valberedningen hänsyn till svensk kod för bolagsstyrning avseende krav på könsfördelning, mångsidighet, bredd och oberoende.

Catella tror på att balansen mellan arbete och privatliv är en del av en



hälsosam livsstil, vilket våra medarbetare bekräftade i väsentlighetsanalysen. Vi vill göra det möjligt för våra kollegor att balansera familjeliv, träning och fritidsintressen eftersom det är en viktig faktor för att behålla personal och välmående. Vi strävar efter att alltid erbjuda en hälsosam och säker arbetsmiljö, både fysiskt och mentalt.

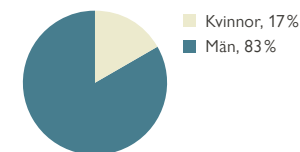
Vi är måna om att erbjuda våra kollegor relevant utbildning. Detta sker främst på lokal basis, men vi erbjuder även Catella Academy, som består av tre program; Young Professionals, Talent Management och Senior Management. Syftet med Catella Academy är att föra samman kollegor på olika nivåer i koncernen för att fostra en gemensam kultur, nätverka, dela kunskap, insikter samt dela goda exempel. Under pandemin genomfördes programmen övervägande på

distan, men vi hoppas kunna arrangera regelbundna fysiska träffar snart.

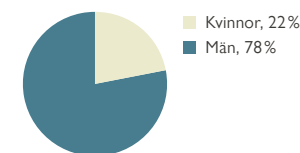
2021 genomfördes Catella Engagement Survey för tredje året i rad. Resultatet av undersökningen har blivit en etablerad aktivitet i Catellas strategiska utveckling och svarsfrekvensen har ökat för varje år, vilket tyder på engagerade medarbetare som förstår fördelarna med att delta och uttrycka sin uppfattning i olika frågor.

Framöver kommer vi att sätta nyckeltal och mål som främjar mångfald och jämlikhet, balans mellan arbete och privatliv samt stärker medarbetarnas utveckling, engagemang och nöjdhet, vilket gör det möjligt för oss att mäta framsteg. ■

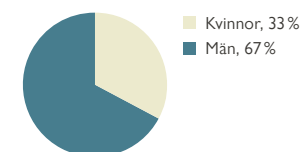
KÖNSDISTRIBUERING BLAND STYRELSELEDAMÖTER



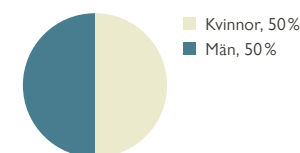
KÖNSDISTRIBUERING BLAND SENIORA CHEFER



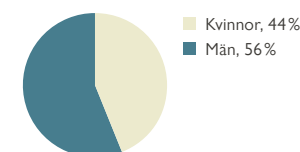
KÖNSDISTRIBUERING BLAND CHEFER



KÖNSDISTRIBUERING BLAND MEDARBETARE



KÖNSDISTRIBUERING BLAND ALLA MEDARBETARKATEGORIER



Socialt – våra kollegor är vår nyckel till framgång

Styrning

Catella har förpliktat sig till att bedriva affärer med integritet, transparens och lagefterlevnad. Vi följer lagar och förordningar och upprätthåller höga affärs- och etiska standarder var vi än gör affärer. Vi har nolltolerans och agerar beslutsamt mot korruption, mutor och penningtvätt.

Under senare hälften av 2021 uppdaterades Catellas uppförandekod. Koden är vår etiska kompass. Den sätter tydliga standarder och förväntningar på hur man ska agera, och redogör för att göra affärer med integritet är ett delat ansvar.

Koden skickades till alla anställda i koncernen i form av en utbildning för att fördjupa allas kunskaper och förståelse. 93 %¹⁾ av kollegorna läste koden och genomförde utbildningen vid årets slut. I Koden och dess utbildning betonar vi vår oberoende Whistleblower-funktion och vikten av att använda den. Funktionen kan nås både via vår hemsida och vårt intranät. Catella hade inga rapporterade eller bekräftade fall av korruption under

2021. Vi har inte heller fått några klagomål gällande kunders integritet från externa parter eller tillsynsorgan.

Med anledning av förändringarna inom Catellas verksamhet inledde vi en översyn av koncernens policyramverk under året. Projektet fortsätter under 2022 och syftar till att kartlägga luckor, revidera befintliga samt addera nya relevanta policier.

Ambitionen framöver är att stärka vårt ramverk för styrning och processer, så att de genomsyrar hela koncernen. ■

¹⁾ Vid tillfället för utskicket av utbildningen, var långtidslediga kollegor undantagna, vilka kommer att bli ombudda att slutföra kursen när de kommer tillbaka.



Styrning – att bedriva affärer med integritet och ansvar

EU:S HANDLINGSPLAN FÖR HÅLLBAR FINANSIERING – EU-TAXONOMIN OCH FÖRORDNINGEN OM OFFENTLIGGÖRANDE AV HÅLLBAR FINANSIERING

Artikel 10.3 i den delegerade akten om offentliggörande anger att finansmarknadsaktörer ska använda den senast tillgängliga information som tillhandahålls av den finansiella eller icke-finansiella underliggande tillgången. Eftersom denna information ännu inte är allmänt tillgänglig för Catellas ägda tillgångar eller tillgångar under förvaltning har vi beslutat att inte uppskatta potentiell taxonomilinjeringsrapporteringsperioden 2021 i detta års hållbarhetsredovisning.

I takt med att icke-finansiella företag börjar rapportera sin taxonomilinjeringsrapport kommer också vi att kunna rapportera vår egen potentiella och faktiska taxonomilinjeringsrapport. Vi har inlett diskussioner med våra dotterbolag om deras förmåga att samla in nödvändiga data för att kunna bedöma taxonomilinjeringsrapportering.

Catella Real Estate AG har inlett ett internt arbete för att bedöma andelen (%) av tillgångar som är linjerade med hjälp av energiprestandacertifikat i utvalda fonder. Vissa data är för närvarande inte tillgängliga eller i ett annat format på grund av olika energicertifikat. Det är dock ett steg i rätt riktning.

Under år 2022 kommer Catella att fastställa en standard och koncerngemensam metod för att bedöma sådan data för att säkerställa överensstämmelse mellan redovisning av potentiell och faktisk taxonomilinjeringsrapport mellan alla dotterbolag i gruppen.

2021 skrev Catella under FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UN PRI) och dess sex vägledande principer. Syftet med UN PRI är att främja miljömässiga, sociala och styrande faktorer i investeringsbeslut.

Signatory of:



2022 – Fortsätter vår hållbarhetsresa

2021 har varit ett år av förändring, som också har gett oss möjlighet att analysera och definiera vårt fokus inom ESG. Vi har lagt grunden för en gemensam hållbarhetsstrategi. Under 2022 kommer vi att formulera vår ESG-väg framåt, arbeta oss igenom nya hållbara finansregler, anpassa mål och KPI:er och stärka våra koncernsynergier för ett mer ansvarsfullt, framtidssäkrat och lönsamt Catella. ■

Hållbarhetsdata

Miljö

Tabell 1

ENERGIKONSUMTION INOM ORGANISATIONEN

	MWh
Bränsle ¹⁾	70,8
varav icke-förnybart	65,6
varav förnybart	5,1
Elektricitet	382,1
Fjärrvärme	61,5
Fjärrkyla	43,2
Totalt	557,6

¹⁾ För närvarande har vi inte tillgång till pålitlig data på vad för sorts bränsle som använts.

Tabell 2

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	Ton CO ₂ e
Scope 1	23,5
Scope 2 location-based	17,6
Scope 3	87,5
Totalt	129,8

¹⁾ Vi har inte tidigare satt ett basår eftersom det här är det första året som vi rapporterar våra växthusgasutsläpp. Vi kommer sätta ett basår i hållbarhetsrapporten för redovisningsåret 2022.

²⁾ Våra utsläppsberäkningar inkluderar följande växthusgaser: CO₂, CH₄ och N₂O.

³⁾ De emissionsfaktorer som använts kommer från AIB och DEFRA. Delar av resedatan kommer från resebyråer.

⁴⁾ Scope 1 inkluderar bränsleförbrukning från företagsfordon. Scope 2 inkluderar förbrukning av elektricitet, fjärrvärme och fjärrkyla från våra kontor.

Scope 3 inkluderar utsläpp från våra tjänsteresor.

Tabell 3

AVFALL

	Ton
Icke-farligt avfall	4,7
Farligt avfall	0,0
Totalt	4,7

Tabell 4

VATTENUTTAG

	Megaliter
Ytvatten	0,00
Grundvatten	0,00
Havsvatten	0,00
Producerat vatten	0,00
Kommunalt vatten	0,65
Totalt	0,65

¹⁾ Vi har för närvarande inte tillgång till data för vattenuttag av vatten som inte är sötvatten eller vattenuttag från områden med vattenbrist.

Socialt

Tabell 5

INFORMATION OM MEDARBETARE OCH ARBETARE

	Totalt	Kvinnor	Män
Anställningskontrakt			
Fastanställd	496,9	217,9	279
Visstidsanställd	6	2	4
Anställningsform			
Heltid	459	187	272
Deltid	43,9	34,9	9
Totalt	502,9	221,9	281
Konsulter, praktikanter och volontärer	32,35	9,95	22,4

¹⁾ Konsulter, praktikanter och volontärer räknas inte med i totalen.

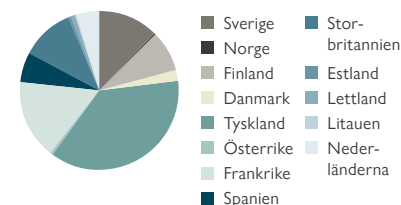
²⁾ All anställningsdata anges i Full-Time Equivalent, FTE.

Tabell 6

MEDARBETARE UPPDELAT PÅ ANSTÄLLNINGS-KONTRAKT OCH REGION

Region	Totalt antal medarbetare	Fast-anställd	Visstids-anställd
Sverige	61,9	61,9	0
Norge	2	2	0
Finland	41	41	0
Danmark	11	11	0
Tyskland	187	183	4
Österrike	2	2	0
Frankrike	81	81	0
Spanien	31	30	1
Storbritannien	55	54	1
Estland	3	3	0
Lettland	4	4	0
Lithauen	1	1	0
Nederländerna	23	23	0
Totalt	502,9	496,9	6

MEDARBETARE PER REGION



Tabell 7

NYANSTÄLLDA OCH PERSONALOMSÄTTNING – KÖN, ÅLDER, REGION (%)

	Ny-anställda	Ny-anställda (%)	Personal-omsättning	Personal-omsättning (%)
Totalt	99	20%	85	17%
Uppdelat på kön				
Kvinnor	40	8%	33	7%
Män	59	12%	52	10%
Uppdelat på ålder				
<30 år	42	8%	32	6%
30–50 år	49	10%	42	8%
> 50	8	2%	11	2%
Uppdelat på region				
Sverige	7	1%	9	2%
Norge	0	0%	0	0%
Finland	7	1%	7	1%
Danmark	4	1%	5	1%
Tyskland	31	6%	21	4%
Österrike	0	0%	0	0%
Frankrike	20	4%	20	4%
Spanien	6	1%	6	1%
Storbritannien	19	4%	15	3%
Estland	0	0%	0	0%
Lettland	0	0%	0	0%
Litauen	0	0%	0	0%
Nederländerna	5	1%	2	0%

Hållbarhetsdata

Socialt (forts.)

Tabell 8

MÅNGFALD UPPDELAT PÅ KÖN OCH ÅLDER (%)

Medarbetarekategori	Kvinnor	Män	<30 år	30–50 år	> 50 år
Seniora chefer	21,7%	78,3%	3,3%	48,3%	48,3%
Chefer	32,9%	67,1%	17,6%	68,2%	14,1%
Medarbetare	49,7%	50,3%	29,1%	56,3%	14,6%
Totalt	43,5%	56,5%	24,1%	57,4%	18,6%

Tabell 9

ARBETSRELATERAD OHÄLSA

	Medarbetare	Arbetare
Dödsfall som konsekvens av arbetsrelaterad ohälsa	0	0
Registrerade fall av ohälsa	4	0
Totalt	4	0

¹⁾ De främsta orsakerna till arbetsrelaterad ohälsa är utbrändhet, stress och andra former av mental ohälsa.

Tabell 10

FÖRÄLDRALEDIGHET

	Kvinnor	Män	Totalt
Medarbetare berättigade till föräldraledighet	44,9	73	117,9
Medarbetare som tog ut föräldraledighet	13	12	25
Medarbetare som återvände till arbetet under rapporteringsperioden efter att deras föräldraledighet tog slut	7,6	6,5	14,1
Medarbetare som återvände till arbetet efter att deras föräldraledighet tog slut, som fortfarande är anställda 12 månader efter att de återvänt till arbetet	5,6	8	13,6
Proportion av anställda som återgår till arbetet (%)	72%	100%	82%
Proportion av anställda som bevarats (%)	65%	80%	73%

Tabell 11

REGLBUNDNA UTVECKLINGSSAMTAL

Medarbetarkategori	Kvinnor	Män	Totalt
Seniora chefer	77%	74%	75%
Chefer	95%	91%	92%
Medarbetare	96%	97%	97%
Totalt	93%	93%	93%

Tabell 12

FALL AV DISKRIMINERING OCH TRAKASSERIER

Status	Fall
Fall granskade av organisationen;	0
Åtgärdsplaner som implementerats;	0
Åtgärdsplaner som implementerats och vars resultat behandlats med hjälp av ledningens rutinemässiga processer;	0
Fall som inte längre är föremål för åtgärd.	0

Det var inga fall av diskriminering under rapporteringsdret.

Styrning

Tabell 13

HANTERING AV LEVERANTÖRSFRÅGOR

Totalt antal nya leverantörer 2021	Nya leverantörer som undersökts utifrån miljömässiga kriterier	Nya leverantörer som undersökts för sociala kriterier
154	63%	66%

Tabell 14

FALL AV KORRUPTION OCH VIDTAGNA ÅTGÄRDER

Status	Fall
Totalt antal och typ av bekräftade fall av korruption	0
Totalt antal bekräftade fall av korruption där medarbetare blev uppsagda eller disciplinerade för korruption.	0
Totalt antal bekräftade fall av korruption där kontrakt med affärspartners avslutades eller inte förnyades på grund av korruptionsrelaterade brott.	0
Offentliga rättsliga ärenden gällande korruption som väckts mot organisationen eller dess anställda under rapporteringsperioden, samt resultaten av dessa fall.	0

Inga bekräftade fall av korruption under 2021.

Tabell 15

KUNDINTEGRITET

Status	Klagomål/förluster
Totalt antal underbyggda klagomål som mottagits avseende brott mot kundens integritet	0
varav klagomål från utomstående part och som av organisationen konstaterats vara underbyggda;	0
varav klagomål från tillsynsmyndigheter;	0
Totalt antal identifierade läckage, stöld eller förlust av kunddata.	0

Inga klagomål angående kundintegritet från utomstående parter eller tillsynsmyndigheter.
Inga identifierade läckage, stöld eller förluster av kunddata.

OMFATTNING OCH GRÄNSER

Hållbarhetskapitlet avser rapporteringsperioden 1 januari 2021 – 31 december 2021 och är upprättat i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL). Omfattning och avgränsning av hållbarhetsdata definieras av majoritetsägda bolag med anställda. Catella Hospitality Europe samt bolag som avvecklades och lades ner under 2021 är inte inkluderade i rapporteringen. All persondata är uttryckt i FTE (Full-Time Equivalent). 2021 är ett basår för datainsamlingen då det är första året vi samlat in hållbarhetsdata på ett centralt strukturerat sätt.

Revisorns granskning av hållbarhetsrapporten

REVISORNS GRANSKNING AV HÅLLBARHETSRAPPORTEN

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 18–26 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 april 2022

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt fars uttalande RevR 12 Revisorns granskning av hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm
STYRELSELEDAMOT

Stockholm den 11 april 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
AUKTORISERAD REVISOR

Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

Jan Roxendal
STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Aktien och ägare

Catella är noterat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap och aktien av serie A och B handlas under kortnamnen CAT A respektive CAT B. Catella har närmare 9 000 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen.

Catella som investering

1 CATELLA ÄR EN AV EUROPAS LEDANDE PARTNER FÖR FASTIGHETSINVESTERINGAR

Bakgrund

Catella har en stark marknadsposition och långsiktiga relationer till ledande institutionella investerare, både som reglerad fastighetsfondförvaltare, fastighetsutvecklare och transaktionsrådgivare. Catella hade vid årsskiftet 25 kontor i 14 länder runt om i Europa och erbjuder med sin 35 åriga historia ett brett pan-europeiskt erbjudande till investerare i fastighetssektorn.

Framsteg under 2021

- Breddat fastighetsfonderbidande med ökat fokus på hållbara investeringar
- Stärkta marknadsandelar inom Corporate Finance och ett bredare erbjudande inom kapitalanskaffning
- Framflyttade positioner som fastighetsförvaltare åt större institutioner
- Bra avkastning i utvecklingsprojekt

2 CATELLA ÄR VERKSAMT PÅ EN LÅNGSIKTIG TILLVÄXTMARKNAD

Bakgrund

Reala tillgångar är fortsatt underallokerade i globala investeringsportföljer vilket driver ett kapitalinflöde till fastighetsinvesteringar. Nuvarande lågränteläge och en ökad efterfrågan på inflationssäkrade tillgångar gynnar investeringar i fastighetssektorn. Vidare så ökar Europas åldrande befolkning efterfrågan på en stabil avkastning i pensionsprodukter.

Framsteg under 2021

- Ökning av förvaltad kapital med 21 miljarder SEK
- Investeringar från större pensionsförvaltare, bland annat KLP och Greater Manchester Pension Fund

3 HÅLLBART FÖRETAGANDE

Bakgrund

Det övergripande målet med Catellas arbetsätt är att erbjuda långsiktiga och hållbara förvaltningstjänster, rådgivningstjänster och egna investeringar som genererar ett bra utfall för kunder, aktieägare och samhället i stort.

Framsteg under 2021

- Fonden Catella European Residential III klassades som ”mörkgrön” under artikel 9 i SFDR. Klassificeringen innebär att fondens investeringar är sådana som har en direkt positiv inverkan på miljö och samhälle, och som samtidigt inte skadar något annat hållbarhetsmål.
- Catella ingår ett samarbete med Elithis för att utveckla framtidens energipositiva bostadshus
- Principal Investments utvecklar Infrahubs Fastighet i Norrköping med Nordens största takinstallerade solpaneler
- Under året färdigställdes arbetet med Catellas ESG materialitetsanalys som ska mynna ut i en gruppövergripande hållbarhetsstrategi under första halvåret 2022. Samtidigt uppdaterades gruppens uppförandekod samt tillhörande utbildning för alla anställda

4 FRAMGÅNGSRIK PLATTFORMSBYGGARE

Bakgrund

En majoritet av Catellas bolag är delägda av ledning. Detta medför en entreprenöriell kultur och en likriktning av målsättningar mellan delägda bolag och grupp. När Catella startar en ny verksamhet görs det oftast i ett delägarskap tillsammans med lokala partners vilket medför ett ägandeskap hos den lokala ledningen och ekonomiska incitament som överensstämmer med Catellas finansiella mål. Genom att bygga kompletterande plattformar inom fastighetssektorn skapas även synergier mellan bolagen och återkommande intäkter.

Framsteg under 2021

- Totalt 0,9 miljarder investerades genom delägda bolag
- Kartläggning och diskussioner med flertalet framtida partners med ambitionen att öppna nya geografiska marknader för Catella och etablera kompletterande verksamheter på befintliga marknader

5 STABIL OCH LÖNSAM TILLVÄXTPROFIL

Bakgrund

Catellas tre affärsområden erbjuder en tillgångs-, erbjudande- och geografiskt diversifierad affärsmodell som skapar värde över tid. Genom Property Investment Managements fonderbidande genereras en stabil bas av förvaltad kapital som vilar på återkommande fasta förvaltningsavgifter. Genom Principal Investments investeras Catellas eget kapital i attraktiva utvecklingsprojekt med en målsättning att generera en internränta (IRR) på i genomsnitt 20 procent. Genom Corporate Finance är Catella en uppskattad och eftertraktad transaktionsrådgivare i såväl perioder med hög ekonomisk aktivitet som låg. Därutöver finns det betydande synergier mellan Catellas affärsområden.

Framsteg under 2021

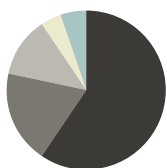
- Övergripande rörelsemarginal uppgick till 17 %
- Förvaltad kapital ökade med 21 %
- Principal Investments genomförde 12 nya investeringar och har nu 16 utvecklingsprojekt i sex länder
- Corporate Finance ökade omsättningen med 9 procent och resultat före skatt med över 100 procent

Catella som investering

Catella-aktien och ägare

Catellas börsvärde uppgick, per den 31 december 2021, till cirka 4,2 miljarder kronor (2,5). Catellas aktiekurs (B-aktien) ökade under 2020 från 28,00 kronor till 47,10 kronor, vilket motsvarar en ökning på 68 procent. Motsvarande utveckling för A-aktien var 29 kronor till 45,60 kronor, en ökning med 57 procent. Det kan jämföras med indexet OMX Stockholm PI som ökade med 34 procent.

ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL
31 DEC 2021



- Övriga 59,6%
- Svenska privatpersoner 18,8%
- Svenska institutionella ägare 12,2%
- Utländska institutionella ägare 4,3%
- Anonymt ägande 5,1%

OMSÄTTNING

Under 2021 omsattes sammanlagt 26,6 miljoner B-aktier och 163 tusen A-aktier i Catella på samtliga marknadsplatser medan den genomsnittliga dagliga handelsvolymen var 105 048 B-aktier och 758 A-aktier. Handeln på Nasdaq Stockholm stod för 89,4 procent av den totala omsättningen i B-aktien och 100 procent i A-aktien.

AKTIEKAPITAL

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2021 till 177 mkr (173) fördelat på 88 348 572 aktier (86 281 905). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde. 2 530 555 A-aktier, som ger 5 röster per aktie, och 85 818 017 B-aktier med 1 röst per aktie.

Per 31 december 2021 fanns totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande av de 3 000 000 teckningsoptionerna blir utspädningen av kapitalet och rösterna i bolaget 3,4 respektive 3,0 procent.

Under 2021 har inga aktier av serie A omvandlats till aktier av serie B.

UTDELNING

Catellas mål är att till aktieägarna överföra koncernens resultat efter skatt till den del det inte bedöms nödvändigt för att utveckla koncernens operativa verksamheter, samt beaktande bolagets strategi och finansiella ställning. Justerat för resultatmässigt

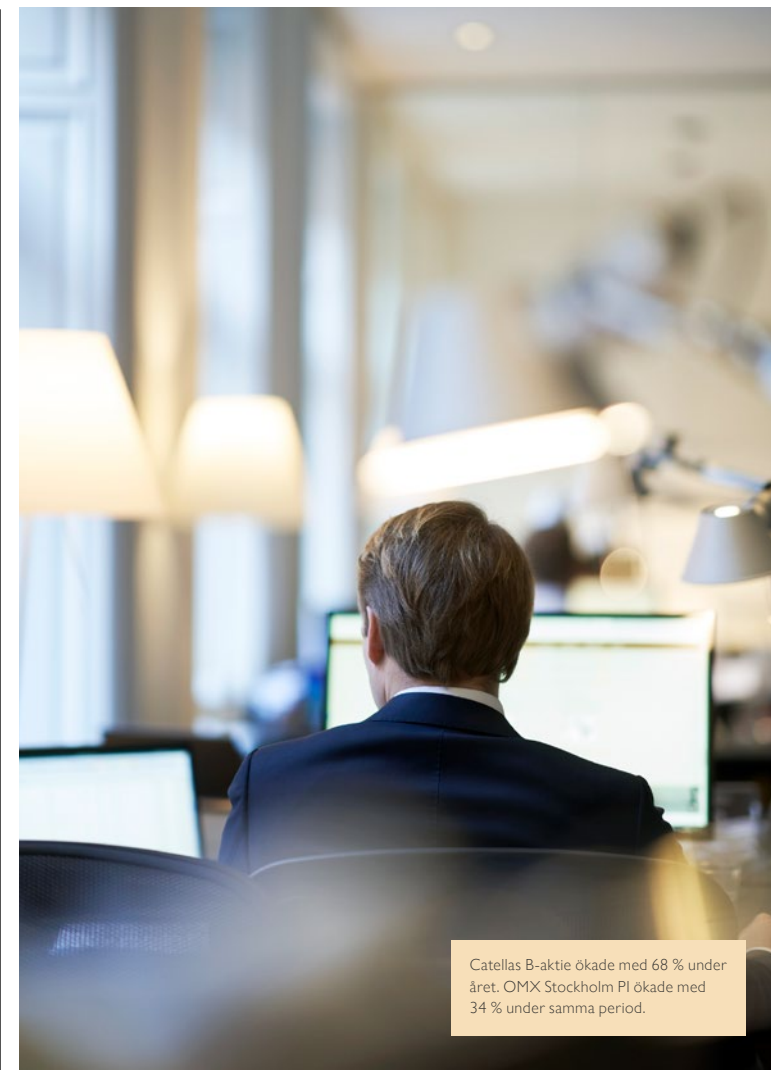
orealiserade värdeökningar, ska över tid, minst 50 procent av koncernresultatet efter skatt överföras till aktieägarna.

Styrelsen föreslår en utdelning om totalt 88 miljoner kr, vilket motsvarar 1,00 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2021. För räkenskapsåret 2020 lämnades 0,90 kr per A och B aktie i utdelning.

AKTIEÄGARE

Catella hade 8 808 (8 972) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2021 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (48,6) av kapital och 48,8 procent (48,0) av rösterna följt av Alcur Fonder med ett innehav på 6,9 procent (4,2) av kapital och 6,2 procent (3,8) av rösterna.

De tio största ägarna representerade 74,35 procent (71,8) av kapitalet och 72,32 procent (71,3) av rösterna per den 31 december 2021. Det utländska ägandet uppgick till 11,65 procent (11,83) av kapitalet och 12,48 procent (12,65) av antalet röster. ■



Catellas B-aktie ökade med 68 % under året. OMX Stockholm PI ökade med 34 % under samma period.

FÖRDELNING AV AKTIER

PER 31 DECEMBER 2021

Ägarfördelning efter innehav	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal ägare	Andel av ägare
1 – 500	891 288	1,01%	1,69%	6519	74,01%
501 – 1 000	752 726	0,85%	1,26%	956	10,85%
1 001 – 5 000	2 236 919	2,54%	2,95%	989	11,23%
5 001 – 10 000	1 184 726	1,34%	1,52%	157	1,78%
10 001 – 50 000	2 826 002	3,20%	3,26%	127	1,44%
50 001 – 100 000	1 547 121	1,75%	1,58%	21	0,24%
100 001 – 500 000	5 298 363	6,00%	6,11%	24	0,27%
500 001 – 1 000 000	4 399 974	4,98%	4,47%	6	0,07%
1 000 001 – 5 000 000	14 881 406	16,84%	16,25%	7	0,08%
5 000 001 – 20 000 000	6 139 656	6,95%	6,24%	1	0,01%
20 000 001 –	43 664 748	49,42%	48,81%	1	0,01%
Anonymt ägande	4 525 643	5,12%	5,87%		

ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL

PER 31 DECEMBER 2021

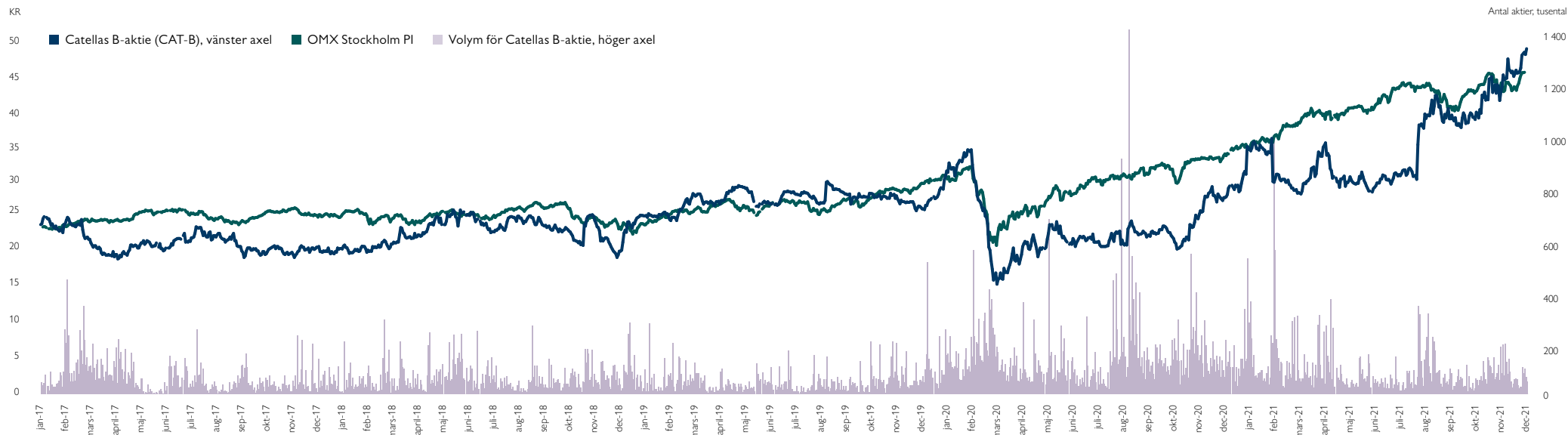
	Antal aktier	Kapital (%)
Övriga	52 671 302	59,62
Svenska Privatpersoner	16 566 706	18,75
Svenska Institutionella Ägare	10 783 921	12,21
Utländska Institutionella Ägare	3 801 000	4,30
Anonymt ägande	4 525 643	5,12

AKTIEÄGARE

PER 31 DECEMBER 2021

Aktieägare	CAT A	CAT B	Kapital	Röster
Claesson & Anderzén	1 100 910	42 563 838	49,42%	48,81%
Alcur Fonder	0	6 139 656	6,95%	6,24%
Rutger Arnhult	128 936	3 817 079	4,47%	4,53%
Avanza Pension	3 205	2 978 049	3,37%	3,04%
Nordnet Pensionsförsäkring	4 469	1 985 315	2,25%	2,04%
Nordea Fonder	0	1 933 161	2,19%	1,96%
Petter Stordalen (Strawberry)	143 334	1 360 000	1,70%	2,11%
Swedbank Försäkring	0	1 318 667	1,49%	1,34%
Thomas Andersson Borstam	0	1 209 191	1,37%	1,23%
Familjen Hedberg	0	1 000 000	1,13%	1,02%
Övriga	1 149 701	21 513 061	25,65%	27,68%
Totalt	2 530 555	85 818 017	100%	100%

FEMÅRSÖVERSIKT FÖR CATELLAS B-AKTIE



Bolagsstyrning

Catella AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap, sedan 2016. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och redogör för bolagsstyrning i Catella under räkenskapsåret 2021.

Bolagsstyrning



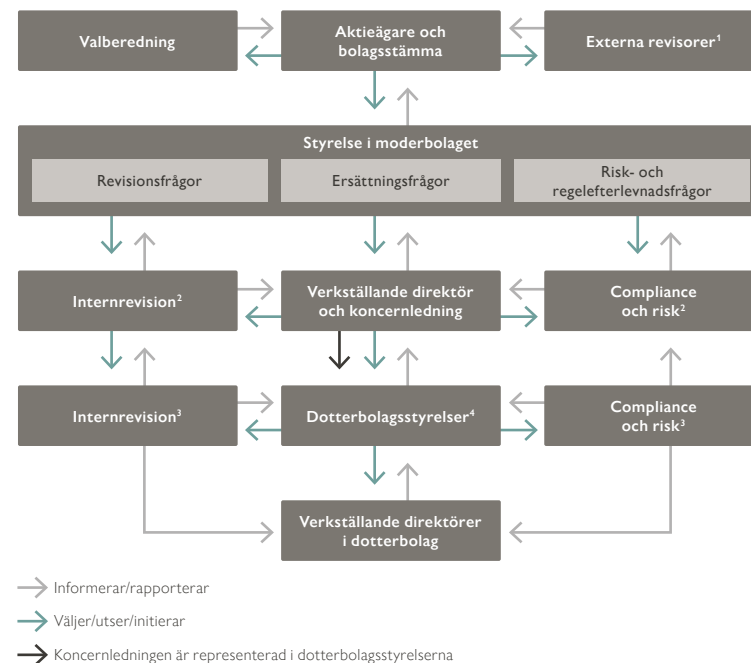
Catella AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap, sedan 2016. Denna bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och redogör för bolagsstyrning i Catella under räkenskapsåret 2021. Catella har inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning eller överträtt Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden under 2021. Rapporten har granskats av Catellas revisor, se sida 42.

Grunden för bolagsstyrning i Catella är externa regelverk såsom aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler. Som komplement till de externa regelverken finns bolagsordningen samt styr- och arbetsdokument för styrelsen, dess utskott, för den verkställande direktören och för den operativa verksamheten. Dessa tillämpas och följs upp med hjälp av gemensamma rapporteringsrutiner- och standarder.

Svensk kod för bolagsstyrning finns tillgänglig på Kollegiet för svensk bolagsstyrnings hemsida, www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen ”följ eller förklara”. Detta innebär att ett bolag som tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen ska redovisas. Catella har inte avvikit från Svensk kod för bolagsstyrning under 2021.

Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter finns tillgängligt på Nasdaq Stockholms hemsida, www.nasdaq.com. Inga överträdelser av Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter eller god sed på aktiemarknaden enligt beslut av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller

CATELLAS BOLAGSSTYRNINGSKULTUR



uttalande av Aktiemarknadsnämnden har förekommit under 2021.

- De externa revisorerna avlämnar utöver revisionsberättelse även rapporter avseende granskning av årsbokslut, förvaltning och intern kontroll för finansiell rapportering till styrelse och företagsledning i Catella-koncernen och dess dotterbolag.
- Internrevision, compliance- och riskfunktionerna på koncernnivå för Catellas konsoliderade situation.
- Internrevision, compliance- och riskfunktionerna finns i de dotterbolag som bedriver reglerad verksamhet.
- Dotterbolagsstyrelser hanterar frågor kring revision, ersättning samt risk- och regel efterlevnad på motsvarande sätt som i moderbolagets styrelse.

Bolagsstyrning

AKTIER OCH AKTIEÄGARE

Catellas aktier är noterade på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap, sedan 2016. Aktierna handlas under kortnamnen CAT A och CAT B. Per den 31 december 2021¹ uppgick det totala antalet aktier i Catella till 88 348 572, motsvarande 2 530 555 aktier av serie A och 85 818 017 aktier av serie B. Varje A aktie berättigar till fem (5) röster och varje B aktie berättigar till en (1) röst. Varje aktie ger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB på uppdrag av styrelsen. Per den 31 december 2021² uppgick det totala antalet aktieägare i Catella till 8 808 (8 972). Aktieägarna består av bland annat aktiefonder, institutionella ägare, medlemmar av Catellas styrelse och koncernledning samt ett stort antal privatpersoner, inklusive fåmansbolag. Den största aktieägaren per samma datum var Claesson & Anderzén-koncernen (primärt genom CA Plusinvest AB), med ett innehav motsvarande 49,4 procent (49,4) av aktierna och 48,8 procent (48,8) av rösterna. Ingen ytterligare aktieägare innehade 10 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Catella vid utgången av 2021. Ytterligare uppgifter om Catellas aktier och aktieägare presenteras i avsnittet "Catella-aktien och ägare" samt på bolagets hemsida, www.catella.com.

¹⁾² Faktiskt avstämningsdag den 30 december 2021.

BOLAGSSTÄMMOR

Det forum där aktieägarnas inflytande utövas är bolagsstämman, som är bolagets högsta beslutande organ. Varje aktieägare har rätt att delta i och utöva rösträtt för sina aktier vid bolagsstämman. Ordinarie bolagsstämma, s.k. årsstämma, hålls en gång per år. Styrelsen kan även kalla till bolagsstämma före nästa årsstämma, s.k. extra bolagsstämma, om det finns skäl till det. Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets hemsida samt annonseras i Post och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet, i enlighet med Catellas bolagsordning. Beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs efter stämman genom pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets hemsida, www.catella.com.

Årsstämma i Catella äger vanligtvis rum i maj månad. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av bolagets resultat- och balansräkning, disposition av bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och den verkställande direktören. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisorer samt beslutar om instruktion för tillsättande av valberedning, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Aktieägarna

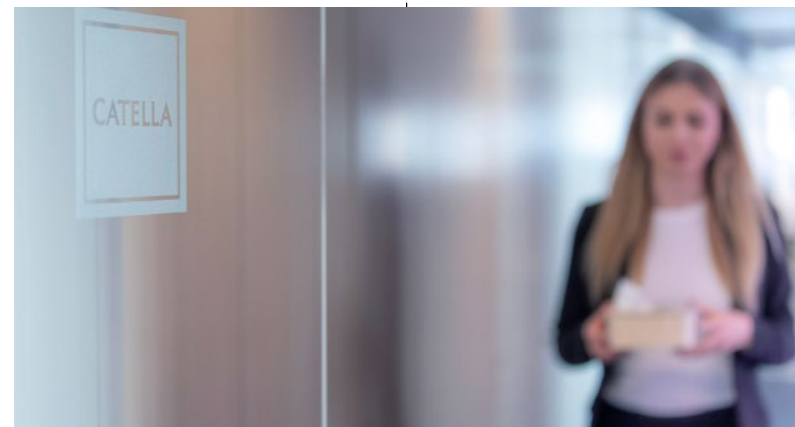
har vid årsstämman också möjlighet att ställa frågor om koncernens verksamhet. Bolagsstämman kan även fatta beslut i särskilt viktiga frågor, såsom ändring av bolagets bolagsordning, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

ÅRSSTÄMMA 2021

Catellas årsstämma 2021 hölls tisdagen den 25 maj 2021. Årsstämman genomfördes med möjlighet för aktieägare att utöva sin rösträtt endast genom poströstning i enlighet med 20 och 22 §§ lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Vid årsstämman deltog endast styrelseordförande, stämmoderare, justeringspersoner och ett fåtal representanter från bolaget och Euroclear, vilket ej utgjorde en avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrning mot bakgrund av Kollegiet för svensk bolagsstyrnings särskilda tillämpningsföreskrifter med anledning av covid-19. Aktieägare representerande cirka 67 procent av rösterna i bolaget per avstämningsdagen för årsstämman var representerade vid årsstämman.

På årsstämman beslutades bland annat att:

- Till aktieägarna utdela 0,90 kr per aktie och att återstående vinstmedel överförs i ny räkning
- Arvode till styrelseledamöterna ska utgå med totalt 2 720 000 kronor



(2 370 000) varav till styrelsens ordförande 570 000 kronor (570 000) och övriga ledamöter 350 000 kronor (350 000) vardera. Vidare beslutades om arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 130 000 kronor (130 000) och till övriga två ledamöter 100 000 kronor (100 000) vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 40 000 kronor (40 000) och till ledamoten 30 000 kronor (30 000).

- Arvode till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.
- Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm och Jan Roxendal omvaldes till styrelseledamöter och Anneli Jansson valdes till ny styrelseledamot. Johan Claesson

valdes till styrelseordförande.

- PricewaterhouseCoopers AB omvaldes till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2022, med Daniel Algottsson som huvudansvarig revisor.
- Anta valberedningens förslag till principer för valberedning inför årsstämman 2022.
- Anta styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

ÅRSSTÄMMA 2022

Catellas årsstämma 2022 kommer att äga rum tisdagen den 24 maj 2022. Kallelse till årsstämman kommer att offentliggöras i april 2022. Mer information finns på bolagets hemsida, www.catella.com.

Bolagsstyrning

VALBEREDNING

Årsstämman i Catella beslutar om instruktioner för tillsättande av valberedning. Valberedningens uppgift ska vara att inför årsstämma framlägga förslag avseende antal styrelseledamöter, styrelse- och revisorsarvode, styrelsens sammansättning, styrelseordförande, beslut om valberedning, ordförande på bolagsstämma, samt val av revisorer. Valberedningens förslag presenteras på Catellas hemsida inför årsstämman. Vid årsstämman lämnar valberedningen en redogörelse på hur dess arbete har bedrivits och presenterar och motiverar sina förslag. Ytterligare information om valberedningen och dess arbete finns på Catellas hemsida, www.catella.com.

Valberedning inför årsstämman 2021

Instruktioner för tillsättande av valberedning inför årsstämman 2021 fattades vid årsstämman 2020. I enlighet med instruktionerna bestod valberedningen inför årsstämman av fyra ledamöter; Eje Wictorson, utsedd av CA Plusinvest AB och ordförande i valberedningen, Jan Roxendal, styrelseordförande i Catella AB, Mia Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB, och Kenneth Andersen, utsedd av Strawberry Capital AS. Majoriteten av valberedningens ledamöter var oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2021 konstaterades att styrelsearbetet i Catella är komplext, regelverks tungt och tidskrävande samt ställer höga krav på ledamöternas strategiska förmåga, engagemang och kompetens. Valberedningen betonade särskilt vikten av att skapa bra förutsättningar för styrelsen att kunna verka effektivt och stabilt med kontinuitet. Valberedningen belyste även de krav som ställs på styrelsen mot bakgrund av bolagets verksamhet, rådande omständigheter och framtida inriktning samt styrning och kontroll. Valberedningen tog hänsyn till Svensk kod för bolagsstyrning avseende krav på könsfördelning, mångsidighet, bredd och oberoende (mångfaldspolicy).

Valberedningen föreslog ett oförändrat antal ledamöter samt omval av samtliga ledamöter, utom Anna Ramel som avböjt omval. Valberedningen föreslog vidare Anneli Jansson som ny styrelseledamot samt val av Johan Claesson som styrelsens ordförande. Valberedningen föreslog därutöver, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att PricewaterhouseCoopers AB skulle omväljas som Catellas revisor fram till slutet av årsstämman 2022.

Årsstämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag.

Valberedning inför årsstämman 2022

Instruktioner för tillsättande av valberedning inför årsstämman 2022 fattades vid årsstämman 2021. I enlighet med riktlinjerna består valberedningen inför årsstämman 2022 av tre ledamöter; Eje Wictorson, utsedd av CA Plusinvest AB och ordförande i valberedningen, Erik Eikeland, utsedd av Alcur Fonder AB och Mia Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB. Majoriteten av valberedningens ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

STYRELSEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Catellas organisation och förvaltning. Enligt Catellas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Årsstämman 2021 beslutade att styrelsen ska bestå av sex ordinarie styrelseledamöter utan styrelsesuppleanter. Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska majoriteten av de bolagsstämموvalda styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Sedan årsstämman 2021 består Catellas styrelse av Johan Claesson (ordförande), Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim

Gahm, Anneli Jansson och Jan Roxendal¹. Till ordförande i styrelsen valdes Johan Claesson. En majoritet (fyra av sex) av styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Samtliga av de i förhållande till bolaget och bolagsledningen oberoende aktieägarna är även oberoende i förhållande till större aktieägare. Ytterligare information om styrelsen i Catella presenteras i avsnittet ”Styrelse och revisor” samt på bolagets hemsida, www.catella.com.

Under 2021 har bolagsstämman inte lämnat några bemyndiganden för styrelsen att besluta om att emittera nya aktier eller förvärva egna aktier.

¹ Innan årsstämman 2021 bestod styrelsen av Jan Roxendal (ordförande), Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm och Anna Ramel.

STYRELSENS ANSVARSOMRÅDEN

Styrelsens huvudsakliga uppgift är att för aktieägarnas räkning förvalta koncernens verksamhet på ett sådant sätt att aktieägarnas intresse av långsiktigt lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordningen, Svensk kod för bolagsstyrning och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete, inklusive arbetet i revisionsutskottet och ersättningsutskottet.

Den senaste arbetsordningen fastställdes vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2021. Arbetsordningen reglerar bland annat ordförandens uppgifter, de ärenden som ska behandlas vid varje styrelsemöte samt ärenden som behandlas vid särskilt tillfälle under året. I arbetsordningen beskrivs ordförandens särskilda roll och uppgifter, liksom ansvarsområden för de av styrelsen tillsatta utskotten. Enligt arbetsordningen och Svensk kod för bolagsstyrning ska ordföranden bland annat:

- organisera och leda styrelsens arbete för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- se till att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställs, samt
- se till att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Bolagsstyrning

Vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2021 fastställdes även en instruktion för ekonomisk rapportering, en instruktion till verkställande direktören samt befintliga och reviderade koncernövergripande policys. Styrelsen ansvarar för att bolaget har god intern kontroll. Styrelsen säkerställer kvaliteten avseende den finansiella rapporteringen genom en serie koncernpolicys, arbetsordningar, ramverk samt tydliga strukturer med definierade ansvarsområden och dokumenterade befogenheter. Under 2021 fanns internrevision på koncernnivå avseende Catellas konsoliderade situation samt i de dotterbolag som under året bedrev och bedriver reglerad verksamhet, se mer i avsnittet ”Intern kontroll och konsoliderad situationen”. Den konsoliderade situationen upphörde under fjärde kvartalet 2021 i samband med att Catella Luxembourg S.A. (tidigare Catella Bank S.A.) återlämnade sin banklicens i Luxemburg.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2021

Antalet styrelsemöten under 2021 uppgick till 14 (19) varav 4 (5) var per capsulam. Varje styrelseledamots deltagande i dessa möten redovisas i tabellen nedan. Alla sammanträden under året har följt en dagordning som, tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen, tillhandahållits ledamöterna i god tid före styrelsemötena.

Utöver den löpande verksamheten har frågor avseende renodling av bolagets verksamhet genom återlämnande av banklicensen i Luxemburg och avveckling av Informed Portfolio Management (IPM), emission av företagsobligationer samt investeringar genom det nya affärsområdet Principal Investments (PI) ägnats särskilt fokus under året. Styrelsens ordförande har lett styrelsens arbete och har haft kontinuerlig kontakt och dialog med bolagets verkställande direktör. Styrelsen har vid ett tillfälle under året träffat bolagets revisor utan närvaro av någon från koncernledningen och fått del av deras synpunkter på bolagets finansiella rapportering och interna kontroll. Fram till april 2021 fördes protokoll vid styrelsens sammanträden av en extern konsult och därefter har protokoll förts av bolagets Head of Group Legal. Protokollen har justerats av ordföranden samt en av styrelsens ledamöter.

Under den tid som Johan Claesson var tillförordnad verkställande direktör (fram till den 12 april 2021) deltog Johan Claesson vid styrelse- och utskottsmöten enbart i egenskap av föredragande.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet.

Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen. Styrelsens ordförande är ansvarig för utvärdering av styrelsens arbete genom kontakt med de individuella ledamöterna inför årsstämman.

REVISIONSUTSKOTT

För att bistå i fullgörandet av styrelsens övervakande roll över revisionsfrågorna har styrelsen inrättat ett särskilt revisionsutskott. Revisionsutskottet stödjer styrelsen i dess arbete med att kvalitets-säkra den finansiella rapporteringen och bolagets internkontroll. Specifikt övervakar utskottet finansiell rapportering, effektivitet i internkontroll, internrevisionsaktiviteter samt riskhantering. Utskottet informerar sig även om lagstadgad revision av årsbokslut. Revisionsutskottet utvärderar revisor samt dess oberoende. Utskottet presenterar sina slutsatser och förslag för styrelsen inför styrelsens beslutsfattande. Revisionsutskottet ska även biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval och revisorsarvodering.

Fram till årsstämman 2021 bestod styrelsens revisionsutskott av Jan Roxendal, Johan Damne och Anna Ramel. Vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2021 beslutade styrelsen att revisionsutskottet ska bestå av Tobias Alsboger, Johan Claesson och Jan Roxendal,

med Jan Roxendal som ordförande. Revisionsutskottet sammanträdde vid 5 (4) tillfällen under 2021 där Catellas revisor, PricewaterhouseCoopers AB, var närvarande vid samtliga tillfällen. Revisionsutskottets ordförande rapporterade regelbundet till styrelsen om frågor som behandlats på utskottets möten. Revisionsutskottet behandlade bland annat följande frågor under 2021;

- Genomgång av årsredovisning 2020
- Genomgång av delårsrapporter (Q4 2020 samt Q1, Q2 och Q3 2021)
- Genomgång av intern- och externrevisionsrapporter
- Genomgång av risk- och regelefterlevnadsrapporter
- Granskning av IKLU, Group Compliance och Group Risk
- Genomgång av externrevisionsplan 2021
- Genomgång av kommande uppdateringar av tillämpliga lagar och regler.

ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningsprogram och andra anställningsvillkor för koncernledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för

ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman beslutar om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Utskottet presenterar sina förslag till styrelsen för styrelsens beslutsfattande.

Fram till årsstämman 2021 utgjordes styrelsens ersättningsutskott av hela styrelsen. Vid det konstituerande styrelsemötet i maj 2021 beslutade styrelsen att ersättningsutskottet ska bestå av Johan Claesson och Jan Roxendal, med Johan Claesson som ordförande. Ersättningsutskottet sammanträdde vid 2 (1) tillfällen under 2021, varav ett möte utgjorde del av styrelsemöte. Ersättningsutskottets ordförande rapporterade regelbundet till styrelsen om frågor som behandlats på utskottets möten.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Årsstämman i Catella beslutar om ersättning för arbete i styrelsen, efter förslag från valberedningen. Vid årsstämman 2021 beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 2 720 000 kronor varav till styrelsens ordförande 570 000 kronor och övriga ledamöter 350 000 kronor vardera. Vidare beslutades om arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 130 000 kronor och till övriga två ledamöter 100 000 kronor vardera samt ett arvode till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 40 000 kronor och

Bolagsstyrning

STYRELSENS ARBETE OCH VIKTIGA BESLUT UNDER 2021

KVARTAL 1

- Bokslutskommuniké 2020
- Utvärdering av ersättningsfrågor inför årsstämman.
- Genomgång av revision samt utvärdering av revisorns arbete
- Genomgång av internrevision och beslut om internrevisionsplan för 2021
- Genomgång av riskrapportering och beslut om riskkontrollplan för 2021
- Genomgång av regelefterlevnad och beslut om regelefterlevnadsplan 2021
- Utvärdering av verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare
- Emission av icke-säkerställda obligationer och återköp av existerande obligationer
- Tillsättande av ny verkställande direktör

KVARTAL 2

- Årsredovisning 2020
- Ersättningsrapport 2020
- Delårsrapport Q1 2021
- Genomgång och beslut om extern revisionsplan för 2021
- Genomgång av risk och regelefterlevnad Q1 2021
- Årsstämma 2021 genom poströstning
- Fastställande av arbetsordning för styrelsen, instruktion för verkställande direktören samt rapportinstruktion
- Fastställande av arbetsordning för revisions- och ersättningsutskottet
- Fastställande av uppdaterade och nya policys och riktlinjer för Catella-koncernen 2021
- Beslut om avveckling av verksamheten Informed Portfolio Management (IPM)

KVARTAL 3

- Delårsrapport Q2 2021
- Genomgång av risk och regelefterlevnad Q2 2021

KVARTAL 4

- Delårsrapport Q3 2021
- Genomgång av risk och regelefterlevnad Q3 2021
- Genomgång av revisionsrapport Q3 2021
- Beslut om budget för 2022

NÄRVARO VID STYRELSEMÖTEN OCH UTSKOTTSMÖTEN 2021

Ledamot	Närvaro styrelsemöte	Närvaro revisionsutskott	Närvaro ersättningsutskott
Johan Claesson, ordförande/styrelseledamot ¹	14/14	3/5	2/2
Jan Roxendal, styrelseledamot/ordförande ²	14/14	5/5	2/2
Tobias Alsborg, styrelseledamot	14/14	2/5	1/2
Johan Damne, styrelseledamot	14/14	3/5	1/2
Joachim Gahm, styrelseledamot	13/14	–	–
Anneli Jansson, styrelseledamot ³	5/14	–	–
Anna Ramel, styrelseledamot ⁴	9/14	3/5	1/2

¹Johan Claesson valdes till styrelseordförande vid årsstämman den 25 maj 2021 och var dessförinnan styrelseledamot. Under den tid som Johan Claesson var tillförordnad verkställande direktör (fram till den 12 april 2021) deltog Johan Claesson vid styrelse- och utskottsmöten enbart i egenskap av föredragande.

²Jan Roxendal valdes till styrelseledamot vid årsstämman den 25 maj 2021 och var dessförinnan styrelseordförande.

³Anneli Jansson valdes till styrelseledamot vid årsstämman den 25 maj 2021.

⁴Anna Ramel var styrelseledamot fram till och med årsstämman den 25 maj 2021.

till ledamoten 30 000 kronor. Information om ersättningar till styrelseledamöter under räkenskapsåret 2021 framgår av not 11 i årsredovisningen 2021.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING

Bolagets verkställande direktör utses av styrelsen. Den verkställande direktören har, tillsammans med övriga koncernledningen, det övergripande ansvaret för den löpande förvaltningen av Catella-koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Utöver den verkställande direktören består koncernledningen av CFO, Head of Group Legal, Head of Group HR och Head of Investor Relations and Group Communications. För mer information om medlemmarna i koncernledningen, se avsnittet "Koncernledning". Den verkställande direktören har även utsett affärsområdeschefer och dotterbolagschefer, som styrs genom av styrelsen fastställda arbetsordningar, instruktioner och policys med viss delegerad beslutanderätt, för att hantera den löpande verksamheten i Catella-koncernens dotter- och intressebolag. Koncernledningen arbetar nära med affärsområdes- och dotterbolagschefer för att etablera koncerngemensamma värderingar, visioner, strategier och policys utifrån de mål som fastställs av styrelsen. Den verkställande direktören

leder och sammanfattar regelbundet koncernledningen och affärsområdescheferna. CFO har kvartalsvisa avstämningar med dotterbolagschefer för att diskutera resultat och andra finansiella frågor. Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete. Denna fråga behandlas särskilt på ett styrelsemöte per år varvid ingen från koncernledningen närvarar.

Under våren 2021 offentliggjordes styrelsens beslut att utse Christoffer Abramson till verkställande direktör och koncernchef. Christoffer Abramson tillträdde positionen den 12 april 2021 och ersatte den tillförordnade verkställande direktören, tillika styrelseledamoten, Johan Claesson. Christoffer Abramson ingår i koncernledningen sedan 2020 och var tidigare CFO i bolaget. Under året har koncernledningens övriga positioner tillsatts. Den 29 mars 2021 tillträdde Mattias Brodin som tillförordnad CFO och den 1 augusti 2021 som ordinarie CFO. Mathias de Maré tillträdde som Head of Group HR i januari 2020 och ingår i koncernledningen sedan mars 2021. Den 1 juni 2021 tillträdde Johanna Bjärnemyr som Head of Group Legal och Michel Fischier som Head of Investor Relations and Group Communications.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman i Catella ska, åtminstone vart fjärde år, besluta om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, efter förslag från styrelsen. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs senast vid årsstämman 2021. Ersättningsriktlinjerna i dess helhet finns tillgängliga på bolagets hemsida, www.catella.com. Information om ersättningar till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2021 framgår av not 11 i årsredovisningen 2021.

REVISOR

Catella ska enligt bolagsordningen ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Till revisor och, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Årsstämman 2021 omvalde revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB (PwC) för tiden intill slutet av årsstämman 2022. PwC har utsett auktoriserad revisor Daniel Algotsson till huvudansvarig revisor. PwC har varit bolagets externa revisor sedan 2011. Representanter för bolagets externa revisor var närvarande vid samtliga revisionsutskottssammanträden under 2021. Utöver revisionen har PwC haft ett antal övriga uppdrag för Catella avseende rådgivning som främst

Bolagsstyrning

varit relaterad till redovisningsfrågor och internprissättning (transfer pricing).

ERSÄTTNING TILL REVISORN

Arvode till revisorn ska enligt beslut vid årsstämman 2021 utgå enligt godkänd räkning. Information om ersättning till revisor under räkenskapsåret 2021 framgår av not 8 i årsredovisningen 2021.

INTERN KONTROLL

Catellas interna kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker och säkerställa en hög tillförlitlighet i processerna relaterade till upprättandet av finansiella rapporter samt för att säkerställa att tillämpliga redovisningskrav och andra krav på Catellas verksamhet efterlevs. Styrelsen har det yttersta ansvaret för intern kontroll i bolaget. Ansvaret för att upprätta en effektiv kontrollmiljö är delvis delegerat till den verkställande direktören som ansvarar för att en organisation med processer som säkerställer effektiv och kvalitativ intern kontroll finns på plats. Utöver detta har styrelsen inrättat ett särskilt revisionsutskott som särskilt hanterar frågor relaterade till intern kontroll. För mer information om revisionsutskottet, se avsnittet ”Revisionsutskott” ovan.

Catellas process för intern kontroll följer de internkontrollprinciper som är

framtagna av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Principerna är uppdelade i fem komponenter (kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning). Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS och övriga tillämpliga lagar och regler, särskilt för bolag noterade på Nasdaq Stockholm samt för moderbolag i en konsoliderad situation.

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljö omfattar bland annat hur mål sätts, hur värderingar följs upp och hur risker hanteras. En förutsättning för god kontrollmiljö är tydlig ansvarsfördelning och en kultur med gemensamma värderingar. Styrelsen har antagit flertalet styrdokument och instruktioner i syfte att tydliggöra styrelsens, koncernledningens och övriga anställdas roller och ansvarsfördelning. Exempel på sådana dokument är styrelsens arbetsordning, instruktion för ekonomisk rapportering, instruktion för revisionsutskottet, instruktion för den verkställande direktören samt koncerngemensamma policys såsom Corporate Governance Policy, Code of Conduct och Financial Handbook. Sådana styrdokument utgör, tillsammans med tillämpliga lagar och regler, kontrollmiljön inom

Catella. Under 2021 har styrelsen och koncernledningen lagt särskilt fokus på översyn och implementering av Catellas Code of Conduct.

RISKBEDÖMNING

Koncernledningen genomför årligen en övergripande riskanalys, där makroekonomiska, strategiska, operationella och finansiella risker samt risker relaterade till regelefterlevnad identifieras. Riskerna värderas utifrån bedömd sannolikhet och påverkan samt effektivitet i åtgärder som finns på plats för att hantera riskerna. Risk- och regelefterlevnadsrapporter behandlas vid styrelsemöten kvartalsvis.

KONTROLLAKTIVITETER

Catella genomför löpande riskbedömningar för att identifiera risker som kan uppstå inom Catella-koncernen. Utformningen av kontrollaktiviteter är av särskild vikt i Catellas arbete med att hantera risker och säkerställa den interna kontrollen. Kontrollaktiviteter syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser i den finansiella rapporteringen inför varje rapporttillfälle och inkluderar bland annat attestrutiner och resultatanalys. Kontrollaktiviteter är knutna till bolagets affärsprocesser och respektive enhet säkerställer att kontrollaktiviteter genomförs i linje med uppsatta krav.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd informations- och kommunikationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolagets kommunikation med marknaden är i enlighet med tillämpliga lagar och regler för bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, säkerställa att det finns en koncerngemensam vision och strategi för kommunikation samt tydliga processer för informationsgivning såväl internt som externt. Den interna informationsgivningen hanteras primärt genom koncernens gemensamma intranät och kommuniceras också särskilt till berörda medarbetare. Bolagets CFO har regelbundet avstämningar med respektive dotterbolag där bland annat resultat och andra finansiella frågor diskuteras. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling.

För Catella är det särskilt viktigt att skapa en miljö där alla känner sig försäkrade om att de kan lyfta problem utan rädsla för repressalier, antingen direkt med sin lokala ledning eller genom anonyma rapporteringskanaler som tillhandahålls av en extern leverantör. Catella har en särskild visseblåsarkommitté som hanterar dessa frågor. Under 2021 har inga ärenden rapporterats till

Catellas visseblåsarkommitté. Samtliga rapporter som lämnas i enlighet med Catellas Whistleblowing Policy och/eller tillämpliga lagar och regler, hanteras effektivt och den rapporterade personen kommer aldrig att utsättas för repressalier.

Under året har arbetet fortlöp med att utveckla koncernens policyramverk i syfte att säkerställa fullständighet samt enhetlighet kring utformning, ägarstyrning och ansvar för uppdateringar. Arbetet kommer att fortlöpa under 2022.

UPPFÖLJNING

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Catellas finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten inom Catella diskuteras vid varje styrelsemöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av den interna kontrollen. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med externrevision och internrevision, riskhanteringsfunktion och regelefterlevnadsfunktion. Revisionsutskottet genomför ett beredande arbete inför styrelsens utvärdering av den information som koncernledningen samt bolagets revisorer lämnar.

Bolaget genomför återkommande en självutvärdering av arbetet med

Bolagsstyrning

riskhantering och intern kontroll såväl på koncernnivå som på bolagsnivå. Processen innebär att självutvärdering av kontrollaktivitetens effektivitet genomförs för varje operativ affärsprocess i respektive rapportrande enhet. Koncernens CFO ansvarar för självutvärderingen. Styrelsen erhåller information om viktiga slutsatser från utvärderingsprocessen, liksom om eventuella åtgärder avseende bolagets interna kontrollmiljö. Nästa självutvärdering på koncernnivå är planerad till 2022.

Under året har arbetet fortlöpt med att se över rutinerna för uppföljning mot bakgrund av att den konsoliderade situationen upphörde under det fjärde kvartalet 2021 som ett resultat av återlämnande av banklicensen i Luxemburg och antalet reglerade verksamheter i koncernen minskade. Arbetet kommer att fortlöpa under 2022.

INTERN KONTROLL OCH KONSOLIDERAD SITUATION

Under 2021 bedrev flertalet dotterbolag i Catella-koncernen reglerad verksamhet under tillsyn av respektive jurisdiktions tillsynsmyndighet. Vid utgången av räkenskapsåret 2021 bedrivs inte längre reglerad verksamhet i Informed Portfolio Management (IPM) mot bakgrund av återlämnade av tillstånd under det tredje kvartalet 2021 respektive Catella Luxembourg S.A. (tidigare Catella Bank S.A.) mot bakgrund av återlämnade av banklicens under det fjärde kvartalet

2021. Vid utgången av räkenskapsåret 2021 bedrivs reglerad verksamhet i ett dotterbolag i koncernen, nämligen Catella Real Estate AG (CREAG). CREAG är ett fondförvaltningsbolag (Ty. Kapitalverwaltungsgesellschaft) under tillsyn av den finansiella tillsynsmyndigheten i Tyskland (BaFin). För de reglerade verksamheterna har det, under den tid reglerad verksamhet bedrivits, funnits särskilda funktioner för riskhantering, regelefterlevnad och internrevision med löpande rapportering till styrelsen och den verkställande direktören. Sådana funktioner finns fortsatt på plats för den reglerade verksamheten som bedrivs i Catella Real Estate AG (CREAG).

Under den tid som reglerad verksamhet bedrevs i Catella Luxembourg S.A. (tidigare Catella Bank S.A.) utgjorde delar av Catella-koncernen en konsoliderad situation, vilket ställde krav på inrättande av särskilda kontrollfunktioner. För bolag inom den konsoliderade situationen har, under tiden reglerad verksamhet bedrevs, funnits särskilda funktioner för riskhantering, regelefterlevnad och oberoende internrevision.

För övriga bolag i Catella-koncernen har styrelsen gjort bedömningen att internrevision förnärvarande inte är nödvändig. Koncernledningen är representerad i dotterbolags- och intressebolagsstyrelser och rapporterar vidare till styrelsen i Catella AB. Där så krävs enligt tillämpliga lagar och regler finns oberoende styrelseledamöter representerade.



Nedan presenteras information om styrelseledamöter i Catella samt information om dess respektive innehav i bolaget².

Styrelse¹



Johan Claesson
Styrelseordförande³

Född 1951

Styrelseledamot sedan 2008 och styrelseordförande sedan 2021.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Claesson & Anderzén Aktiebolag samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Claesson & Anderzén-koncernen, samt styrelseordförande i Apodemus Aktiebolag, VD och styrelseledamot i Bellvi Förvaltnings AB och i Johan och Marianne Claesson AB. Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Breミア, Alufab PLC Ltd, K3Business Technology Group plc samt Leeds Group plc.

Bakgrund: Ägare och arbetande ordförande i Claesson & Anderzén Aktiebolag.

Utbildning: Civilekonom

Innehav i bolaget: 1 100 910 A-aktier respektive 42 563 838 B-aktier i eget namn och genom bolag

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej

Jan Roxendal
Styrelseledamot

Född 1953

Styrelseledamot sedan 2011

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Andra AP-fonden.

Bakgrund: VD och CFO för Gambro AB, VD och koncernchef för Intrum Justitia Group, vice VD för ABB Group, koncernchef för ABB Financial Services.

Utbildning: Högre allmän bankexamen

Innehav i bolaget: 129 554 B-aktier och obligationer motsvarande 2 500 000 kr i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Johan Damne
Styrelseledamot

Född 1963

Styrelseledamot sedan 2014

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i CA Fastigheter AB, VD i Claesson & Anderzén Aktiebolag, samt styrelseuppdrag och VD-uppdrag i andra bolag inom Claesson & Anderzén-koncernen. Styrelseledamot i Arise AB (publ).

Bakgrund: VD i CA Fastigheter AB

Utbildning: Civilekonom vid Växjö universitet

Innehav i bolaget: 150 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Nej

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Nej

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Född 1976

Styrelseledamot sedan 2020

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Suburban Industrial Properties AB och styrelseledamot i Pulsen Fastigheter AB, Enstar AB, Gale Holding AB och Terrace Road Holding AB.

Bakgrund: Oberoende investerare och entreprenör. Partner och medlem i ledningsgruppen av NREP. Olika befattningar på DTZ (Cushman & Wakefield).

Utbildning: Civilingenjör inom fastighet och finans vid Kungliga Tekniska Högskolan

Innehav i bolaget: 50 000 B-aktier genom bolag

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



Joakim Gahm
Styrelseledamot

Född 1964

Styrelseledamot sedan 2014

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB och Odinviken Fastigheter AB.

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Född 1974

Styrelseledamot sedan 2021

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB, styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB, styrelseledamot i Centrum för AMP samt styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Sverige AB samt ledamot i SNS förtroenderåd.

Bakgrund: Verkställande direktör för Humlegården Fastigheter AB sedan 2016. Dessförinnan ansvarig för den nordiska verksamheten på Grosvenor Fund Management. Tidigare arbetat på KF Fastigheter, Vision & Resurs Fastighetsutveckling, Ernst & Young och AGL.

Bakgrund: Tidigare VD på E. Öhman Jor Investment AB samt aktiechef och vice verkställande direktör i E. Öhman Jor Fondkommission AB.

Utbildning: Civilekonom vid Stockholms universitet

Innehav i bolaget: 4 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja

Utbildning: Civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan

Innehav i bolaget: 10 000 B-aktier i eget namn

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget: Ja



¹ Styrelseförändringar under 2021: Jan Roxendal var styrelseordförande fram till årsstämman 2021. Johan Claesson valdes till styrelseordförande vid årsstämman 2021 och var dessförinnan styrelseledamot (och tillförordnad verkställande direktör fram till den 12 april 2021). Anna Ramel var styrelseledamot fram till och med årsstämman 2021. För information om Anna Ramel hänvisas till årsredovisningen för 2020 som finns tillgänglig på bolagets hemsida, www.catella.com.

² Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2021 och avser eget och närståendes innehav.

³ Johan Claesson valdes till styrelseordförande vid årsstämman 2021 och var dessförinnan styrelseledamot. Fram till den 12 april 2021 var Johan Claesson även tillförordnad verkställande direktör i Catella AB.

Nedan presenteras information om medlemmar i Catellas koncernledning samt information om dess respektive innehav i bolaget².

Koncernledning¹ och revisor

Christoffer Abramson

Verkställande direktör och koncernchef

Född 1970

Verkställande direktör och koncernchef sedan 2021 och ingår i koncernledningen sedan oktober 2020.

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2020, tidigare som CFO. Kommer dessförinnan från tjänsten som CFO på EF Real Estate Holdings i Boston. Innan dess roller som Operative Executive för Cerberus Capital Management, Gores Group, Apollo Global Management samt CFO på GE Real Estate i London.

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm

Innehav i bolaget³: 5 000 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner i Catella AB i eget namn.



Johanna Bjärnemyr

Head of Group Legal

Född 1983

Ingår i koncernledningen sedan juni 2021.

Bakgrund: Kommer närmast från tjänsten som Chefsjurist på Hemfosa Fastigheter AB och innan dess från Wistrand Advokatbyrå, Advokatfirman Cederquist och Kilpatrick Townsend & Stockton.

Utbildning: Jur.kand. vid Stockholms universitet.

Innehav i bolaget: 1 400 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn



Mattias Brodin

CFO

Född 1970

Ingår i koncernledningen sedan mars 2021.

Bakgrund: Kommer närmast från tjänsten som Interim Group CFO för Transcendent Group (publ) och innan det motsvarande tjänster på Estate Group Sverige och Apoteksgruppen.

Utbildning: Magisterexamen i Ekonomi vid Stockholms universitet.

Innehav i bolaget: 300 000 teckningsoptioner i eget namn



Mathias de Maré

Head of Group HR

Född 1973

Ingår i koncernledningen sedan mars 2021.

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2020. Kommer närmast från tjänsten som HR Manager på PwC och innan dess var Mathias HR-konsult på Klarna och Nordic HR Director at Pelican Rouge Group.

Utbildning: Kandidatexamen i företags ekonomi vid Stockholms universitet samt Kandidatexamen i Human Resources vid Halmstads Universitet.

Innehav i bolaget: 1 000 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn



Michel Fischier

Head of Investor Relations and Group Communications

Född 1978

Ingår i koncernledningen sedan juni 2021.

Bakgrund: Anställd i Catella sedan 2021. Kommer närmast från tjänsten som Vice President Investor Relations på SAS och har dessförinnan haft ledande roller inom IR och kommunikation på bland annat Hoist Finance och Skandia.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi och statistik vid Stockholms universitet.

Innehav i bolaget: 5 000 B-aktier och 150 000 teckningsoptioner i eget namn



Daniel Algotsson

Huvudansvarig revisor

Född 1982

PricewaterhouseCoopers AB (PwC) är Catellas revisor sedan 2011. Huvudansvarig revisor är Daniel Algotsson, auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Andra revisionsuppdrag: Altor, Baseload, Borgo, Proventus och Tessin

Innehav i bolaget: –

¹ Ändringar i koncernledningen under 2021: Fram till den 12 april 2021 var Johan Claesson tillförordnad verkställande direktör och Christoffer Abramson CFO i bolaget. Den 12 april 2021 tillträdde Christoffer Abramson som verkställande direktör. Christoffer Abramson ingår i koncernledningen sedan 2020. Den 29 mars 2021 tillträdde Mattias Brodin som tillförordnad CFO och den 1 augusti 2021 som ordinarie CFO. Mathias de Maré tillträdde som Head of Group HR i januari 2020 och ingår i koncernledningen sedan mars 2021.

Den 1 juni 2021 tillträdde Johanna Bjärnemyr som Head of Group Legal och Michel Fischier som Head of Investor Relations and Group Communications.

² Samtliga innehav i bolaget redovisas per den 31 december 2021.

³ Avser eget och närståendes innehav i aktie och andra finansiella instrument utgivna av bolaget, inklusive bolag som Catella har betydande affärsförbindelser med.

Revisorns yttrande om bolagsstyrningsrapporten

REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagstämman i Catella AB (publ), org nr 556079-1419

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 32–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt fars uttalande 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.

UTTALANDE

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 årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 april 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
AUKTORISERAD REVISOR

Stockholm den 11 april 2022

Johan Claesson
STYRELSEORDFÖRANDE

Tobias Alsborger
STYRELSELEDAMOT

Johan Damne
STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm
STYRELSELEDAMOT

Anneli Jansson
STYRELSELEDAMOT

Jan Roxendal
STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramson
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Catella AB (publ), org. nr 556079 1419, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Resultatet av årets verksamhet för koncernen och moderbolaget framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser, förändringar i eget kapital samt noter.

Belopp anges i miljoner kronor (mkr) om inte annat framgår. Avrundningar kan förekomma i tabeller och kommentarer.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Catella är en ledande specialist inom fastigheter och erbjuder kvalificerad rådgivning, fastighetsfonder och genomför egna investeringar i utvecklingsprojekt. Koncernen ("Catella") har cirka 500 anställda i 13 länder. Verksamheten bedrivs inom verksamhetsgrenarna Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments.

Corporate Finance tillhandahåller kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Verksamheten bedrivs på tio marknader.

Verksamheten inom Property Investment Management omfattar tre tjänsteområden; *Property Funds* erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, tillgångsslag och lägen; *Property Asset Management* erbjuder alternativa investeringsmöjligheter och kapitalförvaltning inom fastighetssegmentet med tjänster genom hela värdekedjan; *Project*

Management erbjuder rådgivning i fastighetsutvecklingsprojekt i tidigt skede inom främst bostadsfastigheter och logistik. Verksamhetsområdets förvaltade kapital uppgick vid årets slut till knappt 123 miljarder kronor.

Inom Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen är att investeringarna ska generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

Catella AB (publ), andra holdingbolag och verksamheter under avveckling redovisas i kategorin "Övrigt". I Övrigt ingår även Catella Luxembourg SA (tidigare Catella Bank) vars operativa verksamheter avvecklades under 2019 och under inledningen av 2020. Catella Luxembourg redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5 sedan den 30 september 2018. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Catella Luxembourg på separat rad benämnd Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande sätt i koncernens resultaträkning. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas Catella Luxembourgs tillgångar och skulder skilda från övriga tillgångar och skulder på separata rader benämnda Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning respektive Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Koncernen omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("Moderbolaget") och ett flertal självständiga men nära samverkande dotterbolag med egna styrelser.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Catella AB (publ) med säte i Stockholm, Sverige, är listad på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap sedan december 2016 och dessförinnan på First North Premier vid Nasdaq Stockholm sedan 2011. Catellas största ägare med minst en tiondel (1/10) av aktier/röster vid räkenskapsårets utgång var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av kapital och 48,8 procent (48,8) av rösterna, följt av Alcur Fonder med ett innehav

på 6,9 procent (4,2) av kapital och 6,2 procent (3,8) av rösterna. De tio största aktieägare representerade 74,3 procent (71,8) av kapitalet och 72,3 procent (71,3) av rösterna per 31 december 2021.

Ägarförhållanden beskrivs ytterligare i avsnittet Catella-aktien och ägare.

ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT, STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Utveckling koncernen – 5 år i sammandrag

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 735	2 047	2 353	2 159	1 998
Rörelseresultat	143	393	422	352	412
Finansiella poster - netto	78	-105	-138	-15	34
Resultat före skatt	221	289	284	337	446
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	143	138	148	210	337
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-14	-64	45	-238	-53
Årets resultat	128	74	193	-28	284

Medelantal anställda

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Eget kapital	1 821	1 797	1 736	1 647	1 943
Balansomslutning	5 441	4 233	4 057	7 009	6 396
Soliditet %	33	42	43	24	30

Mkr	2021	2020	2019	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31	165	-1 834	344	297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 519	44	148	-479	-74
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 113	315	-245	89	139
Årets kassaflöde	-436	524	-1 931	-45	362

Koncernens nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 1 735 mkr (2 047), vilket är en minskning med 15 procent i jämförelse med föregående år. Minskningen är i sin helhet hänförlig till jämförelsestörande poster såsom avyttrade verksamheter (-209 mkr) och verksamheter under avveckling (-209 mkr). Rentat för dessa jämförelsestörande poster ökade koncernens nettoomsättning med 105 mkr eller 7 procent i jämförelse med föregående år. Såväl Corporate Finance som Property Investment Management ökade sin nettoomsättning med 8 respektive 6 procent.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 71 mkr (265) varav 42 mkr (196) avser resultat från andelar i intresseföretag och vilket inkluderar intäkter från försäljning av fastighetsutvecklingsprojekten Mousseys Logistique II i Frankrike och Biblioteksparken i Danmark. Föregående år inkluderar intäkter om 262 mkr från försäljningen av det tyska fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central.

Rörelseresultatet för koncernens kvarvarande verksamheter uppgick till 143 mkr (393) och belastades med avvecklingskostnader och nedskrivning av goodwill hänförliga till IPM om 95 mkr respektive 39 mkr.

Koncernens finansnetto uppgick till 78 mkr (-105) och inkluderar resultat från avyttring av dotterföretaget Catella Asset Management SAS om 130 mkr. Ränteutgifter uppgick till 19 mkr (6) och ränte- och låneuppläggningskostnader uppgick till 82 mkr (51) varav 8 mkr utgör engångskostnader för återköp och förtidsinlösen av äldre obligation. Resultat från avyttrade värdepappersinnehav och placeringar uppgick till -9 mkr (2) och realiserade värdeförändringar av koncernens värdepappersinnehav uppgick till 8 mkr (-37). I finansnettot ingår även positiva valutakursdifferenser om 12 mkr (-20).

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 221 mkr (289).

Årets skattekostnad för kvarvarande verksamheter uppgick till 79 mkr (151), vilket motsvarar en effektiv skatt om 36 procent (52). Den höga skatten beror främst på begränsningar i möjligheten att skatteutjämna mellan koncernens olika enheter. Under 2020 togs initiativ som har minskat bolagsskatten inom Property Funds i Tyskland 2021 och vilka även förväntas få positiva effekter under kommande år.

Årets resultat efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 143 mkr (134). Årets resultat efter skatt från avyttringsgrupp som

innehåller för försäljning uppgick till -14 mkr (-60) och avser Catella Luxembourg (tidigare Catella Bank).

Årets resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till 128 mkr (74), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 174 mkr (65).

Koncernens egna kapital ökade under 2021 med 23 mkr och uppgick per den 31 december 2021 till 1 821 mkr. Förutom årets resultat om 128 mkr påverkades eget kapital av positiva omräkningsdifferenser om 14 mkr och av positiva verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar redovisade i Övrigt totalresultat om 10 mkr. Utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 80 mkr respektive 26 mkr. Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande avsåg främst andel av årets resultat 44 mkr och andel av eget kapital i avyttrat dotterföretag -27 mkr. Vidare ökade koncernens egna kapital av tillskjutet kapital för utställda teckningsoptioner till koncernledningen om 6 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2021 till 33 procent (42 procent per 31 december 2020).

Balansomslutningen ökade under 2021 med 1 209 mkr och uppgick per den 31 december 2021 till 5 441 mkr. Den kraftiga ökningen beror främst på egna investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt finansierade genom extern upplåning.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 98 mkr (154) varav 112 mkr (237) är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -14 mkr (-83) avser Catella Luxembourg. Betalda skatter uppgick till 110 mkr (84).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -31 mkr (165) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till -128 mkr (11). Av förändringar i rörelsekapital är -95 mkr (140) hänförlig till kvarvarande verksamheter och -33 mkr (-129) avser Catella Luxembourg.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 519 mkr (44) och inkluderar investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt, via såväl dotterföretag som intresseföretag, om totalt 1 776 mkr. Därutöver förvärvades andelar från innehavare utan bestämmande inflytande i Catella Residential i Frankrike om 54 mkr. Försäljning av dotterföretaget Catella Asset Management SAS genererade ett kassaflöde, efter avdrag för avyttrade likvida medel, om 109 mkr. Försäljning av samtliga andelar i IPM Systematic Macro Fund och IPM

Systematic Commodities Fund genererade inflöden om netto 80 mkr och Visa A aktier såldes för ett belopp om 87 mkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 1 113 mkr (315) varav 480 mkr avser Catella ABs emittering av ny senior icke-säkerställd obligation efter åter-köp/förtidsinlösen av äldre obligation netto efter kostnader. Därutöver upptog koncernen lån från kreditinstitut om totalt 784 mkr för finansiering av pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Amortering av Covid-19 lån och koncernens leasingskulda uppgick till 34 mkr respektive 59 mkr. Lämnade utdelningar till moderföretagets aktieägare och till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 80 mkr respektive 26 mkr.

Årets kassaflöde uppgick till -436 mkr (524) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till -261 mkr (608) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehåller för försäljning uppgick till -175 mkr (-84).

Utveckling verksamhetsgrenar – 2 år i sammandrag

Mkr	Corporate Finance		Property Investment Management	
	2021	2020	2021	2020
	Totala intäkter	678	623	1 069
Uppdragskostnader och provisioner	-57	-75	-153	-164
Intäkter efter uppdragskostnader och provisioner	622	548	916	962
Rörelsekostnader	-551	-520	-667	-723
Rörelseresultat	71	29	249	239
Finansiella poster - netto	-7	-7	131	-20
Resultat före skatt	64	21	381	218
Skatt	-29	-21	-51	-60
Årets resultat	35	0	330	159
Mkr	2021	2020	2021	2020
Eget kapital	95	134	1 070	657
Balansomslutning	583	548	1 507	1 192
Soliditet %	16	24	71	55

Corporate Finance

Globala investerare visade starkt intresse för den europeiska fastighetsmarknaden under 2021. Transaktionsvolymerna i Europa, exklusive Storbritannien, uppgick till 2 667 mdkr (2 338) under 2021

vilket är en ökning med 14 procent i jämförelse med föregående år. Catellas transaktionsvolym under året uppgick till 57,3 mdkr (45,1). De totala intäkterna uppgick till 678 mkr (623) och årets rörelseresultat uppgick till 71 mkr (29). Sverige utmärkte sig särskilt och genomförde flera viktiga transaktioner och bidrog mest till årets resultat.

Property Investment Management

Verksamhetsområdet utvecklades väl under året, den organiska tillväxten var hög och inflödet av kapital var starkt. Förvaltad kapital ökade med 21,3 mdkr eller 21 procent, till 122,7 mdkr vid årets slut justerat för avyttrade dotterföretaget Catella Asset Management SAS. De totala intäkterna uppgick till 1 069 mkr (1 126) och årets rörelseresultat uppgick till 249 mkr (239). Tjänsteområdet Property Funds var särskilt framgångsrikt, förvaltad kapital ökade med 30 procent till 90 mdkr och totala intäkter ökade med 15 procent till 859 mkr.

Principal Investments

Verksamhetsområdet hade per balansdagen investerat totalt 1 112 mkr i bostadsprojekt, logistikprojekt, kontorsprojekt och detaljhandelsprojekt i Europa. Totala intäkter uppgick till 18 mkr (190) och inkluderar försäljningen av franska logistikprojektet Moussey Logistique II. Föregående år inkluderar intäkter om 176 mkr från försäljningen av tyska fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central. Årets rörelseresultat uppgick till 4 mkr (188).

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Catella har under året gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade bokförda värden per den 30 september 2021. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke, vilka redovisas till ett värde av 298 mkr (318) respektive 50 mkr (50). Vid prövningen görs en beräkning av uppskattade framtida kassaflöden baserade på budgetar och prognoser som godkänts av ledningen och styrelsen. Prövningen påvisade inget nedskrivningsbehov. Tidigare under året skrevs goodwill ner med ett belopp om 39 mkr hänförligt till dotterföretaget IPM som är under avveckling. Nedskrivningen redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning.

INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Koncernen gjorde investeringar om totalt 193 mkr (102) under 2021. Av detta belopp avsåg 3 mkr (7) investeringar i immateriella tillgångar och 11 mkr (16) avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar. Tilläggsinvesteringar och nya investeringar i dotterbolag uppgick till 57 mkr (3) varav 54 mkr (3) avsåg förvärv av andelar från innehav utan bestämmande inflytande i Catella Residential Partners SAS. Vidare gjordes investeringar i intresseföretag om 25 mkr (38). Därutöver gjordes investeringar i egenförvaltade fonder om 87 mkr (23) vilka även avvecklades samma år till följd av avvecklingen av IPM. Investeringar i andra verksamhetsrelaterade innehav som ej är intresseföretag uppgick till 10 mkr (15). Av- och nedskrivningar på tillgångar som ej utgör kontraktstillgångar (IFRS 16 Leases) uppgick under räkenskapsåret till 74 mkr (53) varav 39 mkr (8) avser nedskrivning av goodwill hänförlig till dotterföretaget IPM som är under avveckling.

FINANSIERING

I mars 2021 emitterade Catella AB en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den befintliga obligationen om 750 mkr för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm.

Finansieringen är vidare villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 800 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar. Årlig utdelning till moderföretagets aktieägare kan maximalt uppgå till det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2021.

Vidare har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor för att mildra effekterna från negativ finansiell påverkan till följd av Covid-19 pandemin. Per den 31 december 2021 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 48 mkr (99).

Därutöver har koncernens fastighetsutvecklingsbolag erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsprojekt. Per den 31 december 2021 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 255 mkr (454).

Koncernen har vidare beviljade checkräkningskrediter om 30 mkr (30) varav outnyttjad del per 31 december 2021 uppgick till 30 mkr (30).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Catella avyttrar sin Property Asset Management-verksamhet i Frankrike

Catella avyttrade i januari 2021 hela sitt innehav, 50,1 procent av aktierna, i franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS för en kontant köpeskilling om 162 mkr. Resultatet från avyttringen efter transaktionskostnader och skatt uppgick till 130 mkr.

Catella begär inlösen av sitt utestående obligationslån om 750 mkr

I mars 2021 återköptes respektive förtidsinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. I samband med det emitterade Catella AB en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Den nya obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Obligationen togs upp till handel på företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm i maj 2021.

Christoffer Abramson ny vd och koncernchef

Christoffer Abramson tillträdde som ny vd och koncernchef för Catella-koncernen i april 2021. Dessförinnan hade Christoffer rollen som CFO sedan oktober 2020. Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO i slutet av mars 2021.

Catella avyttrar Visa A aktier

Catella har via Catella Luxembourg (tidigare Catella Bank) haft ett innehav av serie A preferensaktier i Visa Inc. Innehavet konverterades till A aktier och vilka avyttrades i mars 2021. Transaktionen resulterade i en positiv verkligt värdeförändring om 5 mkr och vilken redovisades i Övrigt totalresultat under första kvartalet 2021.

Catella avvecklar IPM

Catella beslutade i april 2021, tillsammans med styrelsen i IPM, att IPM avslutar sin investeringsverksamhet och återlämnar allt kapital till sina investerare. Verksamheten inom IPM är därför under avveckling.

Beslutet var en konsekvens av att investeringsmarknaden för systematiska makro-fonder varit mycket utmanande på senare tid och IPMs svaga avkastning och stora kapitalutflöden.

Årsstämma i Catella AB (publ)

Catellas årsstämma ägde rum tisdagen 25 maj, 2021. Vid stämman utsågs bland annat Johan Claesson till styrelseordförande.

Ledningsförändringar i Catella AB (publ)

Under juni 2021 utsågs Mattias Brodin till ordinarie CFO, Michel Fischier tillträdde som Head of Investor Relations and Group Communications och Johanna Bjärnemyr tillträdde som Head of Group Legal.

Catella ingår avtal om att köpa landmärke i Düsseldorf

Catella ingick avtal om att förvärva Königsallee 106 i centrala Düsseldorf genom sitt dotterbolag Catella Project Capital GmbH.

Ny investering i logistikfastigheter

Catella ingick via Infrahubs-gruppen avtal om att investera och utveckla ett 25 000 kvm lager i Ljungby med Postnord TPL AB som hyresgäst.

Ledningsförändringar i Catella Real Estate AG

Andreas Wesner utsågs till ny VD för Catellas tyska fondbolag Catella Real Estate AG.

Catella Bank återlämnar banklicensen

I november 2021 godkände ECB Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. I samband med det upphörde den regulatoriska tillsynen av såväl Catella Bank som Catellas konsoliderade situation. Catella Bank namnändrades även till Catella Luxembourg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Försäljning av kvarstående andelar i Catella Fondförvaltning
Catella nyttjade sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskillning om 60 mkr. Transaktionen ägde rum 10 januari 2022 och hade ingen påverkan på koncernens resultat 2021.

Catellas delägda bolag Infrahubs säljer logistikfastighet i Norrköping

Den 23 mars 2022 tecknade Infrahubs avtal om att sälja fastigheten till Allianz Real Estate för cirka 880 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt. 60 mkr av köpeskillningen är villkorad av att Infrahubs slutför installation av solpaneler. Överlåtelsen av fastigheten beräknas ske under andra kvartalet 2022.

PERSONAL

Antalet anställda inom kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 501 personer (566), varav 196 (208) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 279 (273) inom verksamhetsgrenen Property Investment Management och 26 (85) avseende övriga funktioner.

Avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Catella Luxembourg) hade inga anställda (13) vid årets slut.

Totalt antal anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 501 personer (579).

FINANSIELLA INSTRUMENT, RISKER OCH OSÄKER-HETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance är säsongsvariationerna betydande. Det innebär att omsättning och resultat varierar under året.

Verksamhetsgrenen Corporate Finance är beroende av att kreditmarknaden fungerar på ett effektivt sätt. Kreditmarknaden påverkar i sin tur marknaden för fastighetstransaktioner, som är Catellas huvudmarknad inom Corporate Finance. Vidare är Corporate Finance mycket personalintensiv och beroende av nyckelpersoner. Vid det fall flera nyckelpersoner väljer att lämna Catella, kan det påverka koncernens omsättning och resultat.

Inom verksamhetsgrenen Property Investment Management finns koncernens fond-, investerings- och kapitalförvaltningsverksamhet.

Alla transaktioner som genomförs för kunders räkning styrs av fondbestämmelser eller instruktioner från kund. Catella bär ingen risk avseende utvecklingen av kundernas finansiella instrument och investeringar förutom om överenskomna instruktioner inte efterlevs. Finansiella risker hanteras främst genom löpande mätning och uppföljning av den finansiella utvecklingen. Ett dotterbolag inom verksamhetsområdet är under tillsyn av tillsynsmyndigheten där bolaget har sin juridiska hemvist. Catella arbetar kontinuerlig med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk och planerar för regellefterlevnad av kommande regelförändringar.

Inom verksamhetsgrenen Principal Investments investerar Catella stora belopp i fastighetsutvecklingsprojekt. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Vidare uppstår finansiella risker eftersom koncernen har behov av extern finansiering och använder olika valutor. Koncernens finansiella risker utgörs huvudsakligen av finansierings- och likviditetsrisk, ränterisk, valutarisk samt kredit/motpartsrisk. Dessa risker framgår av not 3.

I november 2021 godkände ECB Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. I samband med det upphörde den regulatoriska tillsynen av såväl Catella Bank som Catellas konsoliderade situation vilket väsentligen minskade koncernens regulatoriska risker.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas om exempelvis ansvarsförbindelser. Faktiskt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar beroende på ändrade omständigheter eller ändrade förutsättningar. Ytterligare information om kritiska uppskattningar och bedömningar framgår av not 4.

Andra risker

Andra risker i koncernen är till exempel operationella, strategiska, omvärlds-, ryktes- och affärsmässiga risker.

Operationell risk

Operationell risk är risken för förlust till följd av såväl interna orsaker (datafel, misstag, bedrägerier, bristande efterlevnad av lagar och interna regler, övriga brister i den interna kontrollen etc.) som händelser i omvärlden (naturkatastrofer, extern brottslighet etc.). Koncernen har byggt upp rutiner och kontroller för att minimera operationell risk. Beträffande traditionella försäkringsbara risker såsom brand, stöld, ansvar och liknande bedöms koncernen ha ett tillfredsställande skydd genom de försäkringar som tecknats.

Omvärldsrisk

Det är i nuläget osäkert vilka långsiktiga konsekvenser kriget i Ukraina får på omvärlden och hur detta kan komma att påverka Catella och dess dotterbolag. I nuläget har Catella ingen affärsverksamhet i dessa länder.

Ryktesrisk

Ryktesrisk är risken att koncernen får ett försämrat anseende på marknaden, i media eller hos kunder vilket kan medföra en negativ effekt på koncernens resultat. I takt med att koncernen växer och blir en större aktör på marknaden ökar också ryktesrisken. I dagsläget upplever Catella att anseendet är gott.

Strategisk risk och övriga risker

Strategisk risk kan vara i form av institutionella förändringar och förändringar i grundläggande marknadsförutsättningar. Legala och etiska risker härrör ur dels externa regelverk, främst lagstiftning och tillsynsmyndigheters författningar, råd och anvisningar gällande för verksamheten, dels omgivningens krav på att verksamheten bedrivs på förtroendeskapande grunder. Catella arbetar aktivt med branschorganisationer, legala nätverk och andra kontakter för att tidigt kunna styra och anpassa bolagens verksamhet till förändringar av strategiska risker. Det finns interna regelverk för processer i verksamheten. Löpande utbildning, kontroll och uppföljning av att regelverk efterlevs sker inom risk- och juridik/compliance som också, tillsammans med ledningen, ansvarar för att regelverket uppdateras kontinuerligt.

FRAMTIDA UTVECKLING

Corporate Finance

Affärsområdet lägger stor vikt vid att öka andelen värdeadderande och kapital-marknadsrelaterade tjänster och därmed förbättra lönsamheten. Catella har en stark marknadsposition i främst Sverige och arbetet fortsätter med att ytterligare stärka marknadspositionen med ökat fokus på värdeadderande och kapitalmarknadsrelaterade tjänster samtidigt som positionen inom transaktionsrådgivning förvaras. Därutöver koordineras verksamheterna för att effektivisera resursallokeringen.

I Kontinentaleuropa har den franska verksamheten en mycket stark marknads-position inom transaktionsrådgivning, främst inom specialistrådgivning inom bostadsfastigheter, vilket ytterligare befästes 2021. Strategin inom Kontinentaleuropa är att använda best practice inom affärsområdet i utvecklingen av verksamheter på befintliga och nya marknader.

Property Investment Management

Verksamhetsområdet har stor potential att fortsätta på den inslagna vägen med god tillväxt och ökade volymer, med ett särskilt fokus på Property Funds. Genom saminvesteringar i form av noga utvalda expensionsprojekt via det nya verksamhetsområdet Principal Investments stöds tillväxten ytterligare. Målet är att ytterligare öka det interna samarbetet och synergierna för att utöka värdekedjan, bland annat genom att kapital från Property Funds förvaltas av Property Asset Management i flera europeiska länder.

Intresset för att bygga hållbara städer och miljöer ökar hos många långsiktiga institutionella investerare. ESG är väl etablerat i fastighetsbranschen och allt fler investerare ställer höga krav på hållbarhet i fastighetstillgångar. För att möta efterfrågan kommer Catella fortsätta satsa på att utveckla både befintliga och lansera nya fonder med fokus på hållbarhet.

Principal Investments

Catellas partnerskap är en unik styrka och Principal Investments kommer att fortsätta att investera genom dessa, främst i logistik- och bostadsutveckling. Vi bildar även nya partnerskap över hela Europa för att utöka och diversifiera våra investeringsstrategier. Principal

Investments kommer att stödja lokala Catella-företag, och vi planerar att öka saminvesteringar tillsammans med kunder för att stödja nya initiativ och växa förvaltad kapital.

BOLAGSSTYRNING

I enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ("koden") har en särskild Bolagsstyrningsrapport med ett avsnitt om intern kontroll upprättats. Bolagsstyrningsrapporten återfinns på sidorna 32-39.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Catellas verksamheter bedriver inte någon forskning i den mening som avses i IAS 38 Immateriella tillgångar.

HÅLLBARHET OCH MILJÖPÅVERKAN

Ingen av koncernens bolag bedriver någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Catella har enligt ÅRL upprättat en lagstadgad Hållbarhetsrapport som återfinns på sidorna 18-27.

MODERBOLAGET

Catella AB (publ) är moderbolag för koncernen. Koncernledningen och andra centrala gruppfunktioner finns samlade i moderbolaget.

Moderbolaget redovisade för 2021 intäkter om 20,7 mkr (30,5).

Föregående år inkluderar intäkter om 18,5 mkr avseende vidarefakturerings av advokat- och konsultkostnader hänförliga till avslutade projekt. Rörelseresultatet var i nivå med föregående år och uppgick till -49,2 mkr (-49,6). Under 2021 ökade personalkostnaderna med 11,0 mkr till 43,5 mkr delvis till följd av ökat antal anställda delvis till följd av ökade rörliga löner. Samtidigt minskade moderbolagets kostnader för interims-konsulter och andra konsultkostnader.

Moderbolagets finansnetto uppgick till -56,4 mkr (-1,5) varav ränte- och låneuppläggningskostnader för obligationslån uppgick till 65,0 mkr (35,1). I beloppet ingår engångskostnader om totalt 8 mkr som ett resultat av återköp och förtidsinlösen av äldre obligation för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. I finansnettot ingår vidare resultat från derivat om 8,1 mkr (32,3). Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro. Derivatet förföll i februari 2021 då positionen även stängdes.

Koncernledningen utvärderar löpande behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Resultat före skatt uppgick till -105,6 mkr (-51,2) och periodens resultat uppgick till -105,6 mkr (-51,0).

Likvida medel som bolaget har på sitt transaktionskonto i koncernens cashpool i ett svenskt kreditinstitut redovisas som Kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Per balansdagen uppgick denna post till 521,9 mkr (89,4).

Catella AB emitterade i mars 2021 en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Den nya obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive förtidsinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Den nya obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm.

Antalet anställda i moderbolaget, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 20 personer (11).

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV VINSTMEDEL

Till årsstämmans förfogande står följande fria fond- och vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Överkursfond	81 356 057
Balanserat resultat	182 580 744
Årets resultat	-105 621 276
	158 315 525

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 1,00 kr per aktie, totalt	88 348 572
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	69 966 953
	158 315 525

Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 1 juni 2022.

Styrelsens yttrande över föreslagen utdelning

Moderbolagets och koncernens ställning är god, vilket framgår av den senaste balansrapporten. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Koncernens soliditet uppgår per 31 december 2021 till 33 procent. Föreslagen utdelning, allt annat lika, minskar soliditeten med drygt en procentenhet. Koncernens likviditet kommer också efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den verksamhet koncernen bedriver. Därmed anser styrelsen att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens (bolagets respektive koncernens) art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I CATELLA 2022

Styrelsen för Catella AB (publ) föreslår att årsstämman 2022 beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjernas omfattning

Dessa riktlinjer avser ersättning och andra anställningsvillkor för de personer som, under den tid riktlinjerna gäller, ingår i Catellas koncernledning, **nedan gemensamt kallade "ledande befattningshavare"**. Riktlinjerna gäller även styrelseledamöter såvitt avser ersättningar utöver de styrelsearvodet som stämman fattar beslut om.

Medlemmar i koncernledningen är per 11 april 2022 Christoffer Abramson (verkställande direktör), Mattias Brodin (finanschef), Michel Fischier (Head of Investor Relations and Group Communications), Johanna Bjärnemyr (Head of Group Legal) och Mathias de Maré (Head of Human Resources). Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut samt för ändringar som görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt.

Information rörande tidigare beslutade ersättningar till ledande befattningshavare och vilka ännu inte förfallit till betalning framgår av not 11 i denna årsredovisning.

Riktlinjer

Formerna av ersättning samt främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets verksamhet är beroende av att kvalificerade medarbetare kan rekryteras och behållas. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, vilket är en förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi samt tillvaratagande av långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter.

Ersättning till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning och pension samt övriga förmåner.

Den rörliga ersättningen baseras på finansiella eller icke-finansiella resultat i förhållande till individuellt definierade kvalitativa och kvantitativa mål som tar hänsyn till bolagets affärsstrategi, långsiktiga mål samt hållbarhetsarbete.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontanterersättning ska mätas under en period om ett år. Den rörliga ersättningen kan högst uppgå till 100 procent av den fasta årliga kontantlönen avseende verkställande direktören och 100 procent av den fasta årliga kontantlönen avseende övriga ledande befattningshavare. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av den fasta årliga kontantlönen och får inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska beslutas av styrelsen efter beredning i ersättningsutskottet.

Pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda. Rörlig kontanterersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga förmåner får innefatta livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Aktiebaserade incitamentsprogram är föremål för beslut av bolagsstämman och omfattas således inte av dessa riktlinjer.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst 12 månader och från den anställdes sida högst 6 månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga 100 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av månadsinkomsten vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 9 månader efter anställningens upphörande.

Styrelsen har möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Processen för att fastställa, se över och genomförande av ersättningsriktlinjerna hanteras i ett separat ersättningsutskott.

Styrelsen ska, efter beredning av ersättningsutskottet, upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet har dels en rådgivande (uppföljning och utvärdering), dels en beredande funktion för beslutsärenden innan behandling och beslut sker i bolagets styrelse. Utöver styrelseordföranden, som även är ordförande i utskottet, är övriga bolagsstämموالدا ledamöter oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottet håller två ordinarie sammanträden årligen, i god tid före ordinarie styrelsesammanträden som behandlar ersättningsfrågor, under tiden mellan två på varandra följande årsstämmor. Samtliga medlemmar av ersättningsutskottet, verkställande direktören och HR-chefen ska om möjligt delta vid ersättningsutskottets sammanträden (dock med beaktande av aktiebolagslagens jävsbestämmelser). Annan person som förordnas att föredra ärende för ersättningsutskottet ska delta vid ersättningsutskottets sammanträden ifråga i den utsträckning ersättningsutskottet finner det lämpligt. De som berörs av besluten närvarar dock inte på möten i ersättningsutskottet eller styrelsen vid tidpunkt för beredande och beslutande av dennes ärende.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Ersättningsutskottet genomför varje år en analys av bolagets anställda för att se hur den totala lönestrukturen och anställningsvillkor står sig jämfört med ersättningen till verkställande direktören och ledande

befattningshavare. Detta utgör beslutsunderlag vid bedömningen av dessa riktlinjers skälighet.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen får frånga dessa riktlinjer, helt eller delvis, endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Information om beslutade ersättningar som inte förfallit till betalning

Styrelsen ska till förslaget om riktlinjer för ersättning som lämnas inför årsstämman foga information om tidigare beslutade ersättningar som inte har förfallit till betalning.

Information om avsteg från de riktlinjer för ersättning som beslutades av årsstämman 2021

Enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2021 har styrelsen bemyndigats att kunna frånga riktlinjerna om särskilda skäl föreligger. Inga sådana avsteg har gjorts.



Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	6	1 735	2 047
Övriga rörelseintäkter	7	71	265
		1 806	2 312
Uppdragskostnader och provisioner		-205	-300
Övriga externa kostnader	8	-345	-395
Personalkostnader	10, 11, 12	-984	-1 079
Avskrivningar	9	-121	-110
Övriga rörelsekostnader	7	-8	-34
Rörelseresultat		143	393
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	13	1	1
Ränteintäkter övriga	13	17	5
Räntekostnader	13	-74	-47
Övriga finansiella intäkter	13	215	78
Övriga finansiella kostnader	13	-82	-146
Finansiella poster - netto		78	-109
Resultat före skatt		221	285
Skatt	14	-79	-151
Årets resultat från kvarvarande verksamheter		143	134
Verksamheter som innehas för försäljning:			
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning		-14	-60
Årets resultat		128	74
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		174	65
Innehav utan bestämmande inflytande	20	-46	9
		128	74
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	15		
Kvarvarande verksamheter			
- före utspädning		2,13	1,41
- efter utspädning		2,08	1,41
Verksamheter under avveckling			
- före utspädning		-0,16	-0,67
- efter utspädning		-0,16	-0,67
Total verksamhet			
- före utspädning		1,97	0,74
- efter utspädning		1,92	0,74
Antal aktier vid årets slut		88 348 572	88 348 572
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		90 617 837	88 373 572

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Årets resultat	128	74
Övrigt totalresultat:		
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:		
Värdeförändring förmånsbestämda pensionsplaner	1	0
Verklig värdeförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	10	47
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:		
Säkring av nettoinvestering	-2	28
Omräkningsdifferenser	17	-65
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	25	11
Summa totalresultat för året	153	85
Totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	198	79
Innehav utan bestämmande inflytande	-45	6
	153	85

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	17	404	443
Kontraktstillgångar	18	126	157
Materiella anläggningstillgångar	19	25	30
Innehav i intresseföretag	20	187	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		201	35
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	114	248
Uppskjutna skattefordringar	14	23	21
Övriga långfristiga fordringar	25	15	6
		1 096	1 106
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	23	2 105	634
Kundfordringar	24	321	267
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		141	26
Skattefordringar		19	20
Övriga fordringar		114	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	80	88
Derivatinstrument	21	-	12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	59	19
Klientmedel		3	3
Likvida medel	27	1 242	1 482
		4 083	2 588
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	39	262	539
Summa tillgångar		5 441	4 233

Mkr		2021 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		177	177
Övrigt tillskjutet kapital		295	289
Reserver		12	75
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 205	1 072
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare		1 688	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande	20	132	185
Summa eget kapital		1 821	1 797
Skulder			
Långfristiga skulder			
Upplåning	29	1 300	553
Långfristiga låneskulder	29	1 241	751
Långfristiga kontraktsskulder		99	115
Övriga långfristiga skulder		103	0
Uppskjutna skatteskulder	14	19	20
Övriga avsättningar	30	74	63
		2 837	1 503
Kortfristiga skulder			
Upplåning	29	2	0
Kortfristiga kontraktsskulder		34	48
Leverantörsskulder		160	124
Skulder till intresseföretag		0	4
Skatteskulder		42	48
Övriga skulder		73	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	427	468
Klientmedel		3	3
		741	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	39	43	106
Summa skulder		3 621	2 435
Summa eget kapital och skulder		5 441	4 233

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 32–34.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		210	216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avvecklingskostnader		13	27
Övriga finansiella poster		-132	29
Avskrivningar	9	121	113
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	7	1	10
Förändringar avsättningar		-1	6
Bokförda ränteutgifter från låneportföljer	13	-17	-4
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-42	-196
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	10	55	37
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-	0
Betalda skatter		-110	-84
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		98	154
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-51	189
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-77	-178
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-31	165

Mkr		2021 jan–dec	2020 jan–dec
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	-10	-16
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	17	-4	-7
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	36	-47	0
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	36	109	76
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	39	-	128
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	20	-310	-37
Avyttring av intresseföretag		24	-
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	20	5	179
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter		-1 466	-320
Förvärv av finansiella tillgångar		-104	-38
Försäljning av finansiella tillgångar		269	77
Kassaflöden från låneportföljer		15	0
		-1 519	44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp av teckningsoptioner		-	-1
Likvid från utställda teckningsoptioner		6	-
Nyemission		-	15
Upptagna lån	35	2 069	422
Amortering av lån	35	-798	0
Amortering av leasingkulder		-59	-58
Utdelning		-80	0
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande		-26	-63
		1 113	315
Årets kassaflöde			
		-436	524
Likvida medel vid årets början		1 856	1 378
Valutakursdifferens i likvida medel		21	-46
Likvida medel vid årets slut*		1 442	1 856
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-48	-212
Kassaflöde från investeringsverksamheten		87	128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-214	0
Årets kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning		-175	-84
* varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		199	374

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa	
Ingående balans per 1 januari 2021	177	289	95	-20	1 072	185	1 612	1 797
Årets totalresultat för januari–december 2021								
Årets resultat					174	-46	128	
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			-77	14	87	1	25	
Årets totalresultat			-77	14	261	-45	198	153
Transaktioner med aktieägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-49	-8	-57	
Utställda teckningsoptioner		6					6	
Utdelning					-80		-80	
Utgående balans per 31 december 2021	177	295	18	-7	1 205	132	1 688	1 821

* Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfonder i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretaget IPM samt flertalet dotterföretag inom Property Investment Management och Corporate Finance.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns i eget lager per den 31 december 2021. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital *	Verkligt värde reserv	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande **	Summa	
Ingående balans per 1 januari 2020	173	280	48	13	1 009	214	1 736	
Årets totalresultat för januari–december 2020								
Årets resultat					65	9	74	
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			47	-33		-3	11	
Årets totalresultat			47	-33	65	6	85	
Transaktioner med aktieägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-35	-37	
Utställda teckningsoptioner								
Återköp av utställda teckningsoptioner		-1				-1	-1	
Nyemission	4	11					15	
Utdelning							0	
Utgående balans per 31 december 2020	177	289	95	-20	1 072	185	1 797	

* Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfonder i moderbolaget.

** Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretaget IPM samt flertalet dotterföretag inom Property Investment Management och Corporate Finance.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 31 december 2020 var samtliga 3 000 000 utestående teckningsoptioner i eget förvar. Under 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner från emission 2014 för teckning av lika många nyemitterade B-aktier i Catella AB för ett pris om 7,20 kr per aktie och 100 000 teckningsoptioner återköptes från en nyckelperson. Därutöver förföll 266 667 teckningsoptioner i eget förvar utan nyttjande. Efter dessa transaktioner kvarstod inga utestående teckningsoptioner från tidigare års emissioner. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget.

Koncernens noter

NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

Catella-koncernen ("Catella") omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("moderbolaget") och ett flertal bolag som är aktiva inom tre operativa verksamhetsgrenar: Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ), för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2021 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 11 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 24 maj 2022 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret finns på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm. Catella AB är listat på Nasdaq Stockholm inom segmentet Mid Cap.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Catella har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och IFRIC-tolkningar sådana de antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar omvärderingar av finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar resultaträkning, rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt upplysningar som lämnas såsom eventualförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar. De områden som

innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen är bland annat bedömning av framtida kassaflöden som exempelvis ligger till grund för värdering av låneportföljer, goodwill, varumärke och kontraktportföljer, värdering av uppskjutna skattefordringar hänförliga till förlustavdrag, värdering av kundfordringar samt bedömningar av tvister och behov för avsättningar för dessa.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Vad avser intresseföretag, vid behov genom anpassning till koncernens principer.

Införande och effekter av nya och reviderade IFRS avseende 2021

Inga nya standarder har införts under 2021 som haft någon betydande påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

(a) Dotterbolag: Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom inflytande i företaget. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Alla transaktioner med andelsägare i dotterbolag redovisas baserat på substansen av dessa transaktioner. Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande, vilka utöver sitt innehav också är verksamma i dotterbolaget, likställs med andra former av rörlig ersättning och redovisas därför som personalkostnad i resultaträkningen. I

koncernens rapport över finansiell ställning redovisas dessa delägars andel av nettotillgångarna i koncernen som ett innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag, intresseföretag och samarbetsarrangemang avser det belopp varmed köpeskillingen överstiger Catellas andel i det verkliga värdet av identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser i det förvärvade bolaget per överlåtelsedagen. Om det verkliga värdet på dotterbolagets förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser överstiger köpeskillingen redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorade köpeskillningar redovisas på förvärvsdagen, till verkligt värde, och klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade rörelsen värderas för varje förvärv, antingen till verkligt värde eller till den proportionella andel av den förvärvade rörelsens nettotillgångar, som innehas utan bestämmande inflytande. Alla förvärvsrelaterade transaktionskostnader kostnadsförs. Dessa kostnader redovisas i koncernen under posten "övriga externa kostnader" i resultaträkningen.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

(b) Transaktioner med andelsägare till innehav utan bestämmande inflytande: Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

(c) Intresseföretag: Intresseföretag är innehav som varken är dotterbolag eller samarbetsarrangemang, men där koncernen kan utöva ett betydande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet, netto efter eventuella nedskrivningar.

Intresseföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvsdagen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då de avyttras. Transaktioner, balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernen och dess intresseföretag eliminerar i sin helhet med koncernens andel i intresseföretaget. Även realiserade förluster eliminerar, men betraktas som en indikation på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Resultatandel i intresseföretag redovisas i den konsoliderade resultaträkningen i rörelseresultatet, netto efter skatt. I rapport över finansiell ställning redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde inklusive den del som utgörs av goodwill, justerat för utdelningar och andel av intresseföretagets resultat efter förvärvsdatumet.

Segmentrapportering

Rörelsesegment ska enligt IFRS 8 redovisas på ett sätt som stämmer överens med den interna rapporteringen som regelbundet lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentets resultat. Inom Catella har

koncernchefen identifierats som den högste verkställande beslutsfattaren.

Catella har under inledningen av 2021 fokuserat verksamheten på en ny strategi som innebär en renodling mot fastigheter och en bredare expansion vad gäller geografi, fastighetstyper och riskkategorier. Catella breddar också verksamheten ytterligare genom egna investeringar och saminvesteringar med partners. Den delvis ändrade operativa strukturen har föranlett en översyn av koncernens verksamhetsgrenar (rörelsesegment enligt IFRS 8). Utifrån detta har Catella definierat verksamhetsgrenarna Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments som koncernens rapporteringsbara rörelsesegment från och med 2021. Information som redovisas för respektive verksamhetsgren har upprättats enligt samma redovisningsprinciper som tillämpats för koncernen. Verksamhetsgrenarna följs regelbundet upp av ansvarig för segmentet samt Catellas koncernchef, som fattar beslut om allokering av resurser, budgetmål och finansplan.

Omräkning av utländsk valuta

(a) Funktionell valuta och rapportvaluta: Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen är värderade i den valuta som används i den ekonomiska miljö där respektive företag huvudsakligen är verksam (funktionell valuta). I koncernredovisningen används svenska kronor (kr), som är Catella AB:s funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

(b) Transaktioner och balansposter: Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller 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 resultaträkningen. Undantag är då transaktionerna utgör säkringar som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster/förluster redovisas i övrigt totalresultat. Valutakursvinster och -förluster som hänför sig till lån och likvida medel redovisas i resultaträkningen som övriga finansiella poster. Alla övriga valutakursvinster och -förluster redovisas i posten övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

Förändringar i verkligt värde för finansiella tillgångar som är skuldinstrument i utländsk valuta, vilka klassificerats som värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat, fördelas mellan omräkningsdifferenser och andra förändringar av värdepapprets redovisade värde. Omräkningsdifferenser som hänför sig till förändringar i upplupet anskaffningsvärde redovisas i resultaträkningen.

Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar och skulder, såsom aktier som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas i resultaträkningen som en del av verkligt värde vinster/förluster. Omräkningsdifferenser för finansiella tillgångar, som inte är skuldinstrument, såsom aktier som klassificeras som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde över övrigt totalresultat, förs till verkligt värdereserven via övrigt totalresultat.

(c) Koncernföretag: Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- (a) tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs;
- (b) intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs (såvida denna genomsnittliga kurs utgör en rimlig approximation av den ackumulerade effekten av de kurser som gäller på transaktionsdagen, annars omräknas intäkter och kostnader till transaktionsdagens kurs), och
- (c) alla omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital.

Vid konsolideringen förs omräkningsdifferenser, som uppstår till följd av omräkning av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter och av upplåning och andra valutainstrument som identifierats som säkringar av sådana investeringar, till övrigt totalresultat. Vid avyttring av en utlandsverksamhet, helt eller delvis, förs de omräkningsdifferenser som redovisats i övrigt totalresultat till resultaträkningen och redovisas som en del av realisationsvinster/förlusten.

Goodwill och justeringar av verkligt värde som uppkommer vid förvärv av en utlandsverksamhet behandlas som tillgångar och skulder hos denna verksamhet och omräknas till balansdagens kurs.

Klassificering av tillgångar och skulder

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell ackumulerad nedskrivning. Avskrivningar baseras på historiska anskaffningsvärden och den bedömda nyttjandeperioden.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av tillgångar enligt nedanstående:

- installationer på annans fastighet 20 procent per år eller över hyresavtalets löptid
- datorer och kringutrustning 25–33 procent per år
- övriga kontorsmaskiner och kontorsinventarier 20 procent per år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter alternativt övriga rörelseförluster.

Immateriella tillgångar

(a) Goodwill: Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Goodwill på

förvärv av dotterbolag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill testas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Nedskrivningar av goodwill återförs inte. Vinst eller förlust vid avyttring av en enhet inkluderar kvarvarande redovisat värde på den goodwill som avser den avyttrade enheten.

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov. Fördelningen görs på de kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter, fastställda i enlighet med koncernens rörelsesegment, som förväntas bli gynnade av det rörelseförvärv där goodwillposten uppstod.

(b) Varumärken: Varumärken som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det varumärke som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning är varumärket Catella som bedöms ha en obestämbar nyttjandeperiod. Varumärket prövas årligen för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

(c) Kundrelationer: Kontraktportföljer och de därmed sammanhängande kundrelationerna i samband med ett rörelseförvärv identifieras i förvärvsanalysen och redovisas som en separat immateriell tillgång. Värderingen av kundrelationerna uppkomna vid rörelseförvärv värderas till verkligt värde. Fastställandet av verkligt värde bygger på en värderingsmodell som baseras på diskonterade kassaflöden. Värderingen baseras på omsättningshastigheten och avkastningen för den förvärvade portföljen vid förvärvstidpunkten. I modellen utgår en särskild kostnad eller ett avkastningskrav i form av en så kallad ”contributory asset charge” för de tillgångar som ianspråkats för att den immateriella tillgången ska kunna generera någon avkastning. Kassaflöden diskonteras genom en vägd kapitalkostnad, den så kallade WACC, vilken justeras med hänsyn till de lokala räntenivåerna i de länder där förvärven ägt rum. Nyttjandeperioden för kontraktportföljerna och de därmed sammanhängande kundrelationerna baseras på den förvärvade portföljens omsättningshastighet som bedöms vara mellan 5 och 7 år, vilket motsvarar en årlig avskrivningstakt om 14-20 procent. Avskrivningen redovisas i posten Avskrivningar på förvärvsrelaterade immateriella tillgångar i resultaträkningen.

(d) Programvarulicenser: Förvärvade programvarulicenser aktiveras på basis av de kostnader som uppstått då den aktuella programvaran förvärvats och satts i drift. Dessa aktiverade kostnader skrivs av under den bedömda nyttjandeperioden på vanligtvis tre till fyra år.

(e) Uppskjuten skatt avseende Immateriella tillgångar: En uppskjuten skatteskuld ska beräknas baserad på den lokala skattesatsen för skillnaden mellan det bokförda värdet och det skattemässiga värdet för den immateriella tillgången. Den uppskjutna skatteskulden ska upplösas över samma period som den immateriella tillgången skrivs av, vilket resulterar i att effekten av avskrivningen på den immateriella tillgången neutraliseras vad avser den fulla skattesatsen avseende resultat efter skatt. Redovisningen av denna uppskjutna skatteskuld redovisas initialt genom en motsvarande ökning av goodwill. Ingen uppskjuten skatt beaktas avseende koncernmässig goodwill.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar och goodwill, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde 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. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha

redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Finansiella tillgångar

Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar i följande tre värderingskategorier: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen och verkligt värde via övrigt totalresultat. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

(a) Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Kategorin inkluderar finansiella tillgångar som inte är eget kapitalinstrument eller derivat och där tillgången innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där de avtalade villkoren för tillgången är sådana att tillgången endast ger upphov till betalning av kapitalbelopp och ränta på utestående kapitalbelopp. Exempel på tillgångar som ingår i kategorin är kundfordringar och lånefordringar. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

(b) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna kategori ingår eget kapitalinstrument, derivat och andra finansiella tillgångar som vid första redovisningstillfället identifierats som en post värderad till verkligt värde (fair value option).

Eget kapitalinstrument

Investeringar i eget kapitalinstrument som inte utgör dotterföretag eller intresseföretag redovisas alltid till verkligt värde via resultaträkningen men det finns även en möjlighet att redovisa instrumentet till verkligt värde via övrigt totalresultat. Valet görs per

instrument, i samband med att det anskaffas, och kan inte ändras i efterhand. Detta förutsätter att innehavet inte ”innehas för handel” som innebär att målet är att göra kortsiktiga vinster på värdeförändringar i aktierna. Catella klassificerar verksamhetsrelaterade aktieinnehav såsom Pamica och APAMs saminvesteringar med kunder i denna kategori.

Derivat

Derivat värderas alltid till verkligt värde via resultaträkningen med undantag för derivat som är identifierade och redovisas som säkringar av nettoinvesteringar där värdeförändringar redovisas i övrigt totalresultat.

Post värderad till verkligt värde

En finansiell tillgång som inte utgör eget kapitalinstrument eller derivat men vars kassaflöden inte enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta och/eller innehas i en affärsmodell som inte helt eller delvis går ut på att inkassera de avtalsenliga kassaflödena klassificeras som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens låneportföljer ingår i denna kategori då det överensstämmer med såväl ursprunglig redovisning som Catellas uppföljning av dessa tillgångar. Låneportföljerna är förvärvade i syfte realisera dess värden antingen genom att inkassera avtalsenliga kassaflöden eller genom försäljning där verkligt värde realiserar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar till den del som avser kommande 12 månaders prognostiserade kassaflöden medan övrig del av låneportföljerna redovisas som anläggningstillgångar. I denna kategori redovisas även koncernens fondinnehav och andra skuldinstrument (finansiella fordringar).

(c) Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat

Eget kapitalinstrument som vid första redovisningstillfället klassificerats som finansiell tillgång värderad till verkligt värde via övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer att ske vid avyttring av instrumentet. Valet görs per instrument och kan inte ändras i efterhand. Detta förutsätter att innehavet inte ”innehas för handel” som innebär att målet är att göra kortsiktiga vinster på värdeförändringar i aktierna. Ett exempel på eget

kapitalinstrument i denna kategori är ett strategiskt och långsiktigt innehav som inte utgör ett dotterföretag eller intresseföretag. Denna ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. Catella klassificerar preferensaktierna i Visa Inc. i denna kategori.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från rapport över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Finansiella tillgångar klassificerade som upplupet anskaffningsvärde redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i resultaträkningens post övriga finansiella poster uppdelat på erhållen räntekupong på utestående lån och förändring i verkligt värde. Räntekomponent beräknas enligt effektivräntemetoden baserat på tillämpliga diskonteringsräntor som är en approximation på instrumentets räntedel. Grunden för att fastställa verkligt värde i denna kategori är antingen gällande noterat marknadsvärde eller en värdering baserat på en diskonterad kassaflödesanalys utförd av en till Catella extern part. Utdelningsintäkter från värdepapper i kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga finansiella poster när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Valutakursdifferenser från omvärdering av finansiella instrument redovisas i resultaträkningen. Förändringar i verkligt värde för finansiella instrument klassificerade som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen sker vid avyttring av eget kapitalinstrument i kategorin.

Ränta på finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde som beräknats med effektivräntemetoden redovisas i resultaträkningen som en del av Ränteintäkter. Utdelning på aktieinstrument som redovisas som finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat redovisas i resultaträkningen som en del av Övriga finansiella poster när koncernens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle beräknar företaget reserven för förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar. Fordringarnas förväntade kreditförluster fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar och framåtblickande information. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras inte.

Derivatinstrument och säkringsåtgärder

Derivatinstrument redovisas i rapport över finansiell ställning på kontraktsgdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Effekten av omvärderingen redovisas i resultaträkningen. Ingen säkringsredovisning, utan enbart ekonomisk säkring, sker avseende de säkringstransaktioner Catella genomför, förutom säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet (säkring av nettoinvestering).

Säkring av nettoinvestering

Säkringar som ingåtts för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i nettoinvesteringar i utländsk valuta redovisas från det tillfälle då valutasäkringen av nettoexponeringen ingicks. Den andel av vinst eller förlust på ett säkringsinstrument som identifierats och bedöms som en effektiv säkring redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas omedelbart i

resultaträkningen i posten övriga finansiella poster. Ackumulerade vinster och förluster i omräkningsreserven i eget kapital redovisas i resultaträkningen när utlandsverksamheten avyttras helt eller delvis.

För fordringar i utländsk valuta som utgör en del av bolagets nettoinvesteringar i utländska dotterbolag värderas även dessa till balansdagens kurs. Kursdifferenser på dessa fordringar redovisas direkt i övrigt totalresultat.

Exploaterings- och Projektfastigheter

Exploaterings- och projektfastigheter redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av inköpskostnader, exploateringskostnader och lånekostnader.

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, tas de upp som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. I posten redovisas klientmedelsfordringar hänförliga till kapital- och värdepappersrörelsen netto efter klientmedelsskulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Checkräkningskrediter redovisas som upplåning bland Kortfristiga skulder i rapport över finansiell ställning.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolagets dotterbolag och intresseföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med

tillämpning av skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterbolag och intresseföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldongen genom nettobetalningar.

Tillämpningen av IFRS 16 Leasing föranleder inte att koncernen rapporterar någon uppskjuten skatt vid initial redovisning. Koncernen tillämpar undantaget i IAS 12 innebärande att ingen uppskjuten skatt redovisas för den initiala redovisningen av en nyttjanderättighet och en leasingkuld. Därefter görs analys av temporära skillnader för att fastställa om förändringar hänförs till initial redovisning eller om nya temporära skillnader har uppstått och om uppskjuten skatt ska redovisas.

Ersättningar till anställda

(a) Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Koncernens pensionsplaner är i huvudsak avgiftsbestämda. Nya pensionsplaner inom koncernen ska vara avgiftsbestämda.

En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis, betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga ytterligare

betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

(b) Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande; eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

(c) Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen redovisar en skuld och en kostnad för bonus och vinstandelar, baserat på en formel som beaktar den vinst som kan hänföras till moderbolagets aktieägare efter vissa justeringar. Koncernen redovisar en avsättning när det finns en legal förpliktelse eller en informell förpliktelse på grund av tidigare praxis.

Aktierelaterade ersättningar

I december 2020 beslutades om ett nytt incitamentsprogram genom emission av 3 000 000 teckningsoptioner. I juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns i eget lager per den 31 december 2021. Teckningsoptionerna var avräknade och betalda enligt marknadsmässiga villkor. Värdet på optionerna har fastställts med en optionsvärderingsmodell (Black & Scholes). Teckningsoptioner klassificeras som en aktierelaterad ersättning.

Vid utställandet av teckningsoptionerna krediteras övrigt tillskjutet kapital. När optionerna utnyttjas, emitterar företaget nya aktier. Mottagna betalningar, efter avdrag för eventuella direkt hänförbara transaktionskostnader, krediteras aktiekapitalet (kvotvärde) och övrigt tillskjutet kapital när optionerna utnyttjas.

Avsättningar

Avsättningar för omstruktureringskostnader och rättsliga krav redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Avsättningar för omstrukturering innefattar kostnader för uppsägning av leasingavtal och för avgångsersättningar. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och ett prestationsåtagande bedöms vara utfört. Särskilda kriterier för var och en av koncernens verksamheter beskrivs nedan. Koncernen grundar sina bedömningar på historiska utfall och beaktar därvid typ av kund, typ av transaktion och speciella omständigheter i varje enskilt fall.

Ersättningar som tjänas in successivt genom att tjänster utförts till exempel fast pris konsult-, rådgivnings- eller förvaltningsarvoden intäktsförs i takt med att dessa tjänster levereras och kontrollen överförs, i praktiken sker detta linjärt över tiden tjänsten avser. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym (exempelvis tillgångar under förvaltning).

Ersättningar hänförliga till en specifik tjänst eller handling intäktsförs i samband med att tjänsten utförs. Dessa intäkter kan antingen vara ett förutbestämt belopp eller en procentavgift av exempelvis hanterad volym.

Prestationsrelaterade intäkter, till exempel prestationsrelaterade arvoden för överavkastning i förvaltning eller vid försäljningsuppdrag, redovisas i enlighet med gällande avtal om när prestationsrelaterat arvode får tas ut. Detta innebär att vid ett försäljningsuppdrag av till exempel en fastighet och ersättning är en viss procent på kundens försäljningspris av fastigheten som enbart utgår när en affär avslutats redovisas först då en legalt bindande affärstransaktion av fastigheten skett och på samma sätt redovisas performance fee som utgår avseende överavkastning mot en fastställd referensnivå enbart vid mättdpunkt vilken kan vara kvartalsvis eller årsvis beroende på produkt.

Provisioner till återförsäljare redovisas som en kostnad i samband med att hänförlig intäkt intjänats enligt ovanstående principer.

Successiv vinstavräkning tillämpas för fastighetsutvecklingsprojekt där försäljningsavtal har ingåtts med en extern part i enlighet med IFRS 15 Revenue from contracts with customers. Fastighetsprojekt där inget försäljningsavtal har tecknats med en extern part redovisas enligt IAS 2 till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Räntointäkter intäktsredovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Leasing

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1 och 10 år och de flesta leasingavtal kan vid leasingperiodens slut förlängas till marknadsmässiga villkor. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter (kontraktstillgångar) och som en finansiell skuld (kontraktsskulder) motsvarande det åtagande företaget har att betala leasingavgifter den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen.

Avtal kan innehålla både leasing- och icke-leasingkomponenter. Catella separerar inte ersättningen i avtalet på leasing- och icke-leasingkomponenter utan dessa redovisas som en enda leasingkomponent.

Villkoren förhandlas separat för varje avtal och innehåller ett stort antal olika avtalsvillkor. Leasingavtalen innehåller inga särskilda villkor eller restriktioner förutom att leasegivaren bibehåller rättigheterna till pantsatta leasade tillgångar. De leasade tillgångarna får inte användas som säkerhet för lån.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. Leasingskulder inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier
- straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet, om leasingperioden återspeglar att koncernen kommer att utnyttja en möjlighet att säga upp leasingavtalet
- betalningar för rimligtvis säkra förlängningsoptioner

Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte fastställs enkelt, vilket normalt är fallet för koncernens leasingavtal, används leasetagarens marginella låneränta, vilken är räntan som den enskilde leasetagaren skulle få betala för att låna de nödvändiga medlen för att köpa en tillgång av liknande värde som nyttjanderätten i en liknande ekonomisk miljö med liknande villkor och säkerheter. Fastställandet av den marginella låneräntan sker med hjälp av externa marknadsräntor per tillgångstyp, internt avkastningskrav samt bedömning av dotterbolagets kreditvärdighet.

Leasingbetalningar fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingskulden.

Koncernen är exponerad för eventuella framtida öknningar av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- det belopp leasingskulden ursprungligen värderats till
- leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet
- initiala direkta utgifter

- utgifter för att återställa tillgången i det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden.

Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde understigande ett gränsvärde om 0,1 mkr och inkluderar IT- och kontorsutrustning.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets ägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från utställda teckningsoptioner. Utspädning från optioner påverkar antalet aktier och uppstår endast när lösenkursen är lägre än börskursen.

Jämförelsestörande poster

Som jämförelsestörande poster redovisas händelser och transaktioner som är väsentliga och ej återkommande poster och vars resultat effekter är viktiga att uppmärksamma när årets resultat jämförs med tidigare år.

Anläggningstillgångar som innehas till försäljning och avvecklade verksamheter

Koncernen tillämpar IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter, vilken behandlar klassificering, värdering och upplysningskrav i samband med avyttring av anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. En avvecklad verksamhet är en del av en koncerns verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område. I resultaträkningen redovisas nettoresultatet (efter skatt) från den avvecklade verksamheten på en separat rad benämnd årets resultat, avvecklade

verksamheter. De noter som är relaterade till resultaträkningen har därmed justerats för att exkludera de avvecklade verksamheterna.

Under 2018 gjordes en strategisk översyn av verksamheten inom Catella Bank S.A och vilken resulterade i att bankens verksamheter avvecklades under 2019 och inledningen av 2020. I november 2021 godkände ECB Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. Catella Bank, namnändrat till Catella Luxembourg, presenteras därför sedan 30 september 2018 i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas till försäljning och avvecklade verksamheter. Det innebär att den avvecklade verksamheten redovisas netto efter skatt på en separat rad i koncernens resultaträkning. Catella har valt att benämna denna post i resultaträkningen Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. I koncernens balansräkning redovisas tillgångar och skulder hänförliga till den överlätna verksamheten skilda från övriga tillgångar och skulder på en separat rad benämnd Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning respektive Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Övrigt

Som del i koncernens förvaltningsuppdrag förvaras likvida medel tillhöriga klienter på koncernens bankkonton samtidigt som motsvarande skuld finns till klienterna. Klientmedel redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld. I kassaflödesanalysen behandlas både fordran och skuld som poster inom finansieringsverksamheten och påverkar därmed inte kassaflödet.

NOT 3 FINANSIELL RISKHANTERING

Denna not avser endast koncernens kvarvarande verksamheter om inte annat anges. För verksamheter som innehas för försäljning, se not 39.

Koncernen exponeras för finansiella risker som till exempel ränterisk, valutarisk, finansierings/likviditetsrisk och kreditrisk genom den verksamhet som bedrivs. Catellas styrelse utvärderar nuvarande och framtida risker och beslutar hur de ska hanteras genom framtagande av koncerngemensamma riktlinjer för riskhantering. Dessa riktlinjer utvärderas och förändras löpande. Riskhantering

bedrivs även på respektive dotterbolagsnivå under överseende av koncernledningen. Riskhanteringen i väsentliga dotterbolag beskrivs nedan.

Med hänsyn till verksamheten inom Property Investment Management finns i dessa dotterbolag en speciell riskhanteringsfunktion som är fristående från affärsverksamheten och ansvarig rapporterar både till respektive dotterbolags verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Koncernledningen är representerad i dessa styrelser och rapporterar vidare till moderbolagets styrelse.

Inom verksamhetsgrenen Property Investment Management lyder dotterbolaget Catella Real Estate AG under tillsyn av tillsynsmyndigheten BaFin i Tyskland. Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance finns inte något dotterbolag under tillsyn. IPM Informed Portfolio Management AB, som är under avveckling, och Catella Luxembourg S.A (tidigare Catella Bank S.A), vilka redovisas i kategorin "Övrigt", upphörde att lyda under tillsyn under 2021.

Dotterbolag under tillsyn har en egen funktion för regelefterlevnad ("compliance") vilken följer upp dotterbolagets efterlevnad av såväl interna och externa regelverk som överenskommelser med kunder. Funktionen är oberoende i förhållande till affärsverksamheten i respektive dotterbolag och ansvarig rapporterar både till dotterbolagets verkställande direktör och direkt till dotterbolagets styrelse. Koncernledningen är representerad i dessa styrelser och rapporterar vidare till moderbolagets styrelse.

Som nämnts ovan sker riskhanteringen på dotterbolags- och verksamhetsnivå eftersom de olika verksamhetsgrenarna i koncernen skiljer sig åt med hänsyn till den verksamhet som bedrivs. Av denna anledning beskrivs väsentliga risker inom respektive verksamhetsgren separat under respektive riskavsnitt nedan.

Koncernen har en finansförvaltning som omfattar investeringar och placeringar i låneportföljer och aktier. Dessa tillgångar redovisas tillsammans med moderbolaget i kategorin Övrigt. Investeringar i låneportföljer, som beskrivs vidare i not 22, är huvudsakligen exponerat för kreditrisk men även likviditetsrisk beroende på eventuella förändringar i återbetalningstakten av låneportföljerna, ränterisk samt valutarisk eftersom lånen är i annan valuta än SEK och främst utställda till rörlig ränta. Det bokförda, och verkliga värdet, på de värdepapperiserade låneportföljerna var vid årets utgång 101 (96)

mkr. Aktieinnehav, som beskrivs vidare i not 22, är huvudsakligen exponerad för marknadspriserisk på värdet av aktierna. Bokfört värde, tillika marknadsvärde, på aktieinnehav uppgick till 53 (48) mkr vid årsskiftet.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att koncernen, inom en definierad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att koncernen tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.

För kvarvarande verksamheter uppgick per den 31 december 2021 den kortsiktiga likviditetsreserven (likvida medel, kortfristiga placeringar och bekräftade men outnyttjade krediter) till 73 procent (74) av koncernens årliga försäljning och till 50 procent (117) av koncernens upplåning och låneskulder. Kvarvarande verksamheter har endast långfristig upplåning och låneskulder.

Investeringsstakten inom nya verksamhetsområdet Principal Investments har under 2021 ökat kraftigt och verksamhetsområdet nyttjar en väsentlig del av koncernens kortsiktiga likviditetsreserv. För att kunna bibehålla en hög investeringsstakt även framöver krävs att färdigställda fastighetsutvecklingsprojekt avyttras för att frigöra likviditet för andra pågående och nya projekt. Investeringarna innefattar risker där Catella inte kan realisera projekten och frigöra likviditet i den takt som behövs.

För koncernens investeringar i låneportföljer är de huvudsakliga finansiella åtagandena betalning av löpande driftskostnader. Dessa åtaganden har hitintills uppfyllts med kassaflöden från de enskilda lånen i låneportföljerna, vilka övervakas av Catellas investeringsrådgivare. Därutöver bedöms att dotterbolaget EETI har tillräcklig likviditet för att betala löpande driftskostnaderna under perioden. Därigenom har låneportföljerna begränsade egna finansiella åtaganden. För Catella finns dock risken att få svårigheter med att realisera tillgångar vilket kan påverka koncernens möjlighet att få in medel för att underhålla sina finansiella åtaganden. Marknaden för underordnade värdepapper med säkerhet i tillgångar är för närvarande illikvid. Kvarstående investeringar i låneportföljer är illikvida. Koncernen bedömer att den kort- och långfristiga likviditeten är god samt att det finns flexibilitet i finansieringen. I de fall koncernens

likviditet skulle förändras och om koncernen därmed av likviditetsskäl skulle behöva avveckla delar av eller hela låneportföljen, bestående av värdepapperiserade europeiska låneportföljer med huvudsaklig exponering mot bostäder, kan det finnas begränsade möjligheter att snabbt förändra denna portfölj och erhålla ett rimligt pris till följd av förändringar i ekonomiska och andra förhållanden. Om koncernen förvärvar investeringar för vilka det inte finns någon marknad, kan koncernen ha begränsade möjligheter att förhandla om en sådan investering eller få tillförlitlig information om investeringens värde eller de risker investeringen är exponerad för.

Nedanstående tabeller sammanfattar koncernens likviditetsrisk för kvarvarande verksamheter vid utgången av 2021 och 2020.

Likviditetsrapport per den 31 december 2021–2020, kvarvarande verksamheter

Mkr	< 3		Mellan 1	Mellan 3	Utan		Summa
	månader	4 till 12	år och 3	år och 5	> 5 år	förfallotid	
31 december 2021							
Upplåning	-2		-1 003	-127	-339		-1 472
Låneskulder	-17	-47	-1 241				-1 305
Kontraktsskulder	-11	-27	-61	-32	-17		-147
Leverantörsskulder och övriga skulder	-233						-233
Summa utflöden *	-263	-74	-2 305	-159	-356	0	-3 157
Kundfordringar och övriga fordringar	412	169				201	781
Derivatinstrument							0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	2	9	30	42	37		120
Summa inflöden *	414	177	30	42	37	201	901
Nettokassaflöden, totalt	152	103	-2 275	-117	-319	201	-2 256

Mkr	< 3		Mellan 1	Mellan 3	Utan		Summa
	månader	4 till 12	år och 3	år och 5	> 5 år	förfallotid	
31 december 2020							
Upplåning	-1	-3	-553	-9			-566
Låneskulder	-8	-23	-771				-801
Kontraktsskulder	-20	-39	-78	-36	-23		-196
Leverantörsskulder och övriga skulder	-202	-60					-262
Summa utflöden *	-230	-125	-1 402	-45	-23	0	-1 825
Kundfordringar och övriga fordringar	304	26		24		11	365
Derivatinstrument	12						12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	2	10	77	36	52		177
Summa inflöden *	319	36	77	60	52	11	554
Nettokassaflöden, totalt	89	-90	-1 325	14	29	11	-1 271

* Angivna belopp avser o-diskonterade kontraktuella kassaflöden

** Avser EET1's låneportföljer, se vidare not 22

Summan av ovan redovisade nettokassaflöden för kvarvarande verksamheter vid utgången av 2021, -2 256 mkr (2020: -1 271 mkr), kan ställas i relation till likvida medel i kvarvarande verksamheter vilka

per samma datum uppgick till 1 242 mkr (2020: 1 482 mkr). Därtill kan adderas de likvida medel om 199 mkr som innehas av Avyttringsgrupp som innehas för försäljning då dessa numera är tillgängliga för koncernen efter det att Catella Bank upphörde som kreditinstitut.

Koncernens upplåning och finansiering hanteras av moderbolaget och holdingbolag inom koncernen. Moderbolagets ledning och ekonomifunktion, följer noga rullande prognoser för koncernens respektive dotterbolagens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen respektive dotterbolagen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Catella AB emitterade i mars 2021 en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Den nya obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Vidare har koncernens dotterföretag verksamma inom Principal Investments erhållit lån från kreditinstitut för pågående fastighetsutvecklingsprojekt. Per den 31 december 2021 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 1 255 mkr (454). Därutöver har koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor för att mildra effekterna från negativ finansiell påverkan till följd av Covid-19 pandemin. Per den 31 december 2021 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 48 mkr (99).

Koncernen har även beviljade checkräkningskrediter om 30 mkr (30) varav outnyttjad del per 31 december 2021 uppgick till 30 mkr (30).

För beskrivning av koncernens låneskulder hänvisas till not 29. För outnyttjad del av beviljad checkräkningskredit hänvisas till not 27.

I kombination med Catellas kassaflöden tillhandahåller ovan beskrivna finansieringskällor kort- och långsiktig likviditet samt flexibilitet i finansieringen av koncernens verksamhet.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för förlust eller sjunkande framtida intäkter till följd av förändringar av räntor, valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Marknadsprisrisk inom finansförvaltningen

Koncernens investeringar i låneportföljer är framför allt exponerat för marknadsprisrisk när värdet på dessa investeringar förändras och vid ränteförändringar som minskar eventuella ränteintäkter.

Investeringarna i låneportföljerna löper med rörlig ränta eller har underliggande tillgångar med rörlig ränta och värderas utifrån en marknadsmässig kreditspread utifrån en basränta, till exempel EURIBOR. Ökad kreditspread kan direkt påverka Catella genom att det inverkar på realiserade vinster eller förluster på portföljinvesteringar, och således även Catellas förmåga att göra vinst på investeringarna, eller indirekt genom att det påverkar Catellas möjlighet att låna och få tillgång till kapital. I enlighet med redovisningsprinciperna i not 2 värderas investeringarna i låneportföljerna till verkligt värde via resultaträkningen. I not 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen framgår varje enskild låneportfölj och det viktade genomsnittet av förväntad rörlig ränta på varje investering.

De risker som beskrivits ovan kan resultera i antingen högre eller lägre intäkter för Catella. Hur förändringar av diskonteringsräntor och förändringar av förväntade kassaflöden påverkar resultat före skatt, mått som verkligt värdeförändring av Catellas låneportföljer, framgår av känslighetsanalyserna i not 22.

Ränterisk

Ränterisk är risken att koncernens nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Koncernen har upptagit lånefinansiering i huvudsak i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Detaljerad information om dessa skulder återfinns i not 29. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Information om koncernens nettoskuldprofil samt en känslighetsanalys framgår nedan tillsammans med upplysningar om räntebindningstider. Kvarvarande verksamheter hade per 31 december 2021 en nettoskuld om 990 mkr (2020: nettokassa om 262 mkr) och räntetäckningsgraden, ett mått på förmågan att betala räntekostnaderna, uppgick till 3,9 (7,8).

Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta

Mkr	Kvarvarande verksamheter	
	2021 31 dec	2020 31 dec
EUR-skulder	-144	-134
SEK-skulder	-1 505	-778
GBP-skulder	-138	-3
NOK-skulder	-1	-1
DKK-skulder	-887	-461
Skulder i Övriga valutor	-	-
Summa räntebärande skulder	-2 674	-1 377
Löptid ränta (dagar)	116	92
Årets genomsnittliga räntekostnader, %	3,2	3,6
Ränta +0,5 %	3,7	4,1
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	-13	-7
Ränta -0,5 %	2,7	3,1
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	13	7
	2021	2020
	31 dec	31 dec
EUR-tillgångar	927	1 093
USD-tillgångar	1	6
SEK-tillgångar	675	479
GBP-tillgångar	50	46
NOK-tillgångar	0	1
DKK-tillgångar	31	14
Tillgångar i Övriga valutor	-	1
Summa räntebärande tillgångar	1 684	1 640
Löptid ränta (dagar)	80	11
Årets genomsnittliga ränteintäkter, %	1,0	0,5
Ränta +0,5 %	1,5	1,0
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	8	8
Ränta -0,5 %	0,5	0,0
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	-8	-8

Valutakursrisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisk som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppstår genom affärstransaktioner, redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Den största delen av dotterbolagens verksamheter bedrivs i samma land som de är lokaliserade i och därmed sker transaktioner i samma valuta som i dotterbolagets rapporteringsvaluta. Därmed är transaktionsexponeringen begränsad vilket beskrivs vidare nedan.

Finansiering av utländska tillgångar – omräkningsrisk

Omräkningsrisken är risken för att värdet i svenska kronor avseende eget kapital i utländska valutor fluktuerar på grund av förändringar i valutakurserna. Koncernens nettotillgångar i utländsk valuta uppgick per den 31 december 2021 till 830 mkr (1 693). Dessa nettotillgångar består av kapital som finansieras genom inlåning och eget kapital. Det betyder att Catella ur ett koncernperspektiv har eget kapital i utländska valutor som är exponerat för förändringar i växelkurser. Denna exponering leder till att en omräkningsrisk uppstår och därmed till att ogynnsamma valutakursförändringar kan inverka negativt på koncernens utländska nettotillgångar vid omräkning till SEK.

Catella har sedan maj 2018 reducerat valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro genom valutasäkring med valutaswappar. Säkringen hade ett nominellt belopp om 60 miljoner EUR och förföll i februari 2021 då positionen stängdes. För närvarande sker ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar. Koncernledningen utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

Nedan tabell sammanfattar effekterna av säkringsredovisning på resultat och finansiell ställning. För säkringsredovisningens påverkan på övrigt totalresultat se koncernens rapport över totalresultat.

Mkr	2021	2020
Redovisat belopp säkringsinstrument, MSEK, Derivat, omsättningstillgångar	-	12
Redovisat belopp säkringsinstrument, MSEK, Derivat, kortfristiga skulder	-	0
Nominellt belopp säkringsinstrument, MEUR	-	60
Nettotillgångar i MEUR designerade som säkringsinstrument	-	60
Säkringskvot	-	1,1
Förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet för att beräkna effektivitet	-2	28
Förändringar i verkligt värde på säkrad risk för att beräkna effektivitet	2	-28
Utestående värde i omräkningsreserven hänförligt till nettoinvesteringssäkring	26	28

Tabellerna nedan visar hur koncernens sysselsatta kapital fördelar sig per valuta samt dess finansiering. De visar också en känslighetsanalys för nettokassa/nettoskuld och sysselsatt kapital vid förändringar om +/- 10 procent i växelkursen för SEK. Förändringar i nettokassa/nettoskuld och i sysselsatt kapital till följd av valutakursförändringar redovisas i övrigt totalresultat och påverkat därmed inte årets resultat. För 2021 uppgick valutaomräkningsdifferensen i övrigt totalresultat till 14 mkr (-36). Vid en förändring av utländska valutakurser per årsskiftet med +/- 10 procent skulle valutaomräkningsdifferensen öka/minska med 161 mkr (169).

Sysselsatt kapital och finansiering per valuta, 2021–2020

Mkr	Summa							Övriga valutor	utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10%	Summa koncern -10%
	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK							
31 december 2021													
Sysselsatt kapital	233	0	383		-2	986	0	1 599	992	2 592	2 752	2 432	
Nettokassa(+)/Nettoskuld(-)	783	1	-87		0	-855	0	-159	-831	-990	-1 006	-974	
Innehav utan bestämmande inflytande	-17	0	-4		0	-25	0	-46	-86	-132	-137	-128	
Nettotillgångar kvarvarande verksamheter	999	1	291	0	-3	106	0	1 394	75	1 470	1 609	1 330	
Nettoskulsättningsgrad kvarvarande verksamheter	-0,8	0,0	0,3	0,0	-0,1	6,6	0,0	0,1	5,1	0,6	0,6	0,7	
Nettotillgångar avyttringsgrupp som innehas för försäljning	157	61	0	0	0			219	0	219	241	197	
Koncernens nettotillgångar	1 156	62	291	0	-3	106	0	1 613	75	1 688	1 850	1 527	

Mkr	Summa							Övriga valutor	utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10%	Summa koncern -10%
	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK							
31 december 2020													
Sysselsatt kapital	126	2	223		1	559	0	911	190	1 101	1 192	1 010	
Nettokassa(+)/Nettoskuld(-)	958	6	43		0	-447	1	561	-299	262	318	206	
Innehav utan bestämmande inflytande	-49	-1	-2			-14		-67	-118	-185	-192	-178	
Nettotillgångar kvarvarande verksamheter	1 035	7	264	0	1	97	1	1 406	-228	1 178	1 319	1 038	
Nettoskulsättningsgrad kvarvarande verksamheter	-2,4	-0,7	-0,2	0,0	1,3	4,0	-1,0	-0,4	0,5	-0,2	-0,2	-0,2	
Nettotillgångar avyttringsgrupp som innehas för försäljning	146	137	2	0	0			287	147	434	463	405	
Koncernens nettotillgångar	1 181	145	266	0	1	97	1	1 693	-81	1 612	1 782	1 443	

Transaktionsrisk

Transaktionsrisk är risken för påverkan på koncernens nettoresultat till följd av att värdet på de kommersiella flödena i utländska valutor ändras vid förändringar i växelkurserna. Eftersom koncernens operativa verksamhet till stor del ligger i utländska dotterbolag med funktionella valutan EUR eller annan utländsk valuta så står kursförändringar mellan dessa valutor och SEK igenom på koncernens resultat.

Dotterbolagen inom Catella hade per balansdagen inte några väsentliga skulder eller tillgångar i utländsk valuta som gav en nettoexponering i annan valuta än bolagens funktionella valutor förutom avseende vissa koncernmellanhavanden och banktillgodohavanden.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för förluster till följd av att en kredittagare inte förmår fullgöra sina skyldigheter gentemot Catella. Kreditrisk avser alla fordringar och potentiella fordringar på företag, finansiella företag, offentlig förvaltning och privatpersoner.

Kreditrisk – kund och lånefordringar

Risken för kundförluster är generellt låg i koncernen. Detta beror på ett flertal olika faktorer. En stor del av motparterna är välkända medelstora och större kunder, där det finns en etablerad, långsiktig relation. Detta resulterar i stabila inbetalningsströmmar. Nya kunders kreditvärdighet prövas. Den försäljning och de transaktioner som genereras av kundportföljen är också diversifierad på flera sätt, där det viktigaste är att inga eller få kunder utgör en väsentlig del av den totala försäljningen eller utlåningen. En enskilda kunds betalningsinställelse har därmed liten effekt totalt sett. Motparter och lånefordringar är godkända i enlighet med den attestordning som finns i koncernen. Vidare utför Catella sina tjänster till geografiskt spridda kunder inom ett stort antal sektorer inklusive offentlig sektor, finanssektorn och fastighetsbolag. Därmed är exponeringen mot en finansiell nedgång i en enskild sektor eller region relativt begränsad. Sammantaget innebär

detta stabila betalningsströmmar vad avser den genererade försäljningen och utlåningen. Faktiska och förväntade kund- och kreditförluster uppgick för 2021 till 0,1 procent (0,8) av koncernens nettoomsättning. Kreditrisken avseende fordringar på intressebolag för finansiering av fastighetsutvecklingsprojekt bedöms vara medelhög. Catella följer löpande upp utvecklingen och riskerna i projekten. Likvida medel är placerade hos väletablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas för dessa.

Kreditrisk – finansförvaltning

Koncernens investeringar i låneportföljer består av innehav i och/eller ekonomisk exponering för värdepapper som är underordnade ur betalningshänseende och rankas lägre än värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag. Vid utebliven betalning från en emittent i sådana investeringar, har innehavare av högre rankade värdepapper från emittenten rätt till betalning före Catella. Vissa av investeringarna har också strukturella inslag som gör att betalning av räntor och/eller kapitalbelopp går till högre rankade värdepapper som är säkrade av eller representerar ägande i samma tillgångsslag vid utebliven betalning eller när förlusten överstiger vissa nivåer. Detta kan medföra avbrott i det intäktsflöde som Catella har räknat med från sin investeringsportfölj. Även om innehavare av värdepapper med säkerhet i tillgångar vanligtvis har fördelen att ha hög rankad säkerhet, övergår kontrollen över tidpunkt och metod för avyttring av sådan säkerhet vid utebliven betalning vanligtvis till innehavare av de högst rankade utestående värdepappren. Det finns inga garantier för att intäkterna från en sådan försäljning av säkerhet kommer att räcka för att återbetala Catellas investeringar till fullo.

Catella försöker minska kreditrisken genom att aktivt bevaka sin investeringsportfölj och underliggande kreditkvalitet på innehaven. Catella har inte för avsikt att genomföra annan kreditsäkring än att i enskilda fall säkra kreditexponeringen vid enskilda investeringar. Under 2021 har ingen kreditsäkring genomförts.

Förskottsbetalningsrisk hänför sig till möjligheten att enskilda låntagare förtids-betalar hypotekslån som står som säkerhet för låneportföljer. Catella tar i sina värderingar hänsyn till en förväntad förskottsbetalningsgrad på de lån som står som säkerhet för sina investeringar, men Catellas investeringar och de tillgångar som står som säkerhet för dem kan betalas tillbaka tidigare än väntat och påverka värdet på Catellas portfölj. Catellas investeringsrådgivare ser över förskottsbetalningsantagandena varje kvartal och gör uppdateringar när så krävs. Antagandena ses över genom att informationen om de underliggande lånens resultat granskas. Förskottsbetalningsgraden påverkas av ränteförändringar och en rad ekonomiska, geografiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Nivån och tidpunkten för låntagares förskottsbetalningar av hypotekslån, som står som säkerhet för vissa investeringar, kan få en negativ effekt på de intäkter som Catella får från dessa investeringar.

Med risk för utebliven betalning avses risken för att enskilda låntagare inte kan betala fastställd ränta och amortering på förfallodagen. I sina värderingar tar Catella hänsyn till förväntad grad av utebliven betalning och förväntad förlust på en viss nivå, men Catellas investeringar kan drabbas av större förluster om de uteblivna betalningarna blir högre än förväntan. Risken för utebliven betalning hanteras av Catellas investeringsrådgivare som regelbundet ser över innehaven. Investeringsrådgivaren går varje kvartal igenom de olika antagandena och gör uppdateringar där så krävs. Antagandena ses över genom att informationen om de underliggande lånens resultat granskas. Graden av risk för utebliven betalning påverkas av ränteförändringar och en rad ekonomiska, geografiska och andra faktorer utanför Catellas kontroll och som följaktligen inte kan förutses med säkerhet. Nivån och tidpunkten för låntagarnas uteblivna betalningar av hypotekslån som står som säkerhet för vissa investeringar kan få en negativ effekt på de intäkter som Catella får från dessa investeringar.

Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Nedan tabell redovisar finansiella tillgångars kreditvärdighet för kvarvarande verksamheter

Finansiella tillgångars kreditvärdighet, kvarvarande verksamheter

Tkr	Lånefordringar				Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
	Kundfordringar	skuldinstrument	Fordringar hos intresseföretag	Derivatinstrument			
31 december 2021							
Motparter med extern kreditrating *							
AAA	0	0	0	0	0	0	0
AA+	0	0	0	0	0	2	2
AA	9	0	0	0	0	54	63
AA-	1	0	0	0	52	491	544
A+	5	0	0	0	0	364	369
A	1	0	0	0	0	225	226
A-	1	0	0	0	0	16	17
BBB+	1	0	0	0	0	18	18
BBB	1	0	0	0	0	16	17
BBB-	0	0	0	0	0	52	52
BB+	0	0	0	0	0	0	0
BB-	1	0	0	0	0	0	1
B	1	0	0	0	0	0	1
CCC	0	0	0	0	0	0	0
	19	0	0	0	53	1 239	1 311
Motparter utan extern kreditrating	0	0	0	0	0	0	
Företag	161	100	341	0	18	0	621
Fonder	96	0	0	0	1	0	97
Finansiella företag	43	0	0	0	0	3	47
Offentlig förvaltning	1	0	0	0	0	0	1
Privatpersoner	0	0	0	0	0	0	1
	301	100	341	0	19	3	766
Summa	320	100	342	0	72	1 242	2 077

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Mkr	Lånefordringar				Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
	Kundfordringar	skuldinstrument	Fordringar hos intresseföretag	Derivatinstrument			
31 december 2020							
Motparter med extern kreditrating *							
AAA							0
AA+						9	9
AA						75	75
AA-	0			11		581	592
A+	4			1	0	424	429
A	7				0	228	235
A-	3					62	65
BBB+	1				0	45	46
BBB	4					16	20
BBB-						41	41
BB							0
BB-							0
B							0
CCC							0
	18	0	0	12	1	1 480	1 511
Motparter utan extern kreditrating							
Företag	174	96	61		63	0	394
Fonder	65				107		173
Finansiella företag	2					2	4
Offentlig förvaltning	1						1
Privatpersoner	6						6
	249	96	61	0	171	2	578
Summa	267	96	61	12	171	1 482	2 089

* Standard & Poor's långfristiga kreditrating har använts

Geografisk koncentration av kreditrisker

Nedanstående tabell redovisar den geografiska koncentrationen av kreditrisker.

Geografisk koncentration av kreditrisker i finansiella tillgångar

Mkr	Finansiella tillgångar		Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och åtaganden	
	2021	2020	2021	2020
	Kvarvarande verksamheter	Kvarvarande verksamheter	Kvarvarande verksamheter	Kvarvarande verksamheter
Sverige	997	891	889	470
Luxemburg	8	6	-	-
Tyskland	587	416	53	46
Frankrike	165	324	0	1
Portugal	52	51	-	-
Spanien	88	92	1	1
Danmark	26	31	0	324
Övriga länder	154	277	0	1
Totalt	2 077	2 089	944	844

Kapitalrisk och kapitalhantering samt relaterade risker

Målet med koncernens kapitalstruktur är att visa god avkastning till aktieägarna genom att upprätthålla en optimal kapitalstruktur syftande till att göra kostnaderna för kapital så låga som möjligt samt i de dotterbolag det är relevant, uppnå de krav på finansiell stabilitet som ställs på dotterbolagen. Koncernens kapitalisering ska vara riskbaserad och utgå från en bedömning av den samlade risknivån i verksamheten. Den ska också vara framåtblickande, i överensstämmelse med lång- och kortsiktiga affärsplaner och med den förväntade makroekonomiska utvecklingen. Bedömning av kapitalet görs med relevanta nyckeltal såsom förhållandet mellan nettoskulden och det egna kapitalet. Per den 31 december 2021 hade koncernen en nettoskuld om -990 mkr (2020: nettokassa om 262 mkr) vilket i förhållande till koncernens egna kapital uppgår till 0,54 (0,15).

Ett bolag inom koncernen, Catella Real Estate AG, bedriver tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex. Dessa regler ställer höga och i framtiden än högre krav på den tillståndspliktiga verksamhetens rutiner och processer samt likviditets- och kapitalreserver. Att efterleva dessa regelverk är en

förutsättning för att bedriva tillståndspliktig verksamhet. Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande regelverk samt planerar för regelefterlevnad av kommande regelförändringar. Utifall dotterbolag ej skulle kunna möta de krav som regelverk ställer kan det få en negativ effekt på koncernens resultat och värdet på koncernens tillgångar. Under 2021 har den regulatoriska tillsynen av IPM, Catella Bank och Catellas konsoliderade situation upphört vilket väsentligen har minskat koncernens regulatoriska risker.

Verkligt värde hierarki för värdering av finansiella tillgångar och skulder

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Noterade (icke justerade) marknadspriser

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. I denna kategori ingår kortfristiga placeringar i noterade aktier.

Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata
Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (till exempel OTC-derivat eller vissa fonder) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värde värderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i kolumnen Värderingstekniker som använder observerbar marknadsdata i tabellen nedan. De investeringar som ingår i denna kategori är derivatinstrument och fondinnehav.

Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i denna kategori. Specifika värderingstekniker som används för att värdera finansiella instrument är beräkning av diskonterade kassaflöden för att fastställa verkligt värde för resterande finansiella instrument. De finansiella instrument som återfinns i denna kategori är värdet på Catellas investeringar i värdepapperiserade låneportföljer. Dessa värderas till verkligt värde vilket fastställts baserat på prognostiserade diskonterade kassaflöden, se vidare not 22. I denna kategori ingår även onoterade aktieinnehav.

En känslighetsanalys för förändringar av väsentliga parametrar för värdering av låneportföljerna (Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen) lämnas ovan i avsnitt avseende Marknadsprisrisk inom finansförvaltningen.

Finansiella instrument per kategori

I rapport över koncernens finansiella ställning framgår hur finansiella instrument fördelar sig per kategori varmed ingen ytterligare upplysning om kategori lämnas i not.

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2021, kvarvarande verksamheter

Mkr	Värderingstekniker			Totalt
	Noterade marknads- priser	r som använder observerbar marknadsdata	r som använder icke-observerbar marknadsdata	
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	1	171	173
Summa tillgångar	0	1	171	173
Derivatinstrument		-		0
Summa skulder	0	0	0	0

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2020, kvarvarande verksamheter

Mkr	Värderingstekniker som använder		Värderingstekniker som använder icke-	Totalt
	Noterade marknads-priser	observerbar marknadsdata	observerbar marknadsdata	
Tillgångar				
Derivatinstrument		12		12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	8	107	152	267
Summa tillgångar	8	119	152	279
Derivatinstrument		0		0
Summa skulder	0	0	0	0

Förändringar i instrument i kategori värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata under 2021 och 2020:

Mkr	2021	2020
	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR
Per 1 januari	152	221
Anskaffningar	54	10
Avyttringar	-47	-44
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	9	-30
Valutakursdifferenser	3	-6
Per 31 december	171	152

Finansiella tillgångar och finansiella skulder

I nedan tabell framgår vilka finansiella instrument koncernens kvarvarande verksamheter har och hur dessa är redovisade och värderade.

Mkr	2021	2020
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	321	267
Fordringar hos intresseföretag	342	61
Likvida medel	1 242	1 482
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	173	267
Använda för säkringsändamål	-	12
	2 077	2 089
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Leverantörsskulder och övriga skulder	233	262
Upplåning och låneskulder	2 543	1 303
Derivatinstrument		
Innehas för handel värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	0
	2 776	1 565

NOT 4 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Prövning av nedskrivningsbehov för immateriella tillgångar med obestämbar livslängd

Koncernen har goodwill om 298 mkr (318) och varumärke om 50 mkr (50) som är föremål för en årlig bedömning av nedskrivningsbehov i enlighet med den redovisningsprincip som beskrivs i not 2 och som

sker årligen under fjärde kvartalet. En bedömning av återvinningsvärde görs utifrån beräkningar och uppskattningar. Den prövning som gjordes under fjärde kvartalet 2021 påvisade inget nedskrivningsbehov av bokförda värden. Tidigare under året skrevs goodwill hänförligt till dotterföretaget IPM ner med 39 mkr då verksamheten inom IPM är under avveckling. Se vidare not 17.

Investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike, Storbritannien och Sverige. Investeringar sker genom såväl dotterföretag som intresseföretag. Projekten drivs av Catellas dotterbolag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Redovisning enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ställer krav på bedömningar om projektens uppnådda milstolpar och färdigställandegrader och vilka i sin tur påverkar värderingen av projekten. Under 2021 avyttrades två projekt och slutlig vinstavräkning kunde ske. Per balansdagen fanns inga pågående fastighetsutvecklingsprojekt som var successivt vinstavräknade. Se vidare not 23.

Värdering av värdepapperiserade låneportföljer

Per 31 december 2021 uppgick värdet på Catellas låneportföljer till 101 mkr (96). Värderingen av låneportföljerna baseras på ett stort antal parametrar inklusive uppskattade framtida kassaflöden som beskrivs i not 3 Finansiell riskhantering. Marknaden för dessa låneportföljer, underordnade värdepapper med säkerhet i tillgångar, är för närvarande illikvid. Alla Catellas kvarvarande låneportföljer är illikvida. Som ett resultat av detta inkluderar värderingsmodellen ett antal parametrar som är icke observerbar marknadsdata vilket leder till en väsentlig osäkerhet. Förändringar i bedömningar i de underliggande valda parametrarna skulle kunna resultera i en förändring av det verkliga värdet på Catellas låneportfölj i koncernens rapport över finansiell ställning och en sådan förändring skulle kunna vara väsentlig. Det är inte möjligt att kvantifiera sannolikheten i fall gjorda

antaganden skulle vara felaktiga och därmed leda till en felaktig värdering av portföljen. För ytterligare information och känslighetsanalys hänvisas till not 3 och 22.

Värdering av preferensaktier i Visa Inc.

I samband med Visa Inc:s förvärv av Visa Europe i juni 2016 erhöll Catella Bank preferensaktier av serie C i Visa Inc. Konvertering av preferensaktier till aktier av serie A kommer att ske när de rättstvister som pågår gentemot Visa Europe är lösta. Konverteringskursen är beroende av utfallet av rättstvisterna. Värderingen av preferensaktierna beaktar dessa rättstvister men beroende på dess utfall kan värderingen komma att påverkas såväl negativt som positivt. Se vidare not 39.

Värdering av onoterade aktieinnehav

Catellas innehav av onoterade aktier uppgick per 31 december 2021 till 68 mkr (54) och utgörs främst av Private Equity-produkterna Pamica och Pamica 2 samt APAMs saminvesteringar med kunder i fastigheter. Eftersom värderingarna baseras på icke observerbar marknadsinformation föreligger ett större mått av osäkerhet i dessa bedömningar.

Värderingen av identifierbara tillgångar och skulder i samband med förvärv av dotterbolag/verksamheter

Värderingen av identifierbara tillgångar och skulder i samband med förvärv av dotterbolag eller verksamheter innefattar, som ett led i fördelningen av köpeskillingen, att såväl poster i det förvärvade bolagets balansräkning som poster vilka ej varit föremål för redovisning i det förvärvade bolagets balansräkning såsom kundrelationer och programvaror, ska värderas till verkligt värde. I normala fall föreligger inte några noterade priser för de tillgångar och skulder vilka ska värderas, varvid olika värderingstekniker måste tillämpas. Dessa värderingstekniker bygger på ett flertal olika antaganden. Andra poster som kan vara svåra att såväl identifiera som att värdera är ansvarsförbindelser som kan ha uppstått i det förvärvade bolaget, till exempel tvister. Samtliga balansposter är därmed föremål för uppskattningar och bedömningar. För ytterligare information avseende förvärv hänvisas till not 36.

Redovisning av inkomstskatt, mervärdesskatt och andra skatteregler

Redovisning av inkomstskatt, mervärdesskatt och andra skatter baseras på gällande regler i de länder där koncernen bedriver verksamhet. På grund av den samlade komplexiteten i alla regler om skatt och redovisning av skatter bygger tillämpningen och redovisning på tolkningar samt uppskattningar och bedömningar av möjliga utfall. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Det är främst två typer av antaganden och bedömningar som påverkar den redovisade uppskjutna skatten. Det är antaganden och bedömningar för att dels fastställa det redovisade värdet på olika tillgångar och skulder, dels bedömningar huruvida det kommer att finnas framtida skattepliktiga vinster så att den temporära skillnaden kommer att kunna realiseras. Per årsskiftet redovisade koncernen uppskjutna skattefordringar om totalt 23 mkr (21) varav hela beloppet avser kvarvarande verksamheter. Merparten av dessa belopp utgörs av skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas under en prognosperiod om 5 år. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till 1 298 mkr (1 145). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 217 mkr (1 080).

Väsentliga bedömningar och antaganden görs även vad gäller redovisning av avsättningar och eventalförpliktelser avseende skatterisker. För ytterligare information avseende skatter hänvisas till not 14.

Effekten på koncernens finansiella ställning avseende pågående tvister och värderingen av eventalförpliktelser

Redovisning av tvister och värderingen av eventalförpliktelser är baserat på bedömningar. Utifall dessa bedömningar skulle skilja sig från utfall kan det ha en väsentlig påverkan på Catellas räkenskaper. För ytterligare information hänvisas till not 33.

Uppskattningar och bedömningar gällande leasingavtalets längd

Redovisning av koncernens leasingavtal som nyttjanderätter och motsvarande finansiella skuld påverkas av leasingavtalets längd. Möjligheten att förlänga ett avtal inkluderas endast i leasingavtalets längd om det är rimligt säkert att avtalet förlängs (eller inte avslutas).

Leasingperioden omprövas om en option utnyttjas (eller inte utnyttjas) eller om koncernen blir tvungen att utnyttja optionen (eller inte utnyttja den). Bedömningen om det är rimligt säkert omprövas endast om det uppstår någon väsentlig händelse eller förändring i omständigheter som påverkar denna bedömning och förändringen är inom leasetagarens kontroll. Merparten av koncernens förlängningsoptioner har beaktats i leasingskulden. För ytterligare information hänvisas till not 18 Kontraktstillgångar och Kontraktsskulder.

NOT 5 INFORMATION PER SEGMENT

Uppllysningar per verksamhetsgren

Catella bedriver verksamhet i ett antal länder där lokala chefer är ansvariga för respektive lokal verksamhet. Verksamheten är indelad i tre affärsområden eller verksamhetsgrenar: Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments. Verksamhetsgrenarna övervakas och stöts av affärsområdeschefer vilka rapporterar till koncernchefen.

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med Catellas interna rapportering som lämnas till koncernchefen som är den högste verkställande beslutsfattaren inom Catella. Koncernchefen utvärderar koncernens verksamhet utifrån dessa rörelsesegment tillika rapporterbara segment: Corporate Finance, Property Investment Management och Principal Investments. Catellas högste verkställande beslutsfattare använder främst information om segmentets intäkter, kostnader och rörelseresultat för bedömningen av rörelsesegmentens utveckling men erhåller även månadsvis information om transaktionsvolym och förvaltade volym.

Moderbolaget, andra holdingbolag och finansförvaltningen redovisas i kategorin ”Övrigt”. I denna kategori redovisas vidare förvärvs- och finansieringskostnader, Catellas varumärke och Catella Luxembourg SA (tidigare Catella Bank) vars operativa verksamheter avvecklades under 2019 och under inledningen av 2020. Catella Luxembourg redovisas som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Catella Luxembourg på separat rad benämnd Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för

försäljning. Tidigare års jämförelsesiffror redovisas på motsvarande sätt i koncernens resultaträkning. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisas Catella Luxembourgs tillgångar och skulder skilda från övriga tillgångar och skulder på separata rader benämnda Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning respektive Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsade och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefaktureringskostnader. Begränsade transaktioner för leverans av tjänst till extern kund förekommer. Transaktionerna sker i enlighet med marknadsmässiga villkor.

Verksamheten i koncernens rapporterbara segment är som följer:

Corporate Finance

Verksamhetsgrenen har två huvudsakliga geografiska marknader, Norden och Kontinentaleuropa. Inom Corporate Finance erbjuder Catella transaktionsrådgivning vid försäljning och förvärv till nationella och internationella investerare i Europa, med inriktning mot komplexa transaktioner. Catella erbjuder också marknadsanalys och strategisk rådgivning samt rådgivning avseende finansiering till företag inom fastighetssektorn.

Property Investment Management

Verksamheten inom Property Investment Management omfattar tre tjänsteområden; *Property Funds* erbjuder fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, tillgångsslag och lägen; *Property Asset Management* erbjuder alternativa investeringsmöjligheter och kapitalförvaltning inom

fastighetssegmentet med tjänster genom hela värdekedjan; *Project Management* erbjuder rådgivning i fastighetsutvecklingsprojekt i tidigt skede inom främst bostadsfastigheter och logistik. Verksamhetsområdets förvaltade kapital uppgick vid årets slut till knappt 123 miljarder kronor.

Principal Investments

Inom Principal Investments gör Catella egna fastighetsinvesteringar tillsammans med partners och externa investerare. Målsättningen är att investeringarna ska generera IRR om 20 procent i genomsnitt samt skapa strategiska fördelar för Catellas övriga verksamhetsområden.

Information om segmentens intäkter, kostnader, tillgångar, skulder samt kassaflöden återfinns nedan.

Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Property Investment											
	Corporate Finance		Management		Principal Investments		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	670	618	1 042	1 074	2	1	55	377	-35	-22	1 735	2 047
Övriga rörelseintäkter	8	5	27	52	16	189	23	21	-3	-3	71	265
	678	623	1 069	1 126	18	190	78	398	-37	-25	1 806	2 312
Uppdragskostnader och provisioner	-57	-75	-153	-164	-3	-1	-1	-65	9	4	-205	-300
Övriga externa kostnader	-114	-117	-174	-171	-7	-1	-70	-118	19	12	-345	-395
Personalkostnader	-405	-375	-452	-480	-4	0	-130	-231	7	7	-984	-1 079
Avskrivningar	-23	-25	-35	-53	-1	0	-63	-32	0	0	-121	-110
Övriga rörelsekostnader	-9	-3	-6	-19	0	0	5	-14	3	3	-8	-34
Rörelseresultat	71	29	249	239	4	188	-181	-62	0	0	143	393
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	1	2	0	0	0	0	3	5	-4	-5	1	1
Ränteintäkter övriga							17	5			17	5
Räntekostnader	-8	-10	-5	-6	0	0	-64	-37	4	5	-74	-47
Övriga finansiella intäkter	0	1	171	13	22	9	22	60			215	82
Övriga finansiella kostnader	-1	0	-35	-27	-22	-21	-24	-98			-82	-146
Finansiella poster - netto	-7	-7	131	-20	0	-12	-46	-65	0	0	78	-105
Resultat före skatt	64	21	381	218	4	176	-227	-127	0	0	221	289
Skatt	-29	-21	-51	-60	1	0	0	-70			-79	-151
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	35	0	330	159	5	176	-227	-197	0	0	143	138
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	-14	-64	-	-	-14	-64
Årets resultat	35	0	330	159	5	176	-241	-261	0	0	128	74

Finansiell ställning per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance		Property Investment				Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	Management	Principal Investments		2021	2020	2021	2020	2021	2020	
			2021	2020	2021	2020						
Tillgångar												
Anläggningstillgångar												
Immateriella tillgångar	65	64	288	280	0	0	51	98			404	443
Kontraktstillgångar	47	62	65	66	0	0	15	29			126	157
Materiella anläggningstillgångar	5	7	20	22	0	0	0	1			25	30
Innehav i intresseföretag	0	0	0	11	106	84	81	71			187	167
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0	35	201	0	0	0			201	35
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0	19	17	1	3	94	228			114	248
Uppskjutna skattefordringar	0	0	22	20	2	0	0	0			23	21
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	8	14	2	0	0	0	21	20	-32	-34	0	0
Övriga långfristiga fordringar	5	4	10	2	0	0	0	0			15	6
	130	152	426	453	309	88	262	448	-32	-34	1 096	1 106
Omsättningstillgångar												
Exploaterings- och projektfastigheter	-	-	-	-	2 105	634	-	-			2 105	634
Kundfordringar	132	147	180	119	3	0	6	1			321	267
Fordringar hos koncernföretag	139	14	350	4	6	0	1 118	35	-1 613	-54	0	0
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0	0	141	26	0	0			141	26
Skattefordringar	6	7	9	5	0	0	4	8			19	20
Övriga fordringar	12	17	12	5	84	8	8	10			116	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	21	17	11	5	0	5	55			80	88
Derivatinstrument	0	0	0	0	0	0	0	12			0	12
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0	0	0	0	0	59	19			59	19
Likvida medel	111	190	513	595	44	-15	574	712			1 242	1 482
	453	396	1 081	739	2 388	653	1 774	853	-1 613	-54	4 126	2 693
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-					321	618	-59	-79	262	539
Summa tillgångar	583	548	1 507	1 192	2 697	741	2 357	1 919	-1 703	-167	5 441	4 233

Mkr	Property Investment											
	Corporate Finance		Management		Principal Investments		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare	50	98	1 049	617	175	156	415	741			1 688	1 612
Innehav utan bestämmande inflytande	46	36	20	40	12	5	55	104			132	185
Summa eget kapital	95	134	1 070	657	187	161	469	845	0	0	1 821	1 797
Skulder												
Långfristiga skulder												
Upplåning	41	77	5	21	1 255	454	0	0			1 300	553
Långfristiga låneskulder	0	0	0	0	0	0	1 241	751			1 241	751
Långfristiga kontraktsskulder	35	48	57	54	0	0	7	13			99	115
Långfristiga skulder till koncernföretag	24	20	8	14	2	0	0	0	-34	-34	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0	103	0	0	0			103	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	8	9	0	0	10	11			19	20
Övriga avsättningar	1	1	74	54	0	0	0	8			74	63
	100	147	152	153	1 360	454	1 259	783	-34	-34	2 837	1 503
Kortfristiga skulder												
Upplåning	2	0	0	0	0	0	0	0	-	-	2	0
Kortfristiga kontraktsskulder	16	17	11	16	0	0	7	15			34	48
Leverantörsskulder	32	37	18	33	103	43	8	12			160	124
Skulder till koncernföretag	82	8	16	69	1 043	17	473	-42	-1 613	-54	0	0
Skulder till intresseföretag	0	0	0	0	0	4	0	0			0	4
Aktuella skatteskulder	29	15	12	31	0	0	1	2			42	48
Övriga skulder	43	43	28	21	2	60	60	91	-56	-79	75	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184	147	202	212	4	1	37	108			427	468
	388	267	285	382	1 151	125	586	185	-1 669	-133	741	827
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	-	-	0	-	43	106			43	106
Summa skulder	488	414	437	535	2 510	580	1 888	1 074	-1 703	-167	3 621	2 435
Summa eget kapital och skulder	583	548	1 507	1 192	2 697	741	2 357	1 919	-1 703	-167	5 441	4 233

Mkr	Property Investment									
	Corporate Finance		Management		Principal Investments		Övrigt		Koncernen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	69	22	381	219	4	176	-243	-201	210	216
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:										
Awecklingskostnader					0	0	13	27	13	27
Övriga finansiella poster	1	0	-136	14	0	12	3	3	-132	29
Avskrivningar	23	25	35	55	1	0	63	33	121	113
Resultat från andelar i intresseföretag			-16	0	-6	-188	-20	-8	-42	-196
Andra ej kassaflödespåverkande poster	51	42	16	-1	1	-1	-30	8	37	48
Betalda inkomstskatter	-41	-27	-66	-59		0	-3	3	-110	-84
Förändring av operativt sysselsatt kapital	32	-67	-277	145	176	-106	-59	40	-128	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	134	-6	-64	372	175	-107	-276	-94	-31	165
Kassaflöde från materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3	-2	-10	-19		0	0	-2	-14	-23
Förvärv av dotterföretag, netto efter likvida medel	-54			0	-3	0			-56	0
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel			109		9			76	118	76
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader						0		128	0	128
Nettoinvesteringar i intresseföretag		-11		-25	-310				-310	-37
Avyttring av intresseföretag	24								24	0
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter				0	-1 466	-320			-1 466	-320
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag					5	179			5	179
Kassaflöde från övriga finansiella tillgångar		-1	-1	0	-11	0	191	41	180	40
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33	-14	98	-44	-1 775	-141	191	243	-1 519	44
Likvid från utställda teckningsoptioner					6				6	0
Återköp av teckningsoptioner						-1			0	-1
Netto upptagna lån, amortering av lån	-57	63	-8	3	815	319	462	-20	1 213	365
Nyemission, utdelning, tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-23	-20	-3	-4		0	-80	-24	-105	-48
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80	43	-10	-1	821	318	382	-45	1 113	315
Årets kassaflöde	21	23	24	327	-778	69	297	105	-436	524
Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:										
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-	-	-	-	-	-48	-212	-48	-212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-	-	-	87	128	87	128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-	-	-214	0	-214	0
	-	-	-	-	-	-	-175	-84	-175	-84

Kassaflöde per verksamhetsgren

Upplysningar per geografisk marknad

Mkr	Total försäljning till externa kunder *		Totala tillgångar		Anläggningstillgångar **	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Sverige	225	514	2 141	1 277	471
Tyskland	871	839	752	559	143	136
Frankrike	363	461	241	437	52	110
Storbritannien	100	70	540	279	247	223
Danmark	31	21	1 100	637	18	31
Övriga länder	145	142	210	204	28	42
Anläggningstillgångar ej specificerade per land **	-	-	196	300	137	269
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	262	459	-	-
Summa	1 735	2 047	5 441	4 153	1 096	1 106

* Baserat på lokaliseringen av försäljningsställena och motsvarar i allt väsentligt kundernas geografiska lokalisering.

** Finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar specificeras ej per land. Dessa redovisas istället på raden Anläggningstillgångar ej specificerade per land.

NOT 6 NETTOOMSÄTTNING

Mkr	2021	2020
Corporate Finance	670	618
Property Investment Management	1 042	1 074
Property Funds	851	740
Property Asset Management*	265	450
Elimineringar inom affärsområdet	-74	-116
Principal Investments	2	1
Övrig nettoomsättning**	20	355
	1 735	2 047

* Av redovisad omsättning 2020 är 88 mkr hänförlig till tidigare dotterföretaget Catella Asset Management SAS som avyttrades i januari 2021

** Av redovisad omsättning 2021 är 34 mkr (2020: 243 mkr) hänförlig till dotterföretaget IPM som är under avveckling.
Av redovisad omsättning 2020 är 121 mkr hänförliga till tidigare dotterföretaget Catella Fondförvaltning AB som avyttrades i september 2020.
Övrig nettoomsättning inkluderar även eliminering av koncernintern omsättning mellan affärsområden.

Merparten av Corporate Finance verksamhetens intäkter redovisas vid en viss tidpunkt då prestationsskyldigheten enligt avtalet är uppfyllt och vilket vanligtvis är vid genomförandet av en transaktion.

Property Investment Management har intäktsströmmar som redovisas såväl över tid som vid en viss tidpunkt. Management fees, motsvarande en fast avtalad procentsats baserad på storleken på de underliggande tillgångarna under förvaltning, redovisas i takt med intjänningen över tid. Därutöver erhålls olika prestationsbaserade intäkter såsom disposal fees, acquisition fees och performance fees vilka redovisas när samtliga kriterier är uppfyllda vid en viss tidpunkt.

Successiv vinstavräkning tillämpas inte i något av koncernens dotterbolag verksamma inom Corporate Finance eller Property Investment Management.

Osäkerheten i redovisningen av koncernens nettoomsättning bedöms som låg.

NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Mkr	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Vidarefakturerade kostnader för bolagsanalyser	-	9
Resultatandel från intresseföretag	42	196
Övrig avkastning från intresseföretag	10	2
Realisationsvinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	35
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-1
Övrigt	19	26
	71	265

Resultatandel från intresseföretag inkluderar intäkter från försäljning av fastighetsutvecklingsprojektet Moussey Logistique II i Frankrike och Biblioteksparken i Danmark. Merparten av föregående års resultatandel från intresseföretag avser försäljningen av det tyska fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central.
Inga pågående fastighetsutvecklingsprojekt var successivt vinstavräknade per balansdagen.

Mkr	2021	2020
Övriga rörelsekostnader		
Nedskrivning av kundfordringar	-3	-16
Återvunna kundförluster	0	0
Övriga rörelsekostnader	-5	-18
	-8	-34

NOT 8 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Mkr	2021	2020
Ersättningar till revisorer		
PwC		
Revisionsuppdraget *	6	8
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	3	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	0	0
Skatterådgivning	1	0
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	1	0
Övriga tjänster	1	6
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	0	3
	8	14
Övriga revisionsbyråer		
Revisionsuppdraget	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		1
Skatterådgivning		1
Övriga tjänster		-
	1	2
Summa ersättning till revisorer	9	16

* Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som är nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

Mkr	2021	2020
Avskrivningar på materiella tillgångar, not 19	10	9
Avskrivningar på icke förvävsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	12	20
Avskrivningar på förvävsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	52	24
Avskrivningar på kontraktstillgångar, not 18	47	57
	121	110

Årets avskrivningar på icke förvävsrelaterade immateriella tillgångar är främst hänförliga till IT-system för tjänsteområdet Property Funds och till dotterföretaget IPM som är under avveckling.

Årets avskrivningar på förvävsrelaterade immateriella tillgångar är hänförliga till kundrelationer vilka identifierades i samband med förvärvet av APAM Ltd. I beloppet ingår även nedskrivning av goodwill om 39 mkr hänförlig dotterföretaget IPM.

NOT 10 PERSONAL

Ersättningar till anställda

Mkr	2021	2020
Löner och andra ersättningar	732	790
Sociala avgifter	118	152
Pensionskostnader avgiftsbestämda pensionsplaner	34	52
Pensionskostnader förmånsbestämda	-	-
	884	994

Löner och andra ersättningar

Mkr	2021	2020
Styrelser och verkställande direktörer *	200	229
Övriga anställda *	532	561
	732	790
* varav rörlig ersättning till ledande befattningshavare	147	169

Förutom ovanstående ersättningar, som varit en kostnad för Catella under 2021, har resultat hänförligt till delägare i dotterföretag, i vilka de är verksamma, redovisats som en personalkostnad enligt gällande redovisningsprinciper. Denna kostnad uppgår till 55 mkr (37).

Medeltal anställda (omräknade i heltidstjänster)

Medelantal	2021		2020	
	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Sverige – moderbolag	15	4	11	1
Sverige – dotterbolag	86	31	118	45
Luxemburg	-	-	-	-
Tyskland	185	75	168	73
Frankrike	80	40	103	48
Storbritannien	52	30	53	29
Finland	40	13	40	11
Spanien	34	17	34	16
Danmark	14	5	15	5
Baltikum	7	3	8	2
Nederländerna	24	6	23	5
Norge	1	-	2	-
Hong Kong	-	-	-	-
USA	-	-	2	1
Summa	538	224	577	236

Per 31 december 2021 var antalet styrelseledamöter och verkställande direktörer 173 (179), varav 18 (25) kvinnor. Dessa utgörs i ett flertal fall av en och samma person, då denna kan sitta i flera styrelser.

NOT 11 ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår styrelsearvode enligt årsstämans beslut. Följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes av årsstämman 2021:

Dessa riktlinjer avser ersättning och andra anställningsvillkor för de personer som, under den tid riktlinjerna gäller, ingår i Catellas koncernledning, nedan gemensamt kallade "ledande befattningshavare". Riktlinjerna gäller även styrelseledamöter såvitt avser ersättningar utöver de styrelsearvodet som stämman fattar beslut om. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämans beslut samt för ändringar som görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Styrelsen får frångå dessa riktlinjer, helt eller delvis, endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för

att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

Bolagets verksamhet är beroende av att kvalificerade medarbetare kan rekryteras och behållas. Den sammanlagda ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig, vilket är en förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi samt tillvaratagande av långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Ersättningen ska vidare stå i relation till ansvar och befogenheter.

Ersättning till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen utgörs av fast lön, rörlig ersättning och pension samt övriga förmåner.

Den rörliga ersättningen baseras på finansiella eller icke-finansiella resultat i förhållande till individuellt definierade kvalitativa och kvantitativa mål som tar hänsyn till bolagets affärsstrategi, långsiktiga mål samt hållbarhetsarbete.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. Den rörliga ersättningen kan högst uppgå till 100 procent av den fasta årliga kontantlönen avseende både den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare. Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av den fasta årliga kontantlönen och får inte utges mer än en gång per år och per individ. Beslut om sådan ersättning ska beslutas av styrelsen efter beredning i ersättningsutskottet.

Pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda. Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga förmåner får innefatta livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 10 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Aktiebaserade incitamentsprogram är föremål för beslut av bolagsstämman och omfattas således inte av dessa riktlinjer.

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst 12 månader och från den anställdes sida högst 6 månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga 100 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuellt inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och uppgå till högst 60 procent av månadsinkomsten vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst 9 månader efter anställningens upphörande.

Bolaget har inte rätt enligt avtal att återkräva rörlig ersättning. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Styrelse och ledande befattningshavare

För presentation av styrelse och koncernledningen hänvisas till avsnitten Styrelsen och revisorer samt Koncernledning.

På årsstämman i maj 2021 omvaldes styrelseledamöterna Johan Claesson, Tobias Alsborger, Johan Damne, Joachim Gahm och Jan Roxendal samt nyval av Anneli Jansson. Johan Claesson valdes till styrelseordförande.

Koncernledningens sammansättning förändrades under våren 2021. Christoffer Abramson, tidigare CFO, tillträdde som VD den 12 april 2021 och Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO den 29 mars 2021. I juni beslutade styrelsen i Catella AB att utse Mattias Brodin till ordinarie CFO, Michel Fischier till Head of Investor Relations and Group Communications och Johanna Bjärnemyr till Head of Group Legal. I koncernledningen ingår även Mathias de Maré, Head of HR från och med 1 juni 2021.

Styrelsearvodet, vilka fastställts av årsstämman 25 maj 2021, uppgår till 570 tkr (570) för styrelsens ordförande och 350 tkr (350) vardera för övriga styrelseledamöter. Därutöver uppgår arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 130 tkr (130) och till övriga två ledamöter 100 tkr (100) vardera samt ett arvode till

ordföranden i styrelsens ersättningsutskott om 40 tkr (40) och till ledamoten 30 tkr (30). Styrelseledamöterna har rätt att fakturera sina styrelsearvodet från eget ägt bolag om skattemässiga förutsättningar finns för fakturering samt under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Catella. Styrelseledamöterna tillåts då, utöver det av bolagsstämman beslutade arvodet, lägga till ett belopp motsvarande de arbetsgivaravgifter som skulle belastat Catella AB om styrelsearvodet utbetalats direkt till ledamoten. Styrelsearvode motsvaras i dessa fall av beslutat arvode ökat med fakturerade sociala avgifter. Därutöver ska mervärdeskatt utgå enligt lag.

Ledande befattningshavares rörliga ersättning samt övriga anställningsvillkor under 2021

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare har rätt att erhålla en resultatbaserad bonus. Rätten till bonus och beräkningsgrunder för bonus fastställs och omprövas årligen av styrelsen. Bonus kan utgå maximalt med ett belopp som motsvarar 12 månadslöner (12) avseende verkställande direktören och 12 månadslöner (12) avseende övriga ledande befattningshavare. Bolagets kostnad avseende rörlig lön till koncernledningen för 2021 uppgår till 6,1 mkr (0,5) inklusive sociala kostnader. Maximalt utfall skulle ha kostat bolaget 9,6 mkr (12) inklusive sociala kostnader.

Utöver pensions- och försäkringsförmåner enligt lag ska bolaget årligen avsätta belopp som motsvarar upp till 30 procent av ledande befattningshavares fasta lön till den tjänstepensionslösning som den anställda anvisar. Ledande befattningshavare har rätt till 30 semesterdagar per år.

Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst 12 månader och från den anställdes sida högst 6 månader. Uppsägningslön och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga 100 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Se not 12 Aktierelaterade ersättningar.

Ersättningar och övriga förmåner under 2021

Tkr	Grundlön					Summa
	/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	
Styrelsens ordförande						
Johan Claesson	560					560
Övriga styrelseledamöter						
Jan Roxendal	589					589
Johan Damne	392					392
Joachim Gahm	350					350
Tobias Alsborger	408					408
Anneli Jansson	204					204
Anna Ramel	188					188
Styrelsens sammanlagda arvode	2 691	-	-	-	-	2 691
Verkställande direktören						
Christoffer Abramson	2 933	3 216	5	902		7 056
Övriga ledande befattningshavare*	4 692	1 426	14	1 001		7 133
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	7 625	4 642	19	1 903	-	14 189

* Övriga ledande befattningshavare avser Christoffer Abramson som CFO för perioden 1 januari – 11 april, Mattias Brodin (CFO) för perioden 1 augusti – 31 december, Michel Fischler (Head of IR and Communications), Johanna Bjärnemyr (Head of Legal) och Mathias de Maré (Head of HR) för perioden 1 juni – 31 december.

Ersättningar och övriga förmåner under 2020

Tkr	Grundlön					Summa
	/styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	
Styrelsens ordförande						
Jan Roxendal	621					621
Övriga styrelseledamöter						
Johan Claesson	500					500
Johan Damne	408					408
Joachim Gahm	350					350
Anna Ramel	450					450
Tobias Alsborger	204					204
Styrelsens sammanlagda arvode	2 533	-	-	-	-	2 533
Verkställande direktören						
Johan Claesson	-					0
Knut Pedersen	1 618	-	57	453		2 128
Övriga ledande befattningshavare*	2 650	422	11	665		3 748
VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar	4 268	422	68	1 119	-	5 876

* Övriga ledande befattningshavare avser Christoffer Abramson (finanschef), Marcus Holmstrand (tidigare finanschef) och Johan Nordenfalk (tidigare operativ chef) där de två sistnämnda lämnade sina anställningar och Catellas koncernledning den 17 juni 2020 respektive 18 mars 2019.

Aktie- och andra innehav

Styrelsens och koncernledningens aktie- och optionsinnehav i Catella AB var per 31 december 2021 respektive 2020 som följer *:

Antal / Kr	A-aktier		B-aktier		Optioner		Obligationer, kr	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Styrelse								
Johan Claesson, styrelseordförande (direkt och indirekt ägande)	1 100 910	1 100 910	42 563 838	42 563 838	-	-	-	-
Jan Roxendal, styrelseledamot	-	-	129 554	129 554	-	-	2 500 000	2 000 000
Joachim Gahm, styrelseledamot	-	-	-	-	-	-	-	-
Johan Damne, styrelseledamot	-	-	150 000	150 000	-	-	-	-
Tobias Alsborger, styrelseledamot	-	-	36 000	22 000	-	-	-	-
Anneli Jansson, styrelseledamot	-	-	10 000	-	-	-	-	-
Ledning								
Christoffer Abramson, Vd och koncernchef	-	-	5 000	-	2 000 000	-	-	-
Mattias Brodin, CFO	-	-	-	-	300 000	-	-	-
Johanna Bjärnemyr, Head of Legal	-	-	1 400	-	150 000	-	-	-
Michel Fischier, head of IR and Communications	-	-	5 000	-	150 000	-	-	-
Mathias de Maré, Head of HR	-	-	1 000	-	150 000	-	-	-
Summa innehav	1 100 910	1 100 910	42 901 792	42 865 392	2 750 000	0	2 500 000	2 000 000

* Uppgifterna avser endast ledande befattningshavare vid utgången av respektive verksamhetsår.

NOT 12 AKTIERELATERADE INCITAMENT

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns i eget lager per den 31 december 2021. Lösenpris uppgår till 35,20 kr/aktie.

Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas för teckning av nya aktier under följande perioder: teckningsoptioner av serie 2020/2024:A från och med 1 juni 2024 till och med 15 juni 2024; teckningsoptioner av serie 2020/2025:B från och med 1 juni 2025 till och med 15 juni 2025. Teckningsoptionerna ska överlätas på marknadsmässiga villkor till ett pris som fastställts med tillämpning av Black & Scholes värderingsmodell. Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoptionen ska uppgå till motsvarande 120 procent för serie A och för serie B av den för Catella-aktien (serie B) på Nasdaq Stockholm noterade volymvägda genomsnittliga betalkursen under en period om 10 handelsdagar räknat från och med dagen efter att Bolagets styrelse riktar erbjudandet om att förvärva teckningsoptioner till dem som omfattas av teckningsoptionsprogrammet. Vid full teckning och utnyttjande av samtliga 3 000 000 teckningsoptioner kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 6 000 000 kronor, förutsatt att någon omräkning inte sker i enlighet med de fullständiga teckningsoptionsvillkoren. Detta motsvarar en utspädning om cirka 3,4 procent av det befintliga aktiekapitalet.

Förändringar i antalet utestående teckningsoptioner:

Antal	2021	2020
Ingående balans per 1 januari	3 000 000	2 333 334
Nyemitterade	-	3 000 000
Utnyttjande av optioner för teckning av nyemitterade aktier	-	-2 066 667
Förfallande av optioner utan utnyttjande	-	-266 667
Per 31 december	3 000 000	3 000 000
varav i eget förvar	250 000	3 000 000

Utestående teckningsoptioner per balansdagen:
Emission 2020

År	Andel av totalt antal utestående teckningsoptioner, %	Totalt antal utestående	
		teckningsoptioner	varav i eget förvar
2024	50	1 500 000	125 000
2025	50	1 500 000	125 000
Totalt	100	3 000 000	250 000

NOT 13 FINANSIELLA POSTER

Mkr	2021	2020
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden		
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	0	0
Ränteintäkter på lånefordringar	0	0
Övriga ränteintäkter	1	1
	1	1
Ränteintäkter övriga		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	17	5
	17	5
Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	-5	-4
Räntekostnader på obligationslån	-57	-31
Räntekostnader på kontraktsskulder	-10	-11
Övriga räntekostnader	-1	-1
	-74	-47
Övriga finansiella intäkter		
Realisationsvinster på koncernföretag	130	0
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	11	22
Realisationsvinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	5
Valutakursvinster	69	50
	215	78
Övriga finansiella kostnader		
Realisationsresultat från koncernföretag	-	-9
Orealiserade verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-4	-59
Realisationsförluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-13	-4
Emissions- och lånegarantiekostnader	-8	-4
Valutakursförluster	-57	-70
	-82	-146

NOT 14 SKATTER

Mkr	2021	2020
Aktuell skatt:		
Aktuell skatt på årets resultat	-87	-110
Justeringar avseende tidigare år	1	2
Summa aktuell skatt	-86	-108
Uppskjuten skatt:		
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	7	-43
Effekt av förändring i skattesatser	-	-
Summa uppskjuten skatt	7	-43
Inkomstskatt	-79	-151

Inkomstskatten på koncernens resultat skiljer sig från de teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats i de konsoliderade företagen enligt följande;

Mkr	2021	2020
Resultat före skatt	221	285
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-68	-63
Skatteeffekter av:		
Utnyttjade förlustavdrag som tidigare inte redovisades	42	23
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-62	-34
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	-	-70
Effekt av temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-1	-13
Ej avdragsgilla räntekostnader	-5	-7
Ej skattepliktiga realisationsvinster	28	-79
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	-17	-11
Förmögenhetsskatt	0	0
Resultatandel från intressebolag	3	102
Justeringar avseende tidigare år	1	2
Skatteskostnad	-79	-151

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fördelas enligt följande:

Mkr	2021	2020
Uppskjutna skattefordringar		
som beräknas utnyttjas efter mer än 12 månader	6	14
som beräknas utnyttjas inom 12 månader	17	7
	23	21
Uppskjutna skatteskulder		
som ska betalas efter mer än 12 månader	17	18
som ska betalas inom 12 månader	2	3
	19	20
Uppskjutna skattefordringar/skulder (netto)	5	1

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Framtida avdragsgilla kostnader	-	0
Skattemässiga underskott	23	21
Summa	23	21
Uppskjutna skatteskulder		
Verkligt värde vinster	0	0
Immateriella tillgångar	18	20
Obeskattade reserver	0	1
Summa	19	20

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Uppskjutna skattefordringar		
Ingående balans	21	78
Förändring temporära skillnader	0	0
Aktivering nya underskottsavdrag	4	21
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	-	-70
Förändring genom rörelseavyttring	-	-7
Valutakursdifferenser	-2	-1
Utgående balans	23	21
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	-20	27
Förändring temporära skillnader	1	-3
Avskrivning förvärvsvärden	2	-3
Valutakursdifferenser	-1	-1
Utgående balans	-19	20

Enligt redovisningsstandarden IAS 12 Inkomstskatter ska en uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I enlighet med denna standard redovisar Catella en uppskjuten skattefordran om 23 mkr (21) varav merparten utgörs av skattemässiga underskottsavdrag och vilken baseras på en bedömning av koncernens framtida nyttjande av

skattemässiga underskottsavdrag i de juridiska personer som innehar underskottsavdragen. Skatteintäkten som uppkommer då nya eller redan befintliga sparade underskott redovisas som uppskjuten skattefordran för första gången har ingen påverkan på koncernens likviditet. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till 1 298 mkr (1 145). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 217 mkr (1 080).

Möjligheten att skatteutjämna mellan koncernens olika enheter är begränsade. Inom koncernens tyska enheter skedde en omstrukturering under 2020 och vilken möjliggjort nyttjande av befintliga underskottsavdrag mot framtida skattemässiga överskott inom tjänsteområdet Property Funds från 2021 och framåt. Per balansdagen uppgår den uppskjutna skattefordran hänförlig till denna enhet till 19 (20) mkr.

De underskottsavdrag som redovisas i koncernens balansräkning beaktar en prognosperiod om fem år.

Skatt hänförlig till komponenter i övrigt totalresultat uppgår för räkenskapsåret 2020 till 0 mkr (20,4). Ackumulerad skatteeffekt i övrigt totalresultat uppgår vid utgången av året till 0 mkr (0).

NOT 15 RESULTAT PER AKTIE

(a) Före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att det resultat som är hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden.

	2021	2020
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	143	134
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-14	-60
Resultat från total verksamhet, mkr	128	74
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie före utspädning beräknas:		
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	189	125
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-14	-60
Resultat från total verksamhet, mkr	174	65
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	86 948 572
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter, kr	2,13	1,44
Resultat per aktie från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, kr	-0,16	-0,69
Resultat per aktie från total verksamhet, kr	1,97	0,75

(b) Efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genom-snittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga potentiella stamaktier. Moderbolaget har ställt ut teckningsoptioner som kan leda till potentiella stamaktier. För teckningsoptioner görs en beräkning av det antal aktier som kunde ha köpts till verkligt värde (beräknat som årets genomsnittliga marknadspris för moderbolagets aktier), för ett belopp motsvarande lösenpriset av de teckningsrätter som är knutna till utestående aktieoptioner. Det antal aktier som beräknas enligt nedan jämförs med det antal aktier som skulle ha utfärdats under antagande att teckningsoptionerna utnyttjas.

Utspädningseffekten 2021 uppgick till 2,6 procent (1,6).

	2021	2020
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	143	134
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-14	-60
Resultat från total verksamhet, mkr	128	74
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie efter utspädning beräknas:		
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	189	125
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-14	-60
Resultat från total verksamhet, mkr	174	65
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	88 348 572	86 948 572
Justeringar för:		
-antagen konvertering av teckningsoptioner	2 269 265	1 425 000
Vägt genomsnittligt antal stamaktier för beräkning av resultat per aktie efter utspädning	90 617 837	88 373 572
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter, kr	2,08	1,42
Resultat per aktie från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, kr	-0,16	-0,68
Resultat per aktie från total verksamhet, kr	1,92	0,74

NOT 16 UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 88,3 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 1 juni 2022.

För räkenskapsåret 2020 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

NOT 17 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Goodwill	Varumärke	Avtalsenliga kund- relationer	Program- varulicenser och IT-system	Summa
Per 1 januari 2020					
Bokfört värde	464	50	79	34	627
Räkenskapsåret 2020					
Inköp				7	7
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag					0
Avyttringar och utrangeringar	-118		-4		-122
Avskrivningar			-17	-18	-36
Nedskrivning av goodwill och andra immateriella tillgångar	-8				-8
Valutakursdifferenser	-20		-6	0	-26
Utgående balans	318	50	52	23	443
Per 31 december 2020					
Anskaffningsvärde	348	50	126	114	637
Ackumulerade avskrivningar			-71	-42	-113
Ackumulerade nedskrivningar	-29		-3	-49	-81
Bokfört värde	318	50	52	23	443
Räkenskapsåret 2021					
Inköp				3	3
Avyttringar och utrangeringar				-1	-1
Avskrivningar			-11	-13	-23
Nedskrivning av goodwill och andra immateriella tillgångar	-39			-2	-41
Valutakursdifferenser	18		5	0	23
Utgående balans	298	50	45	11	404
Per 31 december 2021					
Anskaffningsvärde	366	50	127	116	660
Ackumulerade avskrivningar			-79	-55	-133
Ackumulerade nedskrivningar	-69	0	-3	-51	-123
Bokfört värde	298	50	45	11	404

Redovisad goodwill vid utgången av 2021 är hänförlig till förvärvet av Catella Brand AB-koncernen under 2010 (113 mkr) och av förvärvet av APAM Ltd under 2018 (185 mkr). Vid förvärvet av Catella Brand AB-koncernen värderades varumärket Catella till 50 mkr. Redovisat värde på avtalsenliga kundrelationer om 45 mkr per 31 december 2021 är i sin helhet hänförligt till APAM Ltd. Av utgående redovisat värde på programvarulicenser och IT-system om 11 mkr utgör ingen del förvärvsrelaterade tillgångar. Samtliga immateriella tillgångar är externt förvärvade.

Nedskrivningsprövning av goodwill och övriga tillgångar med obestämbar livslängd

I samband med förvärv av verksamheter allokeras goodwill och övriga övervärden till de kassagenererande enheter som förväntas erhålla framtida ekonomiska fördelar i form av exempelvis synergier som ett resultat av den förvärvade verksamheten. I de fall separata kassagenererande enheter inte kan identifieras allokeras goodwill och övriga övervärden till den lägsta nivå på vilken verksamheten styrs och övervakas internt.

Tillgångar med obestämbar livslängd provas årligen för eventuellt nedskrivningsbehov. Catellas princip är att under fjärde kvartalet varje år pröva tillgångar med obestämbar livslängd baserat på redovisade bokförda värden per den 30 september. Catellas tillgångar med obestämbar livslängd utgörs av goodwill och varumärke. Nedskrivningsbedömningen av dessa tillgångar har utförts per verksamhetsgren; Corporate Finance och Property Investment Management och vilket överensstämmer med den nivå för vilken goodwill och andra förvärvsrelaterade immateriella tillgångar följs upp internt samt i rapportering till ledning och styrelse. För verksamhetsområdet Principal Investments har ingen nedskrivningsprövning skett under 2021 då verksamhetsområdet saknar tillgångar med obestämbar livslängd. Centrala lednings- och aktieägarrelaterade kostnader har allokerats till respektive verksamhetsgren baserat på dess andel av bedömda ianspråktagna resurser. För tillgångar som värderas till verkligt värde görs ingen nedskrivningsbedömning då dessa i varje bokslut värderas separat till marknadsvärde enligt fastlagda principer. Catellas varumärke redovisas i kategorin Övrigt eftersom det utgör en gemensam tillgång för koncernen. Nedskrivningsbedömning av Catellas varumärke baseras på en etablerad metod för varumärkesvärdering ”Relief-from-Royalty” och vilken har verifierats av en extern värderare. Värderingen utvisar att nyttjandevärdet för varumärket väl överstiger bokfört värde.

För de fall genomförd nedskrivningsprövning visar att bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning med det belopp som motsvarar skillnaden mellan bokfört värde och återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet är nuvärdet av de uppskattade framtida kassaflödena. Kassaflödena har beräknats utifrån finansiella planer som

utarbetats för varje verksamhetsgren och bygger på den affärsplan för det kommande verksamhetsåret som fastställts av koncernledningen och som godkänts av styrelsen. Dessa finansiella planer täcker i regel en prognosperiod om fem år och innefattar den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling samt förändringen av operativt sysselsatt kapital. Kassaflöden bortom den nämnda prognosperioden har extrapolerats med hjälp av en bedömd tillväxttakt som uppgår till 2 procent för samtliga verksamhetsområden, vilket motsvarar ECB's långsiktiga inflationsmål inom euro området samt Riksbankens långsiktiga mål för inflationen i Sverige.

Beräkningen av nyttjandevärdet grundas på flera antaganden och bedömningar utöver tillväxttakten bortom prognosperioden. De mest väsentliga av dessa avser den organiska försäljningstillväxten, rörelsemarginalens utveckling, förändringen av operativt sysselsatt kapital, samt den relevanta diskonteringsräntan (WACC, Weighted Average Cost of Capital) vilken används för att diskontera de framtida kassaflödena.

Prövningen påvisade att inget nedskrivningsbehov föreligger. Tidigare under året skrevs goodwill ner med ett belopp om 39 mkr hänförligt till dotterföretaget IPM som är under avveckling. Nedskrivningen redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning.

Nedan redovisas använda diskonteringsräntor (WACC) före skatt per affärsområde:

	WACC, %	
	2021	2020
Corporate Finance	11,2	11,4
Property Investment Management	11,2	11,4
Principal Investments	-	-
Övrigt	11,2	11,4

Beräkningen av WACC baseras på extern marknadsdata om den riskfria räntan och studier om marknadsriskpremier för olika Europeiska länder. För både 2021 och 2020 har en Beta-faktor på 1,5 använts. Den framräknade WACC'en för 2021 uppgick till 11,2 procent. Catella har valt att tillämpa samma WACC för alla kassagenererande enheter då det bedömts ge en skälig bild av risken i de olika kassagenererande enheterna.

En sammanfattning av fördelningen av goodwill och varumärke per affärsområde återfinns nedan:

Mkr	2021		2020	
	Goodwill	Varumärke *	Goodwill	Varumärke *
Corporate Finance	62	-	62	-
Property Investment Management	235	-	218	-
Principal Investments	-	-	-	-
Övrigt	-	50	39	50
	298	50	318	50

* Avser varumärket Catella

Känslighetsanalys av beräkningen av nyttjandevärdet i samband med nedskrivningsbedömningen har genomförts i form av en generell sänkning med 5,0 procentenheter i prognosperioden av den organiska tillväxten och rörelsemarginalen, samt en generell ökning av den vägda kapitalkostnaden (WACC) med 2,0 procentenheter. Känslighetsanalysen påvisade inget ytterligare nedskrivningsbehov.

NOT 18 KONTRAKTSTILLGÅNGAR OCH KONTRAKTSSKULDER

Den här noten ger information om de leasingavtal där koncernen är leasetagare. Catella har inga avtal där koncernen är leasegivare.

Koncernen hyr ett antal kontorslokaler, bilar och annan utrustning enligt ej uppsägningsbara leasingavtal. Leasingperioderna varierar mellan 1 och 10 år och de flesta leasingavtal kan vid leasingperiodens slut förlängas till marknadsmässiga villkor. Betalningar för korta kontrakt och leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingperiod på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde understigande ett gränsvärde om 0,1 mkr och inkluderar IT-och kontorsutrustning. Under året har nya kontraktstillgångar om 27,3 mkr (24,8) tillkommit varav 21,7 mkr (20,6) avser nya hyreskontrakt, 5,1 mkr (2,2) avser leasade bilar och 0,5 mkr (2,0) avser övriga leasingavtal.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2021	2020
Kontraktstillgångar		
Kontorsfastigheter	118	146
Bilar	8	8
Övrig utrustning	1	2
	127	157
Kontraktsskulder		
Långfristiga skulder	99	115
Kortfristiga skulder	34	48
	134	163

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2021	2020
Avskrivningar på kontraktstillgångar		
Kontorsfastigheter	41	51
Bilar	5	6
Övrig utrustning	1	0
	47	57
Räntekostnader	10	11

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2021 uppgick till 60 mkr (69).

NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Inventarier, installationer & utrustning
Per 1 januari 2020	
Bokfört värde	25
Räkenskapsåret 2020	
Inköp	16
Avyttringar och utrangeringar	-1
Avskrivningar	-9
Valutakursdifferenser	-1
Utgående balans	30
Per 31 december 2020	
Anskaffningsvärde	106
Ackumulerade avskrivningar	-76
Bokfört värde	30
Räkenskapsåret 2021	
Inköp	11
Avyttringar och utrangeringar	-6
Avskrivningar	-10
Valutakursdifferenser	1
Utgående balans	25
Per 31 december 2021	
Anskaffningsvärde	111
Ackumulerade avskrivningar	-86
Bokfört värde	25

(IPM AB). Ett direktägande av IPM AB finns även med 20,5 procent. Det totala ägandet per 31 december 2021 uppgick därmed till 60,6 procent i IPM AB.

NOT 20 INNEHAV I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSEFÖRETAG

Innehav i dotterföretag

Förteckning över koncernens dotterföretag återfinns nedan. Samtliga dotterföretag konsolideras i koncernen. Angiven ägarandel motsvarar såväl kapitalandel som rösträttsandel. Ägarandel utöver den andel som motsvarar koncernens innehav, tillhör innehavare utan bestämmande inflytande. Innehaven avser stamaktier. Ingen av koncernens dotterföretag har emitterat preferensaktier.

Catella äger per 31 december 2021 53,2 procent av IPM Informed Portfolio Management BV (IPM BV) som är ett holdingbolag som i sin tur äger 75,4 procent av IPM Informed Portfolio Management AB

Bolag	Org.nr.	Stad	31 dec 2021		31 dec 2020	
			Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm	100	1 000	100	1 000
Catella Luxembourg S.A.	B 29962	Luxemburg	100	8 780 000	100	8 780 000
IPM Informed Portfolio Management BV	33200827	Amsterdam	53	10 070 220	53	10 070 220
IPM Informed Portfolio Management AB	556561-6041	Stockholm	61	2 253 561	61	2 253 561
IPM Informed Portfolio Management UK Ltd*	10365981	London	-	-	-	-
IPM Informed Portfolio Management USA Inc*	35-2630034	New York	-	-	-	-
European Equity Trance Income Ltd	44552	Guernsey	100	64	100	64
Catella Capital AB	556886-9019	Stockholm	100	13 000	100	13 000
Catella Asia Ltd*	2502446	Hong Kong	-	-	100	10 000
Catella Brand AB	556690-0188	Stockholm	100	1 000	100	1 000
Catella Property Fund Management AB	556660-8369	Stockholm	100	10 000	100	10 000
Catella Property Asset Management AB	559104-6551	Stockholm	100	16 667	100	16 667
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München	95	2 500 000	95	2 500 000
Catella Asset Management GmbH	HRB 237791	München	55	25 000	55	25 000
CRIM Holding GmbH	HRB 106179	Berlin	100	2	100	2
Catella Residential Investment Management GmbH	HRB 220094	Berlin	100	25 000	100	25 000
APAM Ltd	7671308	London	75	11 000	75	11 000
Catella Corporate Finance AB	556724-4917	Stockholm	100	1 000	100	1 000
Catella Property Oy	669987	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Catella Asset Management Oy	2214836-4	Helsingfors	100	10 000	100	10 000
Pegasos Real Estate GP Oy	22911649	Helsingfors	100	2 500	100	2 500
Catella Property Norway AS	986032851	Oslo	100	100	100	100
Catella Asset Management AS	917354049	Oslo	51	100	51	100
Catella Property Management AS	912800423	Oslo	-	-	51	1
Catella Investment Management Benelux B.V.	56049773	Maastricht	100	10 000	100	10 000
Catella Property Consultants GmbH	HRB 142101	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Property Valuation GmbH	HRB 106180	Düsseldorf	100	-	100	-
Living Circle GmbH	HRB 106183	Düsseldorf	100	100 000	100	100 000
Catella Project Management GmbH	HRB 76149	Düsseldorf	100	25 000	100	25 000
Catella Corporate Finance SIA	40003814194	Riga	60	2 850	60	2 850
Catella Corporate Finance Vilnius	300609933	Vilnius	60	100	60	100

Bolag			31 dec 2021		31 dec 2020	
			Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital-/rösträttsandel, %	Totalt antal aktier
OÜ Catella Corporate Finance Tallin	11503508	Tallin	60	1	60	1
Catella Property Denmark A/S	17981595	Köpenhamn	54	555 556	54	555 556
Catella Investment Management A/S	34226628	Köpenhamn	60	500 000	60	500 000
Kaktus 1 TopCo Aps	CVR 39195208	Köpenhamn	93	7 485 510	93	7 485 510
Catella France SAS	B 412670374	Paris	100	2 500	100	2 500
Catella Valuation Advisors SAS	B 435339098	Paris	67	4 127	67	4 127
Catella Property Consultants SAS	B 435339114	Paris	100	4 000	100	4 000
Catella Residential Partners SAS	B 442133922	Paris	66	4 000	66	4 000
Catella Logistic Europe SAS	B838433811	Paris	65	50 000	65	50 000
Catella Asset Management SAS**	B 798456810	Paris	-	-	50	200 000
Catella Asset Management Partners**	B 884561044	Paris	-	-	50	111 000
Catella Hospitality Europe SAS	B 851820084	Paris	51	50 000	51	50 000
Catella Property Spain S.A.	A 85333342	Paris	90	60 102	90	60 102
Catella Asset Management Iberia S.L.	B87290813	Madrid	65	3 000	65	3 000
CCF Holding AB	559078-3238	Madrid	60	10 000	60	10 000
Catella Corporate Finance Stockholm AB	559054-4234	Stockholm	60	10 000	60	10 000
CCF Holding Gbg AB	559089-0710	Göteborg	60	10 000	60	10 000
Catella Corporate Finance Göteborg AB	559084-9104	Göteborg	60	10 000	60	10 000
CCF Malmö Intressenter AB	556740-5963	Malmö	60	1 000	60	1 000
Catella Corporate Finance Malmö AB	556740-5666	Malmö	60	1 000	60	1 000
Aveca AB	556646-6313	Stockholm	100	5 000	100	5 000
Aveca Geshäftsführungs GmbH	HRB 106722	Düsseldorf	100	-	100	-
SFB Parque Logistico	B67820290	Barcelona	100	-	-	-
Infrahubs AB	559217-3412	Kalmar	50	25 000	33	25 000
Infrahubs Fastighet 2 AB	559197-5270	Stockholm	100	500	100	500
Infrahubs Holding AB	559322-6631	Kalmar	50	500	-	-
Infrahubs Hold-co 1 AB	559326-9490	Kalmar	50	250	-	-
Infrahubs Fastighet 3 AB	559274-2117	Kalmar	50	250	-	-
Infrahubs Fastighet 4 AB	559274-2125	Kalmar	50	250	-	-
Catella Residential 01 GP Sarl	B220094	Luxemburg	100	1 000	100	1 000
Catella Residential 02 GP Sarl	B257400	Luxemburg	100	12 000	-	-

* Koncernföretag som likviderats under 2021

** Koncernföretag som avyttrats under 2021

Finansiell information i sammandrag avseende dotterföretag med väsentliga innehavare utan bestämmande inflytande. Det totala ägandet för innehavare utan bestämmande inflytande uppgår per 31 december 2021 till 132 mkr (185), varav 104 mkr (134) avser dotterbolagen IPM Informed Portfolio Management AB, Catella Real Estate AG, Catella Corporate Finance AB samt Catella Property Denmark A/S.

Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2021 till -1 mkr (34).

Av det totala beloppet redovisas -45 mkr (9) som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 44 mkr (25) redovisas som personalkostnad och skatt i resultaträkningen.

Det som redovisas som resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande innefattar ett belopp om -51 (1) mkr från verksamhet under avveckling, IPM informed Portfolio Management AB. Exklusive IPM uppgår detta belopp för verksamhetsåret 2021 till 8 mkr (8).

Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernens resultaträkning.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterbolag som har innehavare utan bestämmande inflytande och som är väsentligt för koncernen. Informationen avser belopp före koncerninterna elimineringsåtgärder.

	IPM Informed Portfolio Management AB (ägarandel 61 %)		Catella Real Estate AG (ägarandel 94,5 %)		Catella Corporate Finance AB (ägarandel 60 %)		Catella Property Denmark A/S (ägarandel 54 %)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Sammandragen information från balansräkningen								
Anläggningstillgångar	-	119	41	24	25	24	31	47
Omsättningstillgångar	145	243	300	228	221	92	42	9
Summa tillgångar	145	363	341	252	247	116	73	55
Långfristiga skulder	-1	-1	-26	-5	-1	-	-10	-14
Kortfristiga skulder	-15	-108	-158	-114	-172	-105	-13	-15
Summa skulder	-16	-108	-185	-119	-172	-105	-23	-29
Nettotillgångar	129	254	156	134	74	11	50	27
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	51	100	9	7	29	18	25	15
Sammandragen information om resultat och totalresultat								
Intäkter	35	245	710	663	196	136	58	28
Årets resultat	-126	3	70	54	70	43	22	6
Summa totalresultat för året	-126	3	70	49	70	43	22	4
Summa totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-51	1	4	3	28	17	10	2
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	-	39	3	2	17	8	-	-
Kassaflödesanalys i sammandrag								
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-136	69	85	85	70	47	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	95	10	-2	-5	-1	-	27	-11
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6	-105	-56	-37	-43	-22	0	0
Minskning/ökning av likvida medel	-47	-26	27	43	26	25	26	-11

Innehav i intresseföretag redovisade med kapitalandelsmetoden

Catella har genom intressebolag investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Sverige. Projekten drivs av Catellas lokala dotterbolag. Catellas primära avsikt är att investera i den tidiga fasen av projekten och avyttra så snart det är kommersiellt fördelaktigt. Investeringarna innefattar risker där Catella måste välja att investera i senare delfaser av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Koncernens redovisade värde på andelar i intresseföretag uppgick per balansdagen till 187 mkr (167) varav 106 mkr (96) avser intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt och 60

mkr avser Catellas 30-procentiga ägande i tidigare dotterföretaget Catella Fondförvaltning AB vilket avyttrades i januari 2022. Därutöver har Catella lämnat lån till intresseföretag om 342 mkr (61).

Mkr	2021	2020
Per 1 januari	167	92
Anskaffningar	25	38
Försäljningar	-35	0
Resultatandel, se not 7 Övriga rörelseintäkter	42	196
Resultatandel, se not 7 Övriga rörelsekostnader	-	-
Lämnade utdelningar	-6	-217
Omklassificering från andelar i dotterföretag	-	60
Omklassificering till andelar i dotterföretag	-5	-
Valutakursdifferenser	-1	-2
Utgående bokfört värde	187	167

Under 2021 har utdelningar om totalt 6 mkr (217) erhållits från intresseföretag.

Nedan redovisas intresseföretagens, vilka alla är onoterade, tillgångar, skulder, intäkter och resultat, samt koncernens ägarandel av intresseföretagens egna kapital inklusive goodwill.

	Intresseföretag					Koncernen		
	Registreringsland	Tillgångar mkr	Skulder mkr	Intäkter mkr	Resultat mkr	Kapital-andel, %	Rösträtts-andel, %	Ägarandel mkr
Catella Project Capital GmbH	Tyskland	235	1	9	0	45	0	105
Grand Central Beteiligungs GmbH	Tyskland	15	13	0	0	45	49	1
CatWave AB	Sverige	54	17	95	36	49	49	21
Cholet Logistique SAS	France	1	6	0	0	65	49	-3
Moussey Logistique SAS	France	3	6	0	-1	65	49	-2
Moussey Logistique II SAS	France	52	39	129	13	65	49	8
Roye Logistique SAS	France	278	278	143	0	65	49	0
MER Logistique SAS	France	286	286	199	0	65	49	0
Bankfoot APAM Ltd	UK	2	2	5	1	50	38	0
Infrahubs Fastighet 5 AB	Sverige	109	109	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 6 AB	Sverige	2	2	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 7 AB	Sverige	15	15	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 8 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 9 AB	Sverige	7	7	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 10 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Hold-co 2 AB	Sverige	1	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Hold-co 3 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Hold-co 4 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 7 Holding AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 11 AB	Sverige	15	15	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 12 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 13 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 14 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Infrahubs Fastighet 15 AB	Sverige	0	0	0	0	40	0	0
Catella Fondförvaltning AB	Sverige	0	0	0	0	30	30	60

187

NOT 21 DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2021		2020	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminskontrakt	-	-	12	-
	0	0	12	0
Avgår: långfristig del	-	-	-	-
Kortfristig del	0	0	12	0

Catella AB hade vid årets ingång valutasäkring med derivatinstrument för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i koncernens nettotillgångar i utländska verksamheter i euro. Säkringen hade ett nominellt belopp om 60 miljoner EUR och förföll i februari 2021 då positionen stängdes. För närvarande sker ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar.

NOT 22 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

I finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ingår följande:

Mkr	2021	2020
Låneportföljer	101	96
Fondplaceringar	1	107
Noterade aktier och obligationer	0	8
Onoterade aktier	68	54
Övrigt	2	1
	172	267

Mkr	2021	2020
Per 1 januari	267	370
Förvärv *	98	41
Avyttringar**	-192	-42
Minskning genom rörelseavyttring	-	-49
Verkligt värde vinster/förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ***	-6	-35
Kapitaliserade ränteintäkter	2	4
Omklassificeringar	-	-17
Valutakursdifferenser	4	-6
Per 31 december	173	267
Avgår: långfristig del	-114	-248
Kortfristig del	59	19

* Avser förvärv av andelar i fonder vilka förvaltas av IPM, andelar i det onoterade bolaget Pamica 2 samt noterade obligationer.

** Avser avyttring av fondandelar och obligationer.

*** Förändringar i verkligt värde för finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas i Övriga finansiella poster i resultaträkningen (not 13). Se även not 3 för värdering och placering i verkligt värde-hierarkin.

Låneportföljer

Låneportföljerna består av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Utvecklingen i låneportföljerna följs noga, och omvärderingar görs kontinuerligt. Prognosen utförs av den franska investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S. Det bokförda värdet i Catellas koncernredovisning fastställs baserat på prognostiserade diskonterade kassaflöden. Kvarstående låneportföljer har diskonterats med diskonteringsräntor som per 31 december 2021 uppgick till 5,2 procent respektive 30,0 procent vilket ger en vägd genomsnittlig

diskonteringsränta på 18,0 procent (18,5). Den vägd genomsnittliga durationen för portföljen uppgår till 3,2 år (3,6) per balansdagen.

Kassaflödena består av såväl räntebetalningar som amorteringar med en prognosperiod fram till och med 2027. Förväntade kassaflöden under perioden uppgår till 171 mkr (177) vilka är diskonterade och bokförda till 101 mkr (96).

För delportföljen Pastor 2 understiger de underliggande lånen 10 procent av det emitterade beloppet och Catella gör bedömningen att emittenten kommer att utnyttja sin option till återköp (Clean-up call) under fjärde kvartalet 2022. Catella anser att kreditrisken är låg men att tidpunkten för när emittenten kommer att utnyttja sin option är svår att prognostisera eftersom de beror på ett flertal okända faktorer hos emittenten.

I de prognostiserade kassaflödena för delportföljen Lusitano 5 antas att emittenten inte kommer att utnyttja sin time call. Portföljen är därför värderad baserad på prognostiserade kassaflöden fram till förfallodagen, diskonterade med en ränta om 30 procent för att reflektera osäkerheten av att emittenten utnyttjar sin option att återköpa Lusitano 5 för ett belopp uppgående till cirka 3.1 miljoner euro. Denna sannolikhet bedöms öka över tid och om optionen skulle nyttjas av emittenten skulle detta innebära en nedskrivning av värdet om cirka 2 miljoner euro. Catella monitorerar den emitterande banken löpande för att bedöma sannolikheten för ett utnyttjande av optionen.

Under 2021 avyttrades inga låneportföljer. Under tidigare år har Catella, via dotterbolag, avyttrat låneportföljerna Shield, Memphis, Semper, Ludgate och Minotaure. I och med dessa försäljningar har Catellas ursprungliga investering återbetalats med god marginal.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2021 *

Mkr		Prognostiserade odiskonterat	Andel av odiskonterat	Prognostiserade diskonterat	Andel av diskonterat		
Låneportfölj	Land	kassaflöde	kassaflöde, %	kassaflöde, %	kassaflöde, %	Diskonterings- ränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	51,1	29,9%	48,6	48,4%	5,2%	1,3
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	119,7	70,1%	51,8	51,6%	30,0%	4,0
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Totalt kassaflöde ***		170,8	100,0%	100,4	100,0%	18,0%	3,2
Upplupna räntor				0,1			
Bokfört värde				100,5			

* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

** Dessa investeringar har tillskrivits ett värde om 0 kr.

*** Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2020 *

Mkr		Prognostiserade odiskonterat	Andel av odiskonterat	Prognostiserade diskonterat	Andel av diskonterat		
Låneportfölj	Land	kassaflöde *	kassaflöde, %	kassaflöde, %	kassaflöde, %	Diskonterings- ränta, %	Duration, år
Pastor 2	Spanien	50,2	28,3%	44,8	0,5	5,3%	2,0
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 3	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	127,1	71,7%	51,0	0,5	30,0%	4,2
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Totalt kassaflöde ***		177,3	100,0%	95,8	1,0	18,5%	3,6
Upplupna räntor				0,1			
Bokfört värde				95,9			

* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

** Dessa investeringar har tillskrivits ett värde om 0 kr.

*** Diskonteringsräntan som redovisas i raden "Totalt kassaflöde" är den vägda genomsnittliga räntan av totalt diskonterat kassaflöde.

Metod och antaganden för kassaflödesprognoser och diskonteringsräntor

Kassaflödet för respektive låneportfölj redovisas i tabellen och diskonteringsräntorna redovisas per portfölj i denna not.

Kassaflödesprognoser

Portföljen värderas enligt verkligt värde metoden, enligt definitionen i IFRS. I avsaknaden av en fungerande och tillräckligt likvid marknad för i stort sett alla investeringarna samt för jämförbara efterställda investeringar, utförs värderingen genom att använda tillvägagångssättet ”mark-to-modell”. Detta tillvägagångssätt bygger på att prognostisera kassaflödet till och med förfall för varje investering med marknadsbaserade kreditantaganden. De prognostiserade kassaflödena har utarbetats av den externa investeringsrådgivaren Cartesia. Kreditantaganden som används av Cartesia baseras på historisk utveckling av de enskilda investeringarna och ett brett urval av jämförbara transaktioner. I de prognostiserade kassaflödena görs antaganden av potentiella försämringar av kreditvariabler. Dessa täcker inte fullt ut effekten av ett scenario, med låg sannolikhet och hög potentiell negativ inverkan såsom upplösning av euroområdet, där ett av länderna som EETI har sina underliggande investeringar, utträder ur den europeiska monetära unionen eller liknande scenarier. Cartesia anser att dess kreditantaganden är rimliga och likvärdiga med övriga marknadsaktörer. De prognostiserade kassaflödena har utarbetats av Cartesia med egenutvecklade modeller. Dessa modeller har testats och förbättrats under flera år och har inte visat någon väsentlig avvikelse i jämförelse med modeller som används av andra marknadsaktörer. Justeringar av kassaflödena påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys i denna not samt på Catellas hemsida.

Metod för diskonteringsräntor

Applicerade diskonteringsräntor fastställs internt och utgår från ett rullande 24 månaders index med icke betygsatta (non-investment grade) europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx). Diskonteringsräntorna per portfölj har också fastställts relativt andra tillgångar i avsaknad av marknadspriser för tillgångarna som EETI innehar. Varje kvartal utvärderar styrelsen för EETI de prognostiserade kassaflödena och dess antaganden i kombination med marknadsprissättningen av andra tillgångar för att eventuellt justera

diskonteringsräntorna utöver variationen i indexet. Justeringar av diskonteringsräntorna påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys i denna not samt på Catellas hemsida.

Känslighetsanalys för Catellas låneportföljer

De nedan redovisade effekterna ska ses som en indikation på en isolerad förändring av nämnd variabel. Om flera faktorer avviker samtidigt kan resultatpåverkan förändras.

Time call och Clean-up call

Beskrivningen nedan avser de större utbetalningarna i slutet av respektive portföljs prognostiserade kassaflöde som redovisas i tabellen i denna not samt på Catellas hemsida.

Time call

Time call berör delportföljen Lusitano 5 och är en option som emittenten innehar vilken möjliggör återköp av delportföljen vid en specifik tidpunkt och vid varje tidpunkt därefter.

Clean-up call

Clean-up call är en option som emittenten innehar vilken möjliggör att köpa tillbaka delportföljen när de utestående lånen har amorterats och understiger tio procent av det emitterade beloppet. Administrationen av portföljen är oftast ej lönsam när den understiger tio procent av det emitterade beloppet. Konstruktionen möjliggör att emittenten kan undvika dessa extra kostnader. Konstruktionen möjliggör också att investeraren ej blir sittande med mindre och långa kassaflöden tills att portföljen är återbetalad. Clean-up call berör samtliga delportföljer.

Övrig information

Värderingar av låneportföljerna finns att tillgå på Catellas hemsida: www.catella.se.

Värdeförändringar per portfölj vid justering av diskonteringsräntor

Diskonteringsränta per portfölj	Spanien	Portugal	Total
	Pastor 2	Lusitano 5	
3,5%	49,4	105,9	155,3
5,3%	48,6	100,0	148,5
7,5%	47,6	93,0	140,6
10,3%	46,5	86,1	132,6
15,0%	42,6	65,3	108,0
20,0%	40,9	57,9	98,8
30,0%	39,3	51,8	91,1
Diskonterat kassaflöde	48,6	51,8	100,3

Kassaflöde per portfölj i förhållande till diskonterat värde

Diskonteringsränta per portfölj	Spanien	Portugal	Total
	Pastor 2	Lusitano 5	
3,5%	1,0x	1,1x	1,1x
5,3%	1,1x	1,2x	1,2x
7,5%	1,1x	1,3x	1,2x
10,3%	1,1x	1,4x	1,3x
15,0%	1,2x	1,8x	1,6x
20,0%	1,2x	2,1x	1,7x
30,0%	1,3x	2,3x	1,9x
Multipel	1,1x	2,3x	1,7x

Kassaflöde per portfölj i förhållande till diskonterat värde (mkr)

Procentuell förändring av kassaflödet	Spanien		Portugal	
	Pastor 2	Lusitano 5	Total	Delta
170%	82,6	88,0	170,6	70%
165%	80,2	85,4	165,6	65%
160%	77,7	82,8	160,5	60%
155%	75,3	80,2	155,5	55%
150%	72,9	77,6	150,5	50%
145%	70,5	75,0	145,5	45%
140%	68,0	72,4	140,5	40%
135%	65,6	69,9	135,5	35%
130%	63,2	67,3	130,4	30%
125%	60,7	64,7	125,4	25%
120%	58,3	62,1	120,4	20%
115%	55,9	59,5	115,4	15%
110%	53,4	56,9	110,4	10%
105%	51,0	54,3	105,4	5%
100%	48,6	51,7	100,3	0%
95%	46,2	49,2	95,3	-5%
90%	43,7	46,6	90,3	-10%
85%	41,3	44,0	85,3	-15%
80%	38,9	41,4	80,3	-20%
75%	36,4	38,8	75,3	-25%
70%	34,0	36,2	70,2	-30%
65%	31,6	33,6	65,2	-35%
60%	29,2	31,0	60,2	-40%
55%	26,7	28,5	55,2	-45%
50%	24,3	25,9	50,2	-50%
45%	21,9	23,3	45,2	-55%
40%	19,4	20,7	40,1	-60%
35%	17,0	18,1	35,1	-65%
30%	14,6	15,5	30,1	-70%

Verksamhetsrelaterade investeringar

De verksamhetsrelaterade investeringarna består främst av APAMs saminvesteringar med kunder och de onoterade aktieinnehavaren i Pamica och Pamica 2. IPMs innehav av andelar i egna förvaltade fonder har avyttrats under året som en följd av dotterbolagets avveckling. Innehavens bokförda värde, tillika marknadsvärde, uppgick per den 31 december 2021 till 72 mkr (183).

Andra värdepapper

Per den 31 december 2021 fanns inga andra värdepapper.

NOT 23 EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Catella har genom dotterföretag och intresseföretag investeringar i olika fastighetsutvecklingsprojekt. Nedan redovisas de projekt som ägs genom dotterbolag och vilka konsolideras fullt ut i koncernen. Projekten, som innehas i förädling med avsikt att avyttras så snart det är kommersiellt fördelaktigt, värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Mkr	2021	2020
Kaktus	1 048	577
Infrahubs Norrköping	514	58
Infrahubs Örebro	147	-
Infrahubs Vaggeryd	135	-
Barcelona Logistics	53	-
Salisbury	208	-
	2 105	634

Mkr	2021	2020
Per 1 januari	634	336
Anskaffningar	1 449	320
Försäljningar	-	-
Intäkter från avtal med kund	-	-
Valutakursdifferenser	22	-22
Per 31 december	2 105	634

Nedan följer en kortfattad beskrivning av respektive projekt.

Kaktus

Bostadsprojekt om 25 000 kvadratmeter inklusive 495 micro-living lägenheter i centrala Köpenhamn. Projektet inkluderar även flera kommersiella ytor, där delar redan hyrts ut till bland annat gym och närbutik. Byggnationen påbörjades i augusti 2019 och förväntas slutföras under juli 2022. En försäljningsprocess kommer att initieras inom kort. Se även Eventualförpliktelser i not 33 och Upplåning och låneskulder i not 29.

Infrahubs Norrköping

Infrahubs har uppfört en logistikanläggning om cirka 70 000 kvadratmeter i Norrköping. Fastigheten är fullt uthyrd till PostNord TPL och hyresavtalet löper på 10 år. Byggnaden kommer att ha Skandinavien största solcellsanläggning på taket och målsättningen är att erhålla certifieringen Miljöbyggnad Silver. Den 23 mars 2022 undertecknades avtal om försäljning av fastigheten till Allianz Real Estate för ett underliggande fastighetsvärde om 880 mkr efter avdrag för latent skatt. 60 mkr av köpeskillingen är villkorad av att installation av solpaneler slutförs. Överlåtelsen av fastigheten beräknas ske under andra kvartalet 2022. Se även Eventualförpliktelser i not 33 och Upplåning och låneskulder i not 29.

Infrahubs Örebro

Infrahubs har uppfört en logistikanläggning om cirka 23 000 kvadratmeter i Örebro och vilken färdigställdes i mars 2022. Fastigheten är fullt uthyrd till Matsmart och hyresavtalet löper på 11 år. Anläggningen blir en av de mest automatiserade i Skandinavien med 149 robotar och solcellsanläggning på taket av byggnaden. En försäljningsprocess av fastigheten pågår och väntas slutföras under sommaren 2022.

Infrahubs Vaggeryd

Infrahubs uppför en logistikanläggning om cirka 45 000 kvadratmeter i Vaggeryd. Fastigheten är fullt uthyrd till Husqvarna och hyresavtalet löper på 10 år. Byggnationen påbörjades i augusti 2021 och förväntas färdigställas under augusti 2022 med försäljning kort därefter. Målsättningen är även att byggnaden ska certifieras Miljöbyggnad Silver. Se även Eventualförpliktelser i not 33.

Barcelona Logistics

Catella, via dotterföretaget Catella Logistics Europe, uppför en logistikanläggning om cirka 45 000 kvadratmeter i Sant Feliu, utanför Barcelona i Spanien. Projektet, som såldes till Nuveen genom en forward funding i december 2022, väntas färdigställas under juli 2023. Byggnaden är fullt uthyrd till ILS och hyresavtalet löper på 12 år.

Salisbury

Shoppingcentrumet "The Maltings" i Storbritannien förvärvades i november 2021. Fastigheten inkluderar ett flertal mindre butiker och en Sainsburys där ett nytt tioårigt avtal nyligen signerats. Fastigheten förvaltas av dotterföretaget APAM som även utforskar möjligheten att driva detaljplaneutveckling för bostäder. Se även Upplåning och låneskulder i not 29.

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Mkr	2021	2020
Kundfordringar	332	278
Avgår: reservering för osäkra kundfordringar	-12	-11
	321	267

Det verkliga värdet på kundfordringar är som följer:

Mkr	2021	2020
Kundfordringar	321	267
	321	267

Åldersanalys av förfallna kundfordringar framgår nedan:

Mkr	2021	2020
Mindre än 1 månad	100	75
1 till 2 månader	3	4
2 till 3 månader	4	2
3 till 6 månader	5	5
Mer än 6 månader	30	30
	143	116

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid använts som utgångspunkt för kundfordringar. Till detta tillämpar koncernen en ratingbaserad metod per motpart i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Initial bedöms kreditrisken per motpart. Bolaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Justering har gjorts för att ta hänsyn till nuvarande och framtida

makroekonomiska faktorer som kan påverka betalningsförmågan hos kund.

Utifrån detta baseras reserven för osäkra kundfordringar enligt följande:

Mkr	2021	2020
Per 1 januari	-11	-4
Reservering för osäkra fordringar	-3	-6
Återvunna kundförluster	0	2
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	2	0
Förändring förlustreserv IFRS 9, redovisad över RR	0	-3
Återförda outnyttjade belopp	0	0
Valutakursdifferenser	0	0
Per 31 december	-12	-11

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen. Belopp som redovisas på värdeminskningsskontot skrivs vanligen bort när koncernen inte förväntas återvinna ytterligare likvida medel.

Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det redovisade värdet för varje kategori fordringar som nämns ovan.

För information om kreditkvaliteten på kundfordringar, se Finansiella tillgångars kreditvärdighet i not 3.

NOT 25 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Mkr	2021	2020
Per 1 januari	6	6
Tillkommande fordringar	11	0
Återbetalda fordringar	0	0
Omräkningsdifferenser	0	0
Per 31 december	15	6

Mkr	2021	2020
Hyresgarantier	5	6
Övrigt	10	-
	15	6

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Upplupna förvaltningsavgifter	44	42
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga upplupna intäkter	7	14
Förutbetalda hyreskostnader	2	7
Övriga förutbetalda kostnader	27	25
	80	88

NOT 27 LIKVIDA MEDEL OCH CHECKRÄKNINGSKREDITER

Likvida medel utgörs av bankmedel och inkluderar medel som är placerade på spärrade konton om 54 mkr (49). Se vidare not 32.

Koncernen har outnyttjade checkräkningskrediter om 30 mkr (30). Se vidare Likviditetsrisk i not 3.

NOT 28 EGET KAPITAL

Catella AB har i koncernredovisningen valt att specificera eget kapital i enlighet med nedanstående komponenter:

- Aktiekapital
- Övrigt tillskjutet kapital
- Reserver
- Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet för moderbolaget.

I övrigt tillskjutet kapital ingår summan av de transaktioner som Catella AB har haft med aktieägarkretsen. De transaktioner som har förekommit med aktieägarkretsen är främst emissioner till överkurs vilket motsvarar erhållet kapital (reducerat med transaktionskostnader) utöver nominellt belopp av emissionen. I övrigt tillskjutet kapital ingår även inbetalda premier för utställda optioner. Vidare redovisas återköp av teckningsoptioner som en minskning av övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel.

Reserver består av de intäkter och kostnader som enligt vissa standarder ska redovisas i övrigt totalresultat. I Catellas fall består reserver av omräkningsdifferenser hänförliga till omräkning av utländska dotterbolag i enlighet med IAS 21 samt av verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Posten balanserade vinstmedel inklusive årets resultat motsvaras av de ackumulerade vinster och förluster som genererats totalt i koncernen. Balanserade vinstmedel kan vidare påverkas av transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande. Därutöver reduceras balanserad vinst med lämnad utdelning till aktieägare i moderbolaget. För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 88,3 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. För räkenskapsåret 2020 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Se även not 49 Eget kapital i moderbolaget.

NOT 29 UPPLÅNING OCH LÅNESKULDER

Mkr	2021	2020
Inlåning från kreditinstitut för den operativa verksamheten	1 300	553
Obligationslån	1 241	751
	2 541	1 303
Avgår: långfristig del	-2 541	-1 303
Kortfristig del	0	0

Inlåning från kreditinstitut avser främst dotterföretagen Kaktus 1 TopCo ApS, Infrahubs Fastighet 2 AB (Norrköping) samt Salisbury Asset Propco Limited's finansiering av pågående fastighetsutvecklingsprojekt. I beloppet ingår även Covid-19 lån som koncernens franska och spanska dotterföretag erhållit från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Obligationslån är hänförligt till Catella AB.

Förfalltidpunkter för koncernens upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2021	2020
Mindre än 3 månader	-	-
Mellan 3 - 12 månader	-	-
Mellan 1 - 3 år	925	1 294
Mellan 3 - 5 år	1 368	9
Mer än 5 år	248	-
Utan förfalltidpunkt	-	-
	2 541	1 303

Det verkliga värdet på upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2021	2020
Inlåning från kreditinstitut	1 300	553
Obligationslån	1 241	751
	2 541	1 303

Obligationslånet är noterat på NASDAQ Stockholm och löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Handeln i obligationen är begränsad. Med anledning härav bedömer Catella att verkligt värde på obligationen motsvarar bokfört värde.

För information om genomsnittlig låneränta, se tabell Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta under rubriken Ränterisk i not 3.

NOT 30 AVSÄTTNINGAR

Mkr	Tilläggs- köpeskilling Långsiktiga förvärvat incitaments			Summa
	företag	planer	Övrigt	
Per 1 januari 2020	46	13	2	61
Tillkommande avsättningar	4	4	8	16
Utnyttjat under året		-4		-4
Återförda outnyttjade belopp		-4		-4
Omklassificeringar			-2	-2
Valutakursdifferenser	-4	0	0	-5
Per 31 december 2020	46	8	9	63
Tillkommande avsättningar		15	1	15
Utnyttjat under året			-7	-7
Återförda outnyttjade belopp			-2	-2
Omklassificeringar				0
Valutakursdifferenser	5	0		5
Per 31 december 2021	50	23	1	74

Merparten av avsättningar avser köpeskilling för förvärv av resterande 25 procent av aktierna i dotterbolaget APAM Ltd. Catella och de två minoritetsägarna i APAM har träffat avtal för köp- och säljoptioner enligt vilket Catella har en köpoption att förvärva från minoritetsägarna och minoritetsägarna har en säljoption att sälja sina aktier till Catella efter utgången av 2025 till ett pris som är beroende av den framtida vinstutvecklingen.

Avsättningar inkluderar även långsiktiga incitamentsplaner till nyckelpersoner inom verksamhetsgrenen Property Investment Management.

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Semesterlöneskuld	26	36
Upplupna personalomkostnader	60	61
Upplupna revisionskostnader	6	6
Upplupna juridiska kostnader	1	3
Upplupen bonus	203	217
Upplupna räntekostnader	3	1
Upplupna hyreskostnader	1	0
Upplupna provisionskostnader	72	102
Övriga upplupna kostnader	55	39
	427	468

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2021	2020
Likvida medel	54	49
Övriga ställda säkerheter	0	18
	54	67
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Likvida medel	0	0
Övriga ställda säkerheter	0	18
	0	18

I likvida medel ingår kassamedel enligt minimibehållningskrav och vilka vid varje given tidpunkt ska hållas tillgängliga av regulatoriska skäl liksom spärrade medel för andra ändamål.

Övriga ställda säkerheter avsåg säkerheter som Catella Bank hade ställt till Mastercard och Visa.

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2021	2020
Övriga eventalförpliktelser	881	783
	881	783
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Övriga eventalförpliktelser	0	3
	0	3

Övriga eventalförpliktelser avser främst garantiförbindelser till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB respektive Catella Holding AB ingått borgensåtagande gentemot aktuell hyresgäst avseende Infrahubs Norrköping, Infrahubs Vaggeryd och Infrahubs Ljungbys fullgörande enligt relevant hyresavtal, se vidare Transaktioner med närstående.

Övriga eventalförpliktelser avser även garantiförpliktelser som lämnats för hyreskontrakt med hyresvärdar.

Övriga rättsliga förfaranden

Bolag inom koncernen är inblandade i ett fåtal tvister eller rättsliga förfaranden samt skatteärenden som uppkommit i den löpande verksamheten. Risker förenade med sådana händelser täcks av kontraktsevenliga garantiförpliktelser, försäkring eller erforderliga reserver. Eventuell skadeståndsskyldighet och andra kostnader i samband med sådana rättsliga förfaranden bedöms inte väsentligen påverka koncernens affärsverksamhet eller finansiella ställning.

NOT 34 ÅTAGANDEN

Mkr	2021	2020
Investeringsåtaganden	9	15
Övriga åtaganden	0	0
	9	15
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
	0	0

Investeringsåtaganden avser det onoterade innehavet i Pamica 2 AB.

NOT 35 KASSAFLÖDE

Under räkenskapsåret uppgår erhållna och betalda räntor för Catella koncernen till följande belopp:

Mkr	2021	2020
Erhållna räntor	14	2
Betalda räntor	-37	-47
Varav hänförliga till kontraktskulder	-10	-11
Netto betalda räntor	-22	-45

Avstämning av skulder som kommer från Finansieringsverksamheten i kassaflödet:

Mkr	Ingående balans	Kassa- flöden	Låne- uppläggnings- kostnader	Ränta	avyttrat Valutakurs- dotter- differens		Utgående balans
					bolag	r	
Obligationslån 2017	751	-760	6	4			0
Obligationslån 2021	-	1 239	2				1 241
Fastighetsprojekt- finansiering	454	784				16	1 255
Övrig upplåning	99	-34			-18	1	48
Summa	1 303	1 229	8	4	-18	18	2 543

NOT 36 FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV VERKSAMHETER

Förvärv och avyttringar under 2021

I januari 2021 avyttrade Catella hela sitt innehav, 50,1 procent av aktierna, i franska dotterföretaget Catella Asset Management SAS för en kontant köpeskilling om 162 mkr. Resultatet från avyttringen efter transaktionskostnader och skatt uppgick till 130 mkr.

Mkr	2021
Total köpeskilling	162
Förvärvskostnader	-5
Nettoförsäljningsvärde	158
Avytrade nettotillgångar;	
Anläggningstillgångar	57
Likvida medel	48
Övriga omsättningstillgångar	13
Långfristiga skulder	-42
Kortfristiga skulder	-22
Nettotillgångar	54
Innehav utan bestämmande inflytande	-27
Goodwill	-
Avytrade nettotillgångar	27
Realisationsresultat	
	130
Kassaflöde;	
Kontant reglerad köpeskilling	155
Förvärvskostnader	-5
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-48
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	102

Under 2021 förvärvades 20 procent av andelarna i Catella Residential i Frankrike från innehavare utan bestämmande inflytande för en köpeskilling om 54 mkr.

Vidare ökade Catella sitt ägande i Infrahubs AB från 33 till 50 procent av företaget och vilket föranledde en omklassificering från Andelar i intresseföretag till Andelar i dotterföretag med full konsolidering av innehavet.

Förvärv och avyttringar under 2020

I november 2020 förvärvade Catella aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköping och vilken är fullt uthyrd till Postnord TPL AB. I samband med det investerade Catella och partners vardera 60 mkr i bolaget. Vidare gjordes förvärv av andelar från innehav utan bestämmande inflytande i Catella Property Spain SA.

Vidare under 2020 avyttrade Catella 70 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning till Athanase Industrial Partner ("Athanase") för en

kontant köpeskilling om 140 mkr. Den totala resultateffekten efter skatt och transaktionskostnader uppgick till -9 mkr. Catella har under januari 2022 rätt att avyttra och Athanase har rätt att förvärva resterande 30 procent av aktierna för en köpeskilling om 60 mkr. Catellas kvarstående 30 procentiga ägande i fondbolaget redovisas från och med 30 september 2020 som Innehav i intresseföretag.

NOT 37 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Försäljning av kvarstående andelar i Catella Fondförvaltning Catella nyttjade sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskilling om 60 mkr. Transaktionen ägde rum 10 januari 2022 och hade ingen påverkan på koncernens resultat 2021.

NOT 38 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Närståenderelationer med betydande inflytande innefattar Catellas styrelseledamöter och koncernledning, inklusive familjemedlemmar, samt företag där dessa personer har styrelseuppdrag eller positioner som ledande befattningshavare och/eller har betydande aktieinnehav. För ledande befattningshavares delägande i Catella samt i dotterbolag, se not 11.

Vidare finns nyckelpersoner i dotterbolag inom Corporate Finance och Property Investment Management verksamheterna vilka i vissa fall är delägare i de dotterbolag de arbetar i. Det finns särskilda förutsättningar hänförligt till dessa delägarskap. I enlighet med koncerns redovisningsprinciper redovisas innehav utan bestämmande inflytande hänförligt till dessa ägarandelar som en personalkostnad.

Transaktioner med närstående

2021

Den garanti som Catellas huvudägare CA Fastigheter AB lämnat gällande investering i Infrahubs Fastighet 2 AB i utbyte mot aktier i bolaget (se 2020 nedan) bedöms inte behöva tas i anspråk då projektet erhöll extern bankfinansiering under tredje kvartalet 2021.

Catella innehar andelar i intresseföretaget Catella Project Capital GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojekten inom intresseföretaget Catella Project Capital GmbH. Vidare driver Catellas franska dotterföretag Catella Logistic Europe SAS (CLE) fastighetsutvecklingsprojekt inom flera intresseföretag. Ingen del av de arvoden för utförda tjänster som CPM och CLE fakturerar intresseföretagen elimineras i Catellas koncernresultaträkning då intresseföretagen faller utanför Catellas intressegemenskap.

2020

Catella förvärvade i november 2020 aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköping och vilken är fullt uthyrd till Postnord TPL AB. I samband med det investerade Catella och partners vardera 60 mkr i bolaget. Catella garanterar hyresavtalets genomförande gentemot Postnord. Catellas huvudägare CA Fastigheter AB har lämnat en vederlagsfri, oivillkorad förpliktelse att investera erforderligt kapital i Infrahubs Fastighet 2 AB i utbyte mot aktier i bolaget motsvarande investeringen. Garantin kan komma att tas i anspråk i den utsträckning annan finansiering inte kan erhållas för projektet.

NOT 39 AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Under 2018 gjordes en strategisk översyn av verksamheten inom Catella Bank S.A och vilken resulterade i att bankens verksamheter avvecklades under 2019 och inledningen av 2020. I november 2021

godkände ECB Catella Banks ansökan om att återlämna banklicensen och upphöra som kreditinstitut. Catella Bank, namnändrat till Catella Luxembourg, presenteras därför sedan 30 september 2018 i enlighet med IFRS 5, Anläggningstillgångar som innehas till försäljning och avvecklade verksamheter. Det innebär att den avvecklade verksamheten redovisas netto efter skatt på en separat rad i koncernens resultaträkning. Catella har valt att benämna denna post i resultaträkningen Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning. I koncernens balansräkning redovisas tillgångar och skulder hänförliga till den överlätna verksamheten skilda från övriga tillgångar och skulder på en separat rad benämnd Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning respektive Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning.

I tabellerna nedan framgår resultaträkning, tillgångar och skulder samt kassaflöden i sammandrag för verksamhet under avveckling (avyttringsgrupp som innehas för försäljning).

Under 2021 avyttrade Catella Luxembourg sitt innehav av Visa A aktier. Realiserat resultat från Visa A aktier och orealiserad värdejustering på kvarvarande Visa preferensaktier serie C uppgick till totalt 8 mkr och redovisas i Övrigt totalresultat.

Mkr	2021	2020
Totala intäkter	1	26
Övriga kostnader	-14	-137
Finansiella poster - netto	1	41
Resultat före skatt	-12	-70
Skatt	-3	10
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-14	-60
Tillgångar	2021	2020
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	61	138
Likvida medel	199	374
Övriga tillgångar	60	106
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	321	618
Skulder	2021	2020
Upplåning och låneskulder	-	2
Övriga skulder	43	65
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	43	67
Kassaflöden	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-48	-212
Kassaflöde från investeringsverksamheten	87	128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214	0
Årets kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-175	-84

I december 2021 gjorde Catella Luxembourg en nedsättning av sin överkursfond om 240 mkr varav 214 mkr utbetalades till svenska holdingbolaget Catella Holding före utgången av 2021 och resterande belopp återbetalades i början av 2022.

NOT 40 ANVÄNDANDE AV NYCKELTAL EJ DEFINIERADE I IFRS SAMT BEGREPP OCH VALUTAKURSER

Catella-koncernens redovisning upprättas enligt IFRS. Se not 2 för ytterligare information om redovisningsprinciper. I IFRS definieras endast ett fåtal nyckeltal. Från och med andra kvartalet 2016 tillämpar Catella ESMA's (European Securities and Markets Authority – Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) nya riktlinjer för alternativa nyckeltal, Alternative Performance Measures). I korthet är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. För att stödja företagsledningens och andra intressenters analys av koncernens utveckling redovisar Catella vissa nyckeltal som inte definieras i IFRS. Företagsledningen anser att dessa uppgifter underlättar en analys av koncernens utveckling. Dessa tilläggsuppgifter är komplimenterande information till IFRS och ersätter ej nyckeltal definierade i IFRS. Catellas definitioner av mått ej definierade i IFRS kan skilja sig från andra företags definitioner. Samtliga Catellas definitioner inkluderas nedan. Beräkning av alla nyckeltal kan stämmas av mot poster i resultat- och balansräkning.

Definitioner		
Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Eget kapital per aktie	Eget kapital vid periodens utgång dividerat med antal aktier i slutet av perioden	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet representerat av en aktie.
Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare representerat av en aktie.
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare före utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier under året	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare före utspädning representerat av en aktie.
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier med hänsyn taget till effekt av utestående teckningsoptioner (exklusive teckningsoptioner i eget förvar) och eventuella nyemitterade aktier under året.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare efter utspädning representerat av en aktie.
Räntabilitet på eget kapital *	Summan av periodens resultat för de fyra senaste kvartalen dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare för de fem senaste kvartalen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för avkastningen på eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat exkluderat avskrivningar på förvävsrelaterade immateriella tillgångar dividerat med totala intäkter för perioden.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av lönsamheten i Bolaget.
Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA)	Resultat före räntenetto, skatt och avskrivningar	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av lönsamheten i Bolaget.
Soliditet	Eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Måttet används för att Catella betraktar det som relevant för investerare och andra intressenter som vill bedöma Catellas finansiella stabilitet och förmåga att klara sig på lång sikt.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader och justering för förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar, dividerat med räntekostnader	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets förmåga att täcka räntekostnader.
Sysselsatt kapital	Icke räntebärande anläggningstillgångar och omsättningstillgångar med avdrag för icke räntebärande lång- och kortfristiga skulder.	Måttet åskådliggör Bolagets sysselsatta kapital.
Nettoskuld/Nettokassa	Nettot av räntebärande avsättningar och skulder minskat med räntebärande finansiella tillgångar inklusive likvida medel och investeringar i låneportföljer. Är detta belopp negativt benämns det nettokassa.	Måttet åskådliggör Bolagets förmåga att betala tillbaka räntebärande skulder med räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.
Kassaflöde per aktie	Årets kassaflöde dividerat med antal aktier i slutet av perioden.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av kassaflödet representerat av en aktie.
Utdelning per aktie	Utdelning dividerat med antal aktier vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av Bolagets utdelning över tid.

Alternativa nyckeltal som inte är definierade enligt IFRS	Beskrivning	Orsak till användning av mått
Direktavkastning, %	Utdelning per aktie dividerat med priset per aktie vid periodens slut.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av årets utdelning i förhållande till priset per aktie.
Vinstmarginal	Periodens resultat dividerat med totala intäkter för perioden.	Måttet åskådliggör lönsamheten oavsett skattesats för bolagsskatt.
Price/Earnings (P/E)	Börsvärdet för samtliga aktier vid periodens slut dividerat med årets resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för prissättningen av Bolagets aktie i förhållande till liknande bolag på aktiemarknaden.
Price/Book (P/B)	Börsvärdet för samtliga aktier vid periodens slut dividerat med eget kapital.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för prissättningen av Bolagets aktie i förhållande till liknande bolag på aktiemarknaden.
EV/EBITDA	Enterprise Value dividerat med EBITDA	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för prissättningen av Bolagets aktie i förhållande till liknande bolag på aktiemarknaden.
Antal anställda vid periodens slut	Antal anställda vid periodens utgång omräknade till heltidstjänster.	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av antalet anställda i Bolaget över tid.
Antal anställda i genomsnitt	Genomsnittet av antal anställda vid utgången av räkenskapsårets fyra kvartal	Inkluderas för att investerare ska kunna skapa sig en bild av genomsnittet av antal anställda i Bolaget under perioden.
Fastighetstransaktionsvolym för perioden	Fastighetstransaktionsvolym för perioden är värdet på de underliggande fastigheterna vid transaktionstillfällena.	Delar av Catellas intäkter inom Corporate Finance avtalas med kund utifrån det underliggande fastighetsvärdet vid respektive uppdrag. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.
Förvalt kapital vid årets slut	Förvalt kapital är värdet av Catellas kunders deponerade/placerade kapital.	Delar av Catellas intäkter inom Asset Management and Banking avtalas med kund utifrån värdet på det underliggande placerade kapitalet. Inkluderas för att investeraren ska kunna skapa sig en bild av vad som driver delar av intäkterna.

* Se nedan för beräkningsunderlag

Beräkning av räntabilitet på eget kapital per segment. Koncernen innehåller samtliga verksamheter (Inkl. affärsområdet Banking)

	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018
	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun
KONCERNEN															
Periodens resultat, mkr *	95	34	-46	91	-8	220	-147	0	47	-83	38	111	-133	-13	13
Eget kapital, mkr *	1 688	1 586	1 554	1 737	1 612	1 564	1 381	1 577	1 522	1 487	1 543	1 603	1 442	1 578	1 587
Räntabilitet på eget kapital, %	11	4	16	10	4	8	-12	0	7	-4	0	-1	-7	5	10
CORPORATE FINANCE															
Periodens resultat, mkr *	36	-7	33	-27	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7
Eget kapital, mkr *	50	29	36	72	98	34	36	40	57	29	27	17	35	44	42
Räntabilitet på eget kapital, %	62	41	53	-20	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40	52
PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT															
Periodens resultat, mkr *	62	50	52	161	16	63	46	27	13	3	38	-8	-3	3	32
Eget kapital, mkr *	1 049	897	849	793	617	652	586	579	531	516	508	474	460	216	216
Räntabilitet på eget kapital, %	39	37	42	44	26	26	17	16	9	7	8	8	13	43	0
PRINCIPAL INVESTMENTS															
Periodens resultat, mkr *	-5	8	-1	3	-14	176	13	2	19	0	0	0	0	0	0
Eget kapital, mkr *	175	174	171	161	156	178	1	4	-14	0	0	0	0	0	0
Räntabilitet på eget kapital, %	3	-3	123	177	272	620	-1800	-1047	-652	0	0	0	0	0	0

* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Begrepp

Upplåning

Lån från kreditinstitut.

Låneskulder

Lån från icke kreditinstitut.

WACC

Weighted Average Cost of Capital (Vägd genomsnittlig kapitalkostnad).

EV

Enterprise Value (bolagsvärde)

Valutakurser

Kurserna på de i koncernen ingående valutorna var i förhållande till SEK i genomsnitt respektive per balansdagen följande:

Valutakurser 2021

Valuta	Genomsnitts- kurs	Balansdags- kurs
CHF	9,385	9,855
DKK	1,364	1,375
EUR	10,145	10,227
HKD	1,104	1,160
GBP	11,802	12,179
NOK	0,998	1,025
USD	8,582	9,044

Valutakurser 2020

Valuta	Genomsnitts- kurs	Balansdags- kurs
CHF	9,798	9,254
DKK	1,407	1,349
EUR	10,487	10,038
HKD	1,187	1,056
GBP	11,798	11,087
NOK	0,979	0,955
USD	9,204	8,189

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
		jan–dec	jan–dec
Nettoomsättning		18,7	14,3
Övriga rörelseintäkter		2,0	16,2
Totala intäkter		20,7	30,5
Övriga externa kostnader	42	-24,7	-46,8
Personalkostnader	43	-43,5	-32,4
Avskrivningar		-0,7	-0,9
Övriga rörelsekostnader		-1,0	0,0
Rörelseresultat		-49,2	-49,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	44	8,7	33,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	45	-65,0	-35,1
Finansiella poster		-56,4	-1,5
Resultat före skatt		-105,6	-51,2
Skatt på årets resultat	46	-	0,2
Årets resultat		-105,6	-51,0

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
		jan–dec	jan–dec
Årets resultat		-105,6	-51,0
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		-105,6	-51,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	47	0,7	3,0
Materiella anläggningstillgångar		0,1	0,0
Andelar i koncernföretag	48	1 058,2	1 052,6
		1 059,0	1 055,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,1	0,1
Fordringar hos koncernföretag		531,5	225,7
Skattefordringar		0,1	0,2
Övriga kortfristiga fordringar		1,7	7,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6,9	3,0
Likvida medel		0,1	0,2
		540,5	236,3
Summa tillgångar		1 599,5	1 291,9

	Not	2021 31 dec	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	49		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		176,7	176,7
Reservfond		0,0	249,9
		176,7	426,6
Fritt eget kapital			
Överkursfond		81,4	81,4
Balanserad vinst		182,6	63,2
Årets resultat		-105,6	-51,0
		158,3	93,6
Summa eget kapital		335,0	520,1
Skulder			
Långfristiga låneskulder	50	1 241,0	750,6
Avsättningar för pensioner		-	-
		1 241,0	750,6
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6,4	2,0
Skulder till koncernföretag		0,5	0,1
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		0,6	9,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51	16,0	9,8
		23,5	21,2
Summa skulder		1 264,5	771,7
Summa eget kapital och skulder		1 599,5	1 291,9

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2021 jan–dec	2020 jan–dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-105,6	-51,2
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		0,7	0,9
Finansiella poster		12,3	4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-92,6	-46,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		-304,3	35,3
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		1,3	-6,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-395,6	-17,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,1	0,0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-0,5
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		1,6	-
Investeringar i dotterföretag	48	-5,6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4,1	-0,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	14,9
Upptagna lån	50	1 238,9	-
Amortering av lån		-759,8	-
Erhållna koncernbidrag		-	2,9
Lämnade utdelningar		-79,5	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		399,7	17,8
Årets kassaflöde		-0,1	-0,1
Likvida medel vid årets början		0,2	0,3
Valutakursdifferens i likvida medel		0,0	0,0
Likvida medel vid årets slut		0,1	0,2

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Not 49	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Årets resultat	Summa eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst		
Eget kapital 1 januari 2020		172,6	249,9	70,6	76,2	-13,0	556,3
Vinstdisposition						-13,0	0,0
Utdelning						13,0	0,0
Årets totalresultat för januari–december 2020							
Årets resultat						-51,0	-51,0
Övrigt totalresultat, netto efter skatt						0,0	0,0
Årets totalresultat						-51,0	-51,0
Nyemission		4,1		10,7			14,9
Eget kapital 31 december 2020		176,7	249,9	81,4	63,2	-51,0	520,1
Vinstdisposition						-51,0	0,0
Utdelning						-79,5	-79,5
Minskning av reservfond för överföring till fritt eget kapital			-249,9		249,9		0,0
Årets totalresultat för januari–december 2021							
Årets resultat						-105,6	-105,6
Övrigt totalresultat, netto efter skatt						0,0	0,0
Årets totalresultat						-105,6	-105,6
Nyemission							0,0
Eget kapital 31 december 2021		176,7	0,0	81,4	182,6	-105,6	335,0

Moderbolagets noter

NOT 41 REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR MODERBOLAGET

Moderbolagets finansiella rapporter är upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Moderbolaget tillämpar genom detta samma redovisningsprinciper som koncernen där så är tillämpligt utom i de fall som anges nedan.

Moderbolaget använder benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt årsredovisningslagens uppställningsformer, medan rapporten över totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget redovisar samtliga innehav i koncernföretag till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuell ackumulerad nedskrivning.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av posten andelar i koncernföretag i balansräkningen. En bedömning görs därefter huruvida det föreligger något behov av nedskrivning av dessa andelar.

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i koncernföretag respektive fordran på koncernföretag i balansräkningen i de fall bolaget fattat beslut beträffande värdeöveringens storlek samt har rätt till att ensamt besluta om utdelningens storlek.

Leasingavtal

Moderbolaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas finansiella tillgångar eller skulder inte till verkligt värde. Finansiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar redovisas enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Moderbolaget tillämpar vidare undantagsregeln i RFR 2 för att inte tillämpa reglerna i IAS 39 för finansiella garantier avseende garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag. I dessa fall tillämpas reglerna i IAS 37 som medför att finansiella garantiavtal ska redovisas som en avsättning i balansräkningen när Catella har ett rättsligt eller informellt åtagande till följd av en tidigare händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet. Dessutom måste det vara möjligt att göra en tillförlitlig uppskattning av åtagandets värde.

NOT 42 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Ersättningar till revisorer

Mkr	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdraget *	1,1	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	0,9	0,2
Övriga tjänster	0,0	3,0
Summa	2,0	4,9

Total kostnad är till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB.

* Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen det vill säga sådant arbete som är nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Operationella leasingavtal inklusive hyra

Mkr	2021	2020
Årets kostnad för operationella leasingavtal inkl hyra uppgår till	3,2	3,0
Framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande ett år fördelar sig enligt följande:		
Förfaller till betalning inom ett år	4,2	3,0
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	4,4	5,3
Förfaller till betalning senare än fem år	0,0	0,0
Summa	8,6	8,3

Ovan leasingavgifter avser främst hyra av kontorslokaler men inkluderar även hyra av kontorsutrustning.

NOT 43 PERSONAL

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse	2,7	0,6	2,5	0,5
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Verkställande direktör	6,1	2,0	1,1	0,7
	(3,2)	(0,9)	(0,0)	(0,4)
Övriga anställda, Sverige	17,2	9,0	14,9	7,4
	(6,2)	(3,2)	(3,5)	(3,0)
Summa	26,0	11,7	18,5	8,6
	(9,4)	(4,1)	(3,5)	(3,4)

Inga pensionsförpliktelser till verkställande direktör eller ledande befattningshavare finns. För ytterligare information om ersättningar till styrelse och verkställande direktör hänvisas till not 11.

Medelantal årsanställda

Mkr	2021		2020	
	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
VD och ledande befattningshavare	5	1	2	-
Övriga anställda	10	3	10	2
Summa	15	4	12	2

NOT 44 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2021	2020
Räntor	0,0	0,0
Realisationsresultat från derivatinstrument	8,1	32,3
Valutakursvinster	0,6	1,3
Summa	8,7	33,6

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 45 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2021	2020
Räntor	-57,3	-31,1
Läneuppläggningskostnader	-7,8	-4,0
Valutakursförluster	0,0	0,0
Summa	-65,0	-35,1

Av räntekostnader och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

NOT 46 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2021	2020
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende skattemässiga underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	0,2
Summa	0,0	0,2

Årets skattemässiga underskott uppgår till 37,7 mkr (15,0). Moderbolagets kvarstående underskottsavdrag uppgår per 31 december 2021 till 55,0 mkr (17,8). Ingen uppskjuten skattefordran redovisas i moderbolaget per balansdagen.

NOT 47 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2021	2020
Ingående bokfört värde	3,0	3,3
Inköp	-	0,5
Avyttringar och utrangeringar	-1,6	-
Avskrivningar	-0,7	-0,8
Utgående bokfört värde	0,7	3,0

Immateriella tillgångar avser koncerngemensamt ekonomisystem. Under året har de enheter som nyttjar systemet fakturerats och bokfört värde per balansdagen avser endast moderbolagets andel. Tillgången skrivs av under den bedömda nyttjandeperioden vilken förväntas uppgå till 5 år.

NOT 48 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag	Kapital- andel, %	Röst- andel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr	
				2021	2020
Catella Holding AB	100%	100%	1 000	1 052,6	1 052,6
Catella Real Estate AG	10%	10%	252 500	5,6	-
Summa				1 058,2	1 052,6

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer och säte:

Bolag	Org.nr.	Stad
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm
Catella Real Estate AG	HRB 169051	München

Andelar i koncernföretag	2021	2020
Ingående bokfört värde	1 052,6	1 052,6
Förvärv	5,6	-
Utgående bokfört värde	1 058,2	1 052,6

Under året har 10 procent av andelarna i koncernbolaget Catella Real Estate AG förvärvats i en koncernintern transaktion.

NOT 49 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2021 till 176,7 mkr (176,7) fördelat på 88 348 572 aktier (88 348 572). Kvotvärde per aktie är 2. Aktiekapitalet är fördelat på två aktieslag med olika röstvärde; 2 530 555 A aktier, med fem röster per aktie, och 85 818 017 B aktier med en röst per aktie. Några andra skillnader mellan aktieslagen finns inte.

Bolagsordningen innehåller en rättighet för innehavare av aktier av serie A att omvandla dessa till lika antal aktier av serie B. Under 2021 har inga aktier av serie A omvandlats till serie B.

Några utestående konvertibla skuldebrev som skulle kunna leda till utspädning av aktiekapitalet finns inte per 31 december 2021.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om införande av ett nytt incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A och 2020/2025:B. Per den 1 juni 2021 överläts 2 750 000 teckningsoptioner till medlemmar i koncernledningen och resterande 250 000 teckningsoptioner fanns i eget lager per den 31 december 2021, dessa beskrivs ytterligare i not 12.

Styrelsen har inte något bemyndigande, vare sig för återköp eller emission av aktier. Inga aktier innehas av bolaget självt eller av dess dotterbolag.

Aktieägare med mer än 10 procent av rösterna
Huvudaktieägare per den 31 december 2021 var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (49,4) av aktiekapitalet

och 48,8 procent (48,8) av rösterna följt av Alcur Fonder med ett innehav på 6,9 procent (4,2) av kapital och 6,2 procent (3,8) av rösterna.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 88,3 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. För räkenskapsåret 2020 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Bundna fonder

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

Reservfond

Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust. Belopp som före 1 januari 2006 tillförts överkursfonden har överförts till och ingår i reservfonden. Överkursfonder som uppkommer efter den 1 januari 2006 redovisas som fritt eget kapital i moderbolaget.

Per den 17 juni 2021 beviljade Bolagsverket tillstånd till minskning av hela reservfonden för överföring till fritt eget kapital.

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden. Belopp som tillförts överkursfonden från och med 1 januari 2006 ingår i fritt eget kapital.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

NOT 50 LÄNESKULDER

Mkr	2021	2020
Obligationslån	1 241,0	746,6
	1 241,0	746,6
Avgår: långfristig del	-1 241,0	-746,6
Kortfristig del	0,0	0,0

I mars 2021 emitterade Catella AB en ny icke säkerställd obligation om totalt 1 250 mkr med en löptid om 4 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den äldre obligationen om 750 mkr för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp.

Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm och har slutförfall i mars 2025.

Finansieringen är vidare villkorad av att koncernens egna kapital vid var tillfälle uppgår till lägst 800 mkr. Därutöver finns begränsningar vad gäller utdelningar. Årlig utdelning till moderföretagets aktieägare kan maximalt uppgå till det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare. Dessa villkor har uppnåtts såväl under året som per 31 december 2021.

NOT 51 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2021	2020
Semesterlöneskuld	1,6	0,9
Upplupna löner	7,6	3,5
Sociala avgifter	2,9	1,3
Upplupna räntekostnader	2,4	1,4
Upplupna revisionsarvoden	0,3	0,5
Upplupna styrelsearvoden	0,8	0,8
Övriga poster	0,4	1,5
Summa	16,0	9,8

NOT 52 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Catella AB har lämnat garanti till kreditinstitut om 330,1 mkr (323,8) som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord (hyresgäst) avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs (hyresvärd) fullgörande enligt hyresavtalet mellan hyresvärd och hyresgäst uppgående till 455,0 mkr (455), se vidare Transaktioner med närstående, se även not 38 Transaktioner med närstående.

Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2021.

NOT 53 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Prissättning vid transaktioner mellan moderföretag och dotterbolag sker med beaktande av affärsmässiga principer. Under 2021 har Catella AB tillhandahållit ett antal koncerninterna tjänster till flertalet dotterbolag för vilka marknadsmässigt pris har erlagts. Inga utdelningar eller koncernbidrag har erhållits från dotterföretag under 2021.

För ledande befattningshavares förmåner hänvisas till koncernens uppgifter under not 11 till koncernredovisningen samt till not 43.

För ställda säkerheter och eventalförpliktelser till förmån för dotterbolag hänvisas till not 52.

NOT 54 FINANSIELL RISKHANTERING

Moderbolaget tillämpar, med de undantag som framgår av not 41, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Catella AB (publ) är ett holdingbolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar avser främst aktier i dotterbolag och fordringar på dotterbolag. Moderbolaget har sedan maj 2018 reducerat valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro genom valutasäkring med valutaswappar. Säkringen hade ett nominellt belopp om 60 miljoner EUR och förföll i februari 2021 då positionen stängdes. För närvarande sker ingen säkring av valutarisken i Catellas nettotillgångar. Koncernledningen

utvärderar årligen behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker. Inga andra placeringar i finansiella instrument finns.

Moderbolaget har vidare upptagit långfristig lånefinansiering i SEK med rörlig ränta för egen verksamhetsfinansiering. Med bakgrund av detta har den juridiska personen Catella AB (publ) främst exponering mot ränterisk och likviditetsrisk. Marknadsrisk har sedan stängning av derivatinstrument eliminerats. Exponering mot andra finansiella risker såsom kreditrisk och valutarisk etc. är begränsad.

Ränterisk

Ränterisk är risken att bolagets nettoresultat påverkas till följd av förändringar i det allmänna ränteläget. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för ränterisk.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Catella AB (publ), inom en definierad tidsperiod, inte kan refinansiera sina existerande tillgångar eller är oförmögen att möta ökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att moderbolaget tvingas låna till ofördelaktig ränta eller måste sälja tillgångar med förlust för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden. Moderbolaget analyserar och följer löpande upp sin exponering för likviditetsrisk. Vid behov kan moderbolaget bruka dotterbolags överskottslikviditet via interna lån. Ingen förutbestämd förfallotidpunkt finns för de koncerninterna lånen.

Marknadsrisk

Marknadsrisk inkluderar risken för förlust till följd av förändringar av räntor, valuta- och aktiekurser, inklusive prisrisk i samband med avyttring av tillgångar eller stängning av positioner.

Valutarisk

Inga fordringar eller skulder i utländsk valuta, förutom vissa koncernmellanhavanden, fanns per 31 december 2021.

För ytterligare information om finansiella risker för koncernen, vilka är indirekt tillämpliga även för moderbolaget, hänvisas till not 3.

Kreditrisk

Kreditrisken avseende fordringar på dotterbolag har beaktats och bedöms ej vara väsentlig. Likvida medel är placerade hos väletablerade banker med god kreditvärdighet och inget nedskrivningsbehov bedöms föreligga för dessa.

NOT 55 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Det är i nuläget osäkert vilka långsiktiga konsekvenser kriget i Ukraina får på omvärlden och hur detta kan komma att påverka Catella och dess dotterbolag. I nuläget har Catella ingen affärsverksamhet i dessa länder.

Försäljning av kvarstående andelar i Catella Fondförvaltning Catella nyttjade sin option att avyttra resterande 30 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning AB till Athanase för en köpeskillning om 60 mkr. Transaktionen ägde rum 10 januari 2022 och hade ingen påverkan på koncernens resultat 2021.

Catellas delägda bolag Infrahubs säljer logistikfastighet i Norrköping

Den 23 mars 2022 tecknade Infrahubs avtal om att sälja fastigheten till Allianz Real Estate för cirka 880 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt.

60 mkr av köpeskillningen är villkorad av att Infrahubs slutför installation av solpaneler. Överlåtelsen av fastigheten beräknas ske under andra kvartalet 2022.

NOT 56 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande fria fond- och vinstmedel i moderbolaget:

Kr	
Överkursfond	81 356 057
Balanserat resultat	182 580 744
Årets resultat	-105 621 276
	158 315 525

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinstmedlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 1,00 kr per aktie, totalt	88 348 572
att i ny räkning överförs (varav 69 966 953 till överkursfond)	69 966 953
	158 315 525

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 88,3 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren; det högsta av 80 mkr eller 60 procent av årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare

För räkenskapsåret 2020 lämnades en utdelning på 0,90 kronor per aktie.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Moderbolagets och koncernens resultaträkningar och balansräkningar är föremål för fastställande på årsstämman den 24 maj 2022.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 11 april 2022.

Johan Claesson
Styrelseordförande

Tobias Alsborger
Styrelseledamot

Jan Roxendal
Styrelseledamot

Johan Damne
Styrelseledamot

Anneli Jansson
Styrelseledamot

Joachim Gahm
Styrelseledamot

Christoffer Abramson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 april 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Catella AB,
org nr 556079 1419

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43-116 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över resultat 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 och koncernens 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.

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Vår granskning innefattar bland annat:

- För de största rapporterade enheterna i Sverige, Danmark, Finland, Frankrike, Luxemburg, England och Tyskland inklusive moderbolaget och konsolideringen, har vi granskat årsbokslutet, utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten per den 30 september 2021 samt utfört en bedömning av nyckelkontroller avseende finansiell rapportering utifrån Catellas ramverk; och
- För övriga enheter genomförs analytiska granskningsinsatser i samband med granskning av konsolideringen samt, där föreskrivs, lagstadgad revision. Den lagstadgade revisionen har i de flesta fall slutförts innan revisionsberättelsen undertecknats för koncernen.

Utöver vad som ovan beskrivits har huvudansvarig revisor och medlem i koncernrevisionsteamet under året haft möten med verksamheterna i Tyskland och Frankrike i syfte att skapa en förståelse för verksamheterna i landet och förstå rutiner och kontroller för att utvärdera efterlevnaden av Catellas ramverk för intern kontroll samt att göra en översiktlig genomgång av verksamhetens finansiella rapporteringen utifrån koncernens redovisningsprinciper.

Då Catella har en bred verksamhet i många länder har vi anpassat vår revision utifrån detta. Särskilt fokus fick de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar,

till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt i antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Det avser främst värdering av de värdepapperiserade låneportföljerna och fastighetsprojekten. Dessa områden beskrivs närmare nedan under avsnittet Särskilt betydelsefulla områden.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av fastighetsprojekt inom principal investments

Vi hänvisar till not 23 Exploaterings- och projektfastigheter och not 2 Väsentliga redovisningsprinciper.

Catellas investeringarna i fastighetsprojekt är sedan det andra kvartalet 2021 ett nytt rörelsesegment i den finansiella rapporteringen och bolaget har ett tydligt fokus mot detta affärsområde.

Fastighetsprojekten bedrivs i separata juridiska enheter. Beroende på ägande och kontroll redovisas fastighetsprojekten som antingen dotterbolag alternativt intressebolag. Per 31 december 2021 uppgår det redovisade värdet på Catellas fastighetsprojekt inom principal investments genom dotterbolag till 2 105 mkr vilket återfinns på balansraden exploaterings- och projektfastigheter. Se vidare beskrivning i not 23.

Under 2021 har intäkterna från Catellas exploaterings- och projektfastigheter inte varit av väsentlig karaktär men då det samlade bokförda värdet av projektfastigheterna totalt utgör 39% av koncernens tillgångar har värderingen av dessa varit ett särskilt betydelsefullt område i revisionen 2021.

Värdering av värdepapperiserade låneportföljer

Vi hänvisar till noterna: 3 Finansiell Riskhantering, 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar, 22 Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Per 31 december 2021 är värdet på Catellas värdepapperiserade låneportföljer 100 mkr. Innehaven i värdepapperiserade låneportföljer utgör en väsentlig del av Catella-koncernens balansräkning. Catellas värdepapperiserade låneportföljer är finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

Tillgångarna klassificeras som omsättningstillgångar till den del som avser kommande 12 månaders prognostiserade kassaflöden medan övrig del av låneportföljerna redovisas som anläggningstillgångar. I enlighet med IFRS 7 klassificeras tillgångarna i nivå III det vill säga specifika värderingstekniker används där flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation och värderingen utgör därmed ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Värderingen av Catellas låneportföljer baseras således på ett stort antal parametrar inklusive uppskattade framtida kassaflöden som diskonteras. Värderingsmodellen av portföljerna är komplex. Marknaden för dessa låneportföljer, underordnade värdepapper med säkerhet i tillgångar, är till sin natur illikvida. Som ett

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värderingen av exploaterings- och projektfastigheter sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

I revisionen har vi granskat aktiveringar av kostnader hänförliga till fastighetsprojekten för att säkerställa korrekt allokering och att posterna är balansgilla.

De mest väsentliga projekten har varit föremål för revision och för övriga projekt har utvalda granskningsåtgärder genomförts för att säkerställa värderingen.

För väsentliga dotterbolag utomlands har instruktioner skickats och rapportering inhämtats från dotterbolagsrevisorerna. Ansvarig revisor och medlem ur revisionsteamet har även hållit rapporteringsmöten med dotterbolagsrevisorerna. Dotterbolag i Sverige granskas av ansvarig revisor för koncernen.

Som stöd för värderingen har vi granskat externa värderingar eller indikativa bud när så finns tillgängligt. Vi har även utvärderat ledningens bedömningar genom att följa upp projekten samt beaktat allmänna marknadsförhållanden för fastigheter på respektive marknad.

Vidare har vi bedömt innehållet i de upplysningar som lämnas i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Redovisningen av låneportföljerna baseras på ledningens bedömningar om framtida kassaflöden och valda diskonteringsräntor. Per definition är värderingen av de värdepapperiserade låneportföljerna behäftad med inneboende osäkerhet.

Till ledningens hjälp används en extern part, Cartesia, som upprättar prognoser över de framtida bedömda kassaflödena för de olika portföljerna. Värderingen till verkligt värde av denna typ av portföljer bygger på antaganden om framtida utveckling då ingen aktiv marknad för handel finns i dessa instrument. Dessa bedömningar innefattar ett betydande inslag av subjektivitet.

Vid vår granskning av värderingen av Catellas låneportföljer, har vi använt oss av PwC:s specialister på värdering. I vår revision har vi vidare granskat att använd modell ger ett uppskattat värde som är i linje med IFRS.

Vi har på stickprovsbasis utifrån utvalda portföljer bedömt och inhämtat förklaringar samt stöd för använda parametrar och indata till prognostiserade framtida kassaflöden. I denna granskning har vi fokuserat granskningen på de nyckelparametrar som har störst betydelse och väsentlighet för värderingen och värdeutveckling. Vidare har vi, i de fall där det är möjligt, jämfört med aktuella och liknande portföljtransaktioner på marknaden samt avseende viss marknadsdata granskat att indata i modellerna

resultat av detta inkluderar Catellas värderingsmodell ett antal parametrar som är icke observerbar marknadsdata vilket leder till en väsentlig osäkerhet. Förändringar i de bedömningar som underliggerna de valda parametrarna skulle kunna resultera i en förändring av det verkliga värdet på Catellas låneportföljer i koncernens resultaträkning och rapport över finansiell ställning och en sådan förändring skulle kunna vara väsentlig. Det är inte möjligt att kvantifiera sannolikheten i fall gjorda antaganden skulle vara felaktiga och därmed leda till en felaktig värdering av portföljen.

Avseende diskonteringsräntor fastställer Catella diskonteringsräntorna för de värdepapperiserade låneportföljerna internt och utgår från ett rullande 24-månaders index med icke betygsatta (noninvestment grade) europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx). Diskonteringsräntorna per portfölj har också fastställts relativt andra tillgångar i avsaknad av marknadspriser för tillgångarna som EETI innehar. Varje kvartal utvärderar styrelsen i EETI de prognostiserade kassaflödena och dess antaganden i kombination med marknadsprissättningen av andra tillgångar och riskjustering för att eventuellt justera diskonteringsräntorna utöver variationen i indexet. Som beskrivs i not 22 har den emitterande banken en option att återköpa Lucitano 5 vilket har påverkat antagandena avseende diskonteringsränta och värderingen för Lucitano 5. Som framgår av noten skulle ett återköp från emittenten innebära en nedskrivning av värdet.

överensstämmer med officiell data och makrostatistik i respektive land. Vi har även granskat, jämfört och bedömt historiskt data och prognoser för att bedöma portföljernas framtida prognososäkerhet.

Vidare har vi prövat och utvärderat ledningens antaganden om diskonteringsränta. Vi har utvärderat de upplysningar som lämnas i Catellas årsredovisning så att en extern part kan få fullständig information kring hur värderingen är gjord.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-17, 28-31 och 40-41. "Ersättningsrapport Catella 2021", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport utgör också annan information. 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, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catella AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF

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 Catella AB för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #9eaa635cec26226177c917b651d94eed64ba38969e5b7b8febfc33cb3c1a96ce 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 Catella AB 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 bedömer 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 granskningsåtgärder 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 revisionsd 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 ISOC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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 att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn 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 revisorn 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 en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Catella ABs revisor av bolagsstämman den 25 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 25 maj 2011.

Stockholm den 11 april 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor