



# ÅRSREDOVISNING 2020



## 1. DET HÄR ÄR CATELLA

Det här är Catella	2
Året i korthet	3
VD-ord	4
Strategi	6

## 2. VERKSAMHET OCH MARKNADER

Affärsområden	10
Corporate Finance	12
Property Investment Management	14
Equity, Hedge and Fixed Income Funds	16
Case	18
Hållbarhetsrapport	20

## 3. AKTIEN OCH ÄGARE

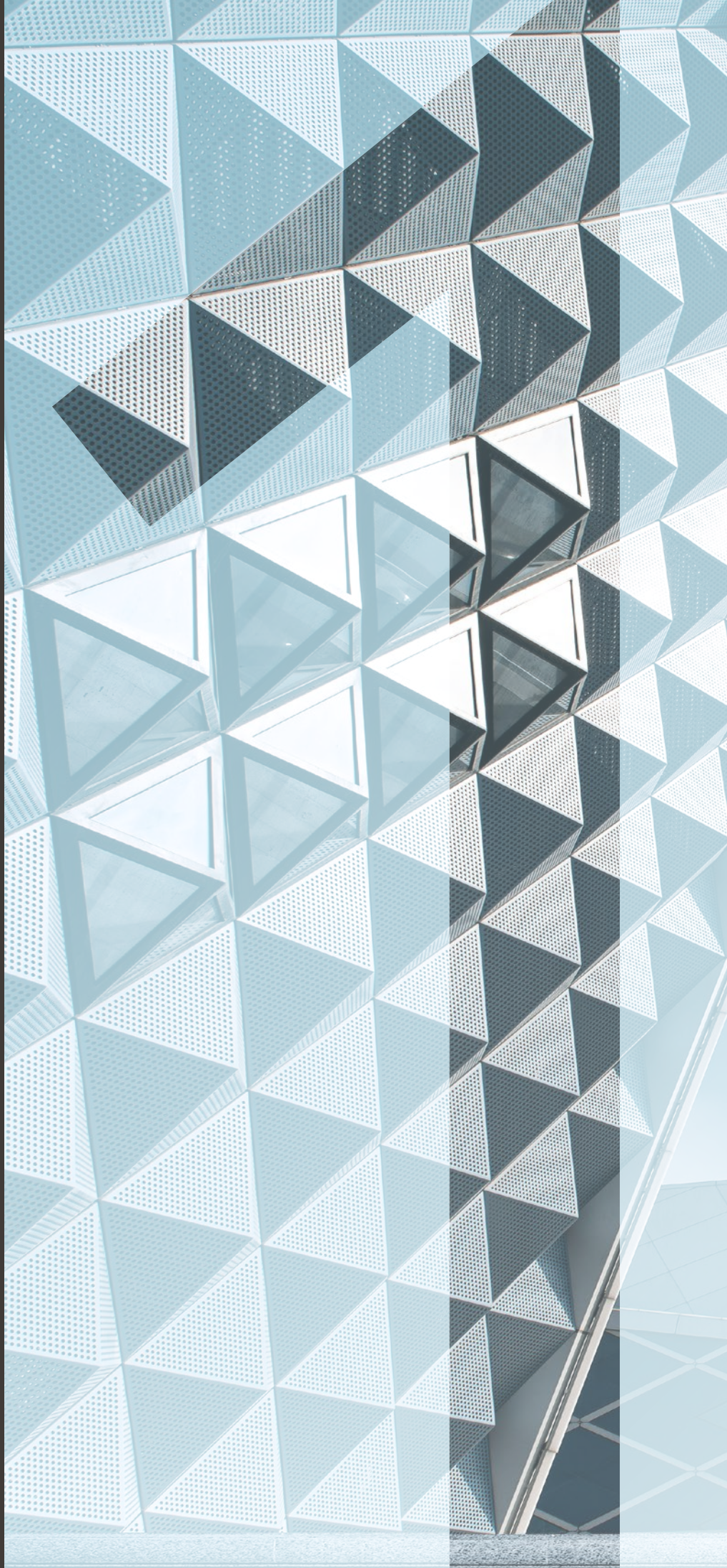
Catella-aktien och ägare	26
--------------------------	----

## 4. BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning	31
Styrelse och revisorer	38
Koncernledning	40

## 5. FINANSIELLA RAPPORTER

Innehåll	44
Förvaltningsberättelse	45
Koncernens räkenskaper	51
Moderbolagets räkenskaper	97
Revisionsberättelse	107



# Delivering beyond the expected

Med en pan-europeisk plattform och global räckvidd erbjuder Catella lokal expertis och skräddarsydda tjänster inom fastighetsinvesteringar och alternativa investeringar till professionella investerare. Vår vision är att vara den föredragna partnern för investerare i Europa – tillsammans formar vi framtiden för fastighetsinvesteringar och alternativa investeringar. Catellas geografiska spridning och breda erbjudande riktar sig till olika professionella investerare vilket innebär en minskad exponering mot enskilda marknader och tillgångsklasser. Det bygger en stabil intjäning över tid.



Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Med över 566 anställda på 27 kontor i Europa.

## FOKUS MOT FASTIGHETER

Catella grundades 1987 och har huvudkontor i Stockholm. Med över 566 anställda på 27 kontor i Europa erbjuder Catella kvalificerad rådgivning, innovativa produkter samt aktiv och systematisk förvaltning inom ett antal tillgångsslag. Verksamheten drivs genom tre affärsområden: Corporate Finance, Property Investment Management och Equity, Hedge and Fixed Income Funds. Under 2021 kommer företaget att rapportera verksamheten Principal Investment som ett separat affärsområde.

**C**ATELLA ÄR VERKSAMT i 13 länder och har en stark lokal närvaro med hög expertis på de marknader där bolaget verkar. 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 2020 omsatte Catella över 2,3 miljarder kronor och hade vid årets slut ett förvaltad kapital om 130 miljarder kronor.

### DETTA HAR HÄNT UNDER ÅRET

För Catella innebar år 2020 en fokusering på en ny strategi. Strategin inriktar bolaget mer mot fastigheter och en bredare expansion vad gäller geografi, fastighetstyper och riskkategorier – mer om detta kan ni läsa om på sidorna 6–7. Renodlingen mot fastigheter har naturligt lett till att Catella fortsatt att slimma affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds. Läs mer på sida 16. Under året har Corporate Finance-verksamheten koncentrerat sig på existerande marknader och närvaro hos befintliga kunder. Catella har arbetat med att skapa nya innovativa lösningar för kunder samtidigt som de arbetat aktivt med att

tillvarata befintliga investeringslösningar. Marknadsförhållandena har skiftat geografiskt – exempelvis har Catella återtagit den marknadsledande rollen i Sverige samtidigt som Baltikum varit en utmaning. Mer information återfinns på sida 12. Property Investment Management såg ett starkt år trots pågående pandemi, och de senaste sex åren har det förvaltade kapitalet ökat med över 200 procent. Fokus framöver är att utnyttja positivt momentum via expansionsprojekt i det nya affärsområdet Principal Investments. Läs mer fördjupande information om detta och affärsområdets pan-europeiska affärer på sida 14. Covid-19 har naturligt påverkat kunder och även Catella, bland annat via kapitalutflöden och skiftande transaktionsmönster.

### VÅR PLATTFORM

– En pan-europeisk plattform med stark lokal närvaro i 13 länder och 27 städer.

### VÅR EXPERTIS OCH VÅRT ERBJUDANDE

- Fokus på fastighetsinvesteringar i ett brett spektrum av riskklasser.
- Avancerade rådgivnings- och kapitalmarknadstjänster inom fastighetsområdet.
- Ett brett utbud av aktiva och alternativa fonder med hållbarhetsfokus.
- Global nischledare inom systematiska makrostrategier.

### HUR VI SKAPAR VÄRDE FÖR VÅRA KUNDER

- En intäktsmodell 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.

\* Kvarvarande verksamheter inom Catella består av tre affärsområden vilka rapporteras under två segment: Corporate Finance och Asset Management, där det senare inkluderar Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds.

## MARKNADSVÄRDE

Mkr

# 2 399

Per 31 dec. 2020  
+17% förändring från förra året

## FÖRVALTAT KAPITAL\*

Mdkr

# 129,9

per 31 dec. 2020  
-24% förändring från förra året

## TOTALA INTÄKTER\*

Mkr

# 2 312

2020  
-4% förändring från förra året

## RÖRELSERESULTAT\*

Mkr

# 393

2020  
-7% förändring från förra året

## ANTAL ANSTÄLLDA\*

# 566

per 31 dec. 2020  
-3% förändring från förra året

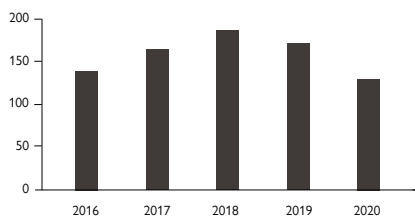
\* Kvarvarande verksamheter.

## VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

- Covid-19-pandemin påverkade transaktionsvolymerna negativt för affärsområdet Corporate Finance och bidrog till kapitalutflöden från Systematic Macro. Affärsområdet Property Investment Management uppvisade trots pandemin stark tillväxt
- Catella AB avyttrade 70 % av aktierna i Catella Fondförvaltning för att ytterligare stärka likviditeten och öka fokuseringen på fastighetsinvesteringar
- Fastighetsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland, avyttrades. Läs mer om detta på sida 19
- Investering i logistikfastighet i Norrköping. Läs mer om detta på sida 18
- Avvecklingen av bankverksamheten slutfördes till största delen och banklicensen kommer att lämnas tillbaka under 2021
- Johan Claesson och Jan Roxendal tillträdde som tf VD respektive tf styrelseordförande

### UTVECKLING FÖRVALTAT KAPITAL

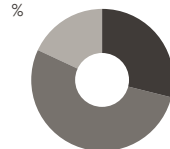
Mdkr



■ Förvaltad kapital, mdkr

### INTÄKTS-FÖRDELNING AFFÄRSOMRÅDE\*

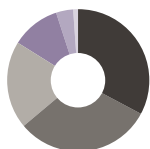
%



■ Corporate Finance 29 %  
■ Property Investment Management 53 %  
■ Equity, Hedge and Fixed Income Funds 18 %

### INTÄKTER PER LAND

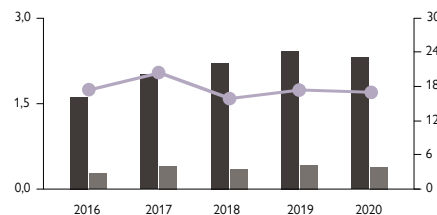
%



■ Tyskland 759 mkr, 33 %  
■ Sverige 712 mkr, 31 %  
■ Frankrike 466 mkr, 20 %  
■ Övriga 260 mkr, 11 %  
■ Finland 88 mkr, 4 %  
■ Danmark 28 mkr, 1 %

### UTVECKLING TOTALA INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Mdkr



■ Intäkter, mdkr  
■ Rörelseresultat, mdkr  
● Rörelsemarginal, %

## FOKUS PÅ FASTIGHETER

2020 har på många sätt varit ett utmanande år. Utöver Covid-19 så har Catella även börjat implementera en ny strategi som fokuserar bolaget mer mot fastigheter samtidigt som bolaget har ny ledning som fokuserat mycket på avyttringar, förvärv och både omstruktureringar och uppstart av nya verksamheter. Arbetet med att stärka den europeiska organisationen och öka produktfokuseringen kommer fortsatt vara mycket viktigt under 2021 för att leverera Catellas tillväxt- och lönsamhet.

**D**Å VI NU HAR ANNONSERAT min avgång som vd och att Christoffer Abramson kommer att efterträda mig vill jag först säga att jag är väldigt tacksam för det år jag haft som vd. Även om jag haft god inblick i Catella tidigare så har jag nog inte fullt ut sett värdet och potentialen av bolagets breda marknadsposition i Europa.

Utmaningen att utnyttja denna position optimalt. Min tro är att vi kan göra detta genom att:

- Skapa en positiv och affärsmässig kultur
- Skapa ett förtroendefullt samarbete mellan moderbolaget (Catella AB) och de operativa verksamheterna, såväl som mellan våra enheter
- Kombinera kapital från moderbolaget med det stora institutionella kapitalet
- Se de talanger vi har och våga ge dem chansen att utvecklas inom ramen för moderbolaget
- Ha självförtroende och vara snabba och relevanta på marknaden

Att Christoffer vill anta utmaningen som ny vd är jag väldigt glad för och vi kommer att fortsätta att jobba nära varandra. Då han har bred relevant bakgrund och gillar att driva verksamheter i förändring är jag övertygad om att han är rätt man för jobbet.

Att vara vd för Catella är inte helt enkelt men inte heller helt svårt då det finns så många begåvade och talangfulla medarbetare i organisationen. Inte minst är nästa generation extremt viktig, även om detta är självklart då det gäller för hela samhället, så gäller det extra mycket för

Catella. Hur tar vi tillvara på alla dessa unga talangfulla individer som finns runt om i Europa kommer att vara nyckeln till vår fortsatta framgång.

Jag har fått lite kritik för att jag inte lyft fram alla underliggande värden i Catella under mitt år som vd och jag får löpande e-mail och sms från aktieägare, vilket jag verkligen uppskattat. Catella har mycket större potential än vad jag har hunnit visa under mitt år så kritiken är befogad.

Nyckeln är att ta tillvara all kreativitet och alla affärsmöjligheter i organisationen samtidigt som vi måste öka inblandningen på moderbolagsnivå. Detta kan bara ske genom ökad kompetens och relevans och modet att konstant röra sig framåt. Vi jobbar mycket aktivt med dessa frågor både ute i organisationen och på moderbolaget.

Vi skall heller inte sticka under stol med att vi misslyckats med Catella Bank, Catella Fondförvaltning och IPM. Detta har självklart eroderat energi och kraft men det mesta av detta är vi igenom så att vi kan lägga kraften framåt. Min analys är att problemen delvis berott just på bristen på relevans från Catella AB, vilket jag naturligtvis delvis har haft ett ansvar för – inte minst som tidigare ordförande.

Jag är dock övertygad att de kvarvarande verksamheterna inom Catella har stora inneboende värden som vi måste exploatera. Nyckeln är att kombinera Catellas europeiska plattform och nätverk med kapital inom olika fastighetsområden.

I syfte att möjliggöra detta och att stärka vår position som proaktiv ägare kommer Catella att allokera miljardbelopp av det

egna kapitalet till investeringar inom fastighetsområdet. Detta kommer att ske i olika former:

- Direktinvesteringar med partners där Catella får en extra performance fee
- Seed Capital där vi söker partners inom nya områden
- Medinvesteringar i syfte att få större management- och utvecklingsuppdrag

Den gemensamma nämnaren är och skall vara att vi genom att ta initiativ och vara proaktiva skall identifiera affärsmöjligheter som vi skall kunna leverera framgångsrikt. Detta sker fortfarande främst med externt kapital, men genom att kontrollera investeringen kan Catella säkerställa olika intäktströmmar på hela det investerade kapitalet.

Ambitionen är att vi på dessa egna investeringar kommer att erhålla minst 20% avkastning i genomsnitt vilket kommer att generera löpande vinster. Utöver avkastning på eget kapital kommer Catella således också att erhålla långsiktiga intäkter via management fees, performance fees eller rådgivningsåtaganden på en ökande kapitalbas.

Härutöver har vi stora ambitioner genom våra fastighetsfonder och Asset Management-uppdrag och vår förhoppning är att vi kan öka vårt AuM med minst 15% per år och generera årliga stabila resultat.

Allt detta kommer att kräva en ökad kompetens på Catellas moderbolagsnivå vilket vi nu kontinuerligt bygger upp med flera nya medarbetare som kommer på plats under våren inom bland annat Principal Investments.

Våra nuvarande pågående projekt upplever jag som mycket framgångsrika med stor potential och den framtida pipelinen ser mycket lovande ut. Efter att vi kommunicerat att Catella skall vara mer proaktivt och stödja nya investeringar med kompetens och kapital har vi fått ett massivt inflöde av nya idéer, vilket visar på den kraft och kreativitet Catella besitter. Vi ser med spänning fram emot att knyta ihop affärsmöjligheter inom projektverksamheten med våra fonder

som har rest kapital vilket avses att investeras under 2021.

För att fortsatt stötta tillväxten emitterade bolaget en ny obligation om 1,25 mdkr under mars 2021. Obligationen löper på fyra år och ersatte en tidigare på 750 mkr, vilket har ökat vår omedelbara likviditet och handlingsfrihet.

### PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

Affärsområdet redovisar ett stabilt rörelseresultat under året och vi har haft fortsatt starkt inflöde av förvaltad kapital, främst inom Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien och Property Funds i Tyskland. Största intäkt- och resultatbidraget genererades av vår tyska Project Management-verksamhet i samband med avyttringen av projektet Grand Central.

Målet är att utveckla affärsmodellen inom Property Investment Management ytterligare där Catella skall vara en mer aktiv partner i syfte att skapa affärsmöjligheter inom logistik, bostadsutveckling och andra "value-add"-segment. Detta kräver en något bredare kompetens och organisation på vissa håll men det finns mycket kraft, energi och vilja inom koncernen för att uppnå målet.

Att aktivt söka både fastigheter och investerare där Catella via nätverk och eget kapital genererar möjligheter till både kapitalvinster och management fees kommer att vara del av vår framtida affärsmodell.

Mot bakgrund av koncernens utveckling kommer uppföljning och styrning ändras under 2021 och därmed kommer Property Principal Investments redovisas som separat segment under året med syfte att förtydliga och öka transparensen.

### CORPORATE FINANCE

Utvecklingen har varit bättre än vi befarade i början av året där främst Sverige utmärkt sig positivt men även Frankrike har levererat resultat bara något under föregående år.

Tyskland kvarstår som vår största utmaning och nya koncerngemensamma



ansträngningar har initierats för att stärka Catellas position på Europas största fastighetsmarknad. Utvecklingen är positiv inom den spanska verksamheten samtidigt som vi vidtagit kraftiga personalförändringar vilket påverkar resultatet negativt på kort sikt.

Ambitionen är att öka samarbetet inom men också mellan affärsområdena för att nå en betydande position vilket är väsentligt för Catellas samtliga verksamheter inom fastighetssegmentet.

### EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

Som ett led i den pågående strategin att renodla verksamheten mot fastighetsinvesteringar beslutade Catella under året att avyttra 70 % av Catella Fondförvaltning AB.

Systematic Funds har fortsatt haft utflöden av förvaltad kapital främst beroende på en marknadsrotation från detta segment och relativt svag förvaltning under längre tid. Vi utvecklar nya faktorer och produkter som bättre fångar marknadstrender och ger den avkastning som krävs för att vända kapitaltrenden. Med nuvarande kapitalbas kan vi inte undvika drastiska åtgärder på kostnadsidan, men vi kommer att fortsätta investera både i produktutveckling och kapitalresning.

### CATELLA BANK

Avvecklingen går som planerat och förhoppningsvis kommer Catella ur den konsoliderade situationen under första halvåret 2021.

Hållbarhet har länge varit en integrerad del i Catellas affär och vi har nu för avsikt

att växla upp arbetet ytterligare. Som en del i det arbetet avser vi inom kort signera FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (UNPRI, United Nations Principles for Responsible Investments).

Catella är starkt rustad för framtiden men det kräver fortsatta åtgärder på europeisk nivå. Intäkterna kommer att ha en annorlunda profil än historiskt genom att mer vinster kommer att komma från Property Investment Management och Principal Investments. Jag bedömer att detta är positivt för Catellas aktieägare då det är mer stabila intäkter som överensstämmer med våra långsiktiga strategier inom fastighetsområdet. Jag är övertygad om att detta ökar vår attraktivitet och marknadsposition som en stor europeisk fastighetsaktör både som investerare, förvaltare och som rådgivare.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för enastående prestationer under besvärliga omständigheter och då syftar jag inte bara på Covid-19 utan lika mycket på alla de förändringar som initierats. Detta gör mig mycket positiv till Catellas marknadspositionering och framtida affärsmöjligheter inom fastighetsområdet i Europa.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Claesson'.

Johan Claesson  
Tf verkställande direktör

# KOMPETENS OCH KAPITAL – MED ETT FÖRSTÄRKT FOKUS PÅ FASTIGHETER

Sedan starten för över 40 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 och alternativa investeringar.

## AFFÄRSMODELL

Affärsmodellen bygger på verksamhetens förmåga att omsätta djup kunskap till relevant och värdeskapande rådgivning samt ekonomisk tillväxt genom fastighetsplaceringar med egna och andras kapital, till nytta för bolagets kunder.

## VISION

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

## 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 fonderbjudanden för investerare i både alternativa och traditionella segment, i ett brett spektrum av tillgångsklasser, i varje viktig europeisk marknad.

## UTVECKLAD STRATEGI: ETT BREDDAT ERBJUDANDE

Nu går bolaget in i en ny fas där verksamheten renodlas mot fastigheter. Catella bredar samtidigt också verksamheten ytterligare genom att arbeta med eget kapital från koncernnivå. Med egna investeringar, saminvesteringar med partners och fastighetsinvesteringar skapas högre trovärdighet. Genom unik kompetens och stor kunskap inom fastighetsförvaltning och kapitalförvaltning genereras hög 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

Catellas egna investeringar kommer från och med 2021 att redovisas i det nya affärsområdet Principal Investments och kategoriseras i två huvudgrupper:

### A) Seed- och co-investments

Investeringar som görs i form av startkapital eller saminvesteringar tillsammans med större kunder i egna fastighetsprodukter i syfte att öka förvaltad kapital. Catellas investeringar uppskattas utgöra mellan tre och fem procent av totalt investerat kapitalet i respektive saminvestering.

Intäkter genereras genom:

1. *Avkastning* på investerat kapital
2. *Fasta intäkter* från totalt kapital
3. *Prestationsbaserade intäkter*

### B) Fastighetsinvesteringar

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

Intäkter genereras genom:

1. *Riskjusterad överavkastning* på eget kapital
2. *Fasta och rörliga intäkter under och efter investeringsstiden*
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 40 år byggt upp en detaljerad och djup kunskap om respektive marknad.

### KAPITAL - STOR KAPITALBAS GENOM EGET OCH EXTERNT KAPITAL

Via det nya affärsområdet Principal Investments kommer Catella att delta i kapitalstrukturer och därmed även fullt ut ha en roll i affärsutvecklingen av fastigheten eller tillgången.

Effekten blir 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, och lägga grunden för en lönsam och hållbar framtid såväl för kunder och investerare som för Catellas intressenter.

### STORT NÄTVERK

Den pan-europeiska verksamhetens stora bas av privata och institutionella investerare är en värdefull tillgång som gynnar Catellas kunder och partners.

### 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 med målet att dessa 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, där olika områden korsbefruktar varandra med stor potential för synergier och gemensamt värdeskapande för alla intressenter. Genom synergier möjliggörs 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 intäktsström-

mar på totalt kapital i bolagets operativa verksamheter.

### ÖKAT FÖRTROENDE

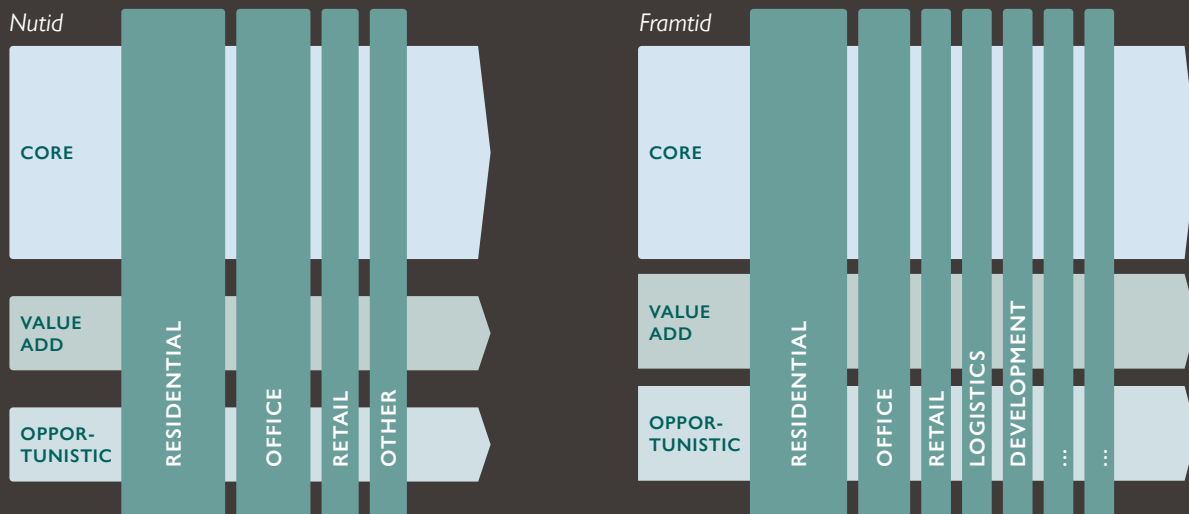
Effekten av ett större engagemang genom bolagets ökade investeringar i kapitalstrukturer med egen balansräkning i utvalda projekt innebär att förtroendekapital som man har byggt upp hos kunder och investerare de senaste decennierna växer.

## ÖKAT FOKUS PÅ FASTIGHETER – TILLGÅNGAR UNDER FÖRVALTNING

CATELLA BREDDAR FOKUS på fastighetsinvesteringar genom en vertikal expansion med avseende på geografi, fastighetstyper och riskkategori. Därmed exponeras Catella i högre grad mot internationell kapital.

Catella kommer att öka fokus på lämpliga investeringar och value add-investeringar framöver genom tillskott av egna investeringar och saminvesteringar, samt expandera verksamheten i tre dimensioner; geografi, fastighetstyper och riskkategori.

### ILLUSTRATION ÖVER TILLGÅNGAR UNDER FÖRVALTNING







# Verksamhet och marknader

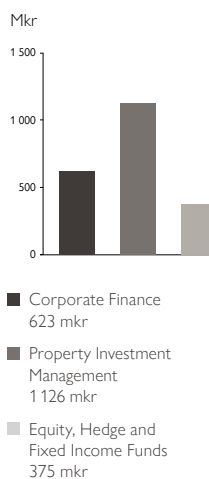
Catella är tydligt positionerat för att tillvarata nya möjligheter på den europeiska marknaden för alternativa investeringar. Våra affärsområden för att möjliggöra detta inkluderar Corporate Finance, Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds. Vi har byggt upp en stabil europeisk plattform som möjliggör fortsatt tillväxt, både inom rådgivning och kapitalförvaltning.

## TRE AFFÄRSOMRÅDEN

CATELLAS VERKSAMHET bygger på tre affärsområden: Corporate Finance, Property Investment Management och Equity, Hedge and Fixed Income Funds. Dessa affärsområden rapporteras under två segment: Corporate Finance och Asset Management, där det senare inkluderar Property Investment Management samt Equity, Hedge and Fixed Income Funds.

Inom varje affärsområde arbetar kompetenta specialister med mångårig erfarenhet från fastighets- och finanssektorn.

### INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE



## CORPORATE FINANCE

CATELLA TILLHANDAHÅLLER kvalitativa kapitalmarknadstjänster till fastighetsägare samt kreativa rådgivningstjänster inom alla typer av fastighetsrelaterade transaktioner för olika kategorier av fastighetsägare och investerare. Verksamheten bedrivs på tio marknader och erbjuder lokal kunskap om fastighetsmarknaderna i kombination med europeisk räckvidd. 2020 var ett volatilt år på transaktionsmarknaden, mycket på grund av den pågående pandemin. Globala investeringar i Europa sjönk kraftigt under andra kvartalet för att återhämta sig mot andra halvåret. Catella arbetade aktivt för att bibehålla och stärka marknadsandelar.

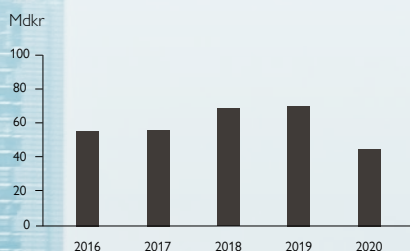
### INTÄKTSFÖRDELNING PER LAND



### NYCKELTAL

	2020	2019
Rörelsemarginal, %	5	9
Fastighetstransaktionsvolymer för perioden, mdkr	45,0	70,2
varav Norden	29,3	27,1
varav Kontinentaleuropa	15,7	43,1
Antal anställda, vid periodens slut	208	214

### UTVECKLING TRANSAKTIONSVOLYMER



## PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

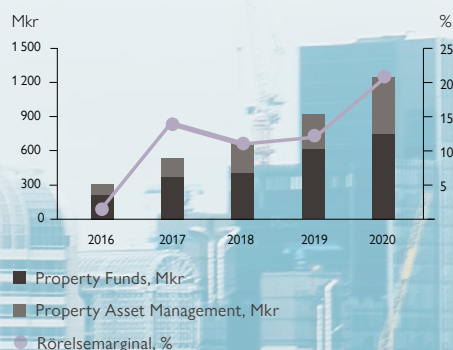
CATELLA PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT är en ledande specialist inom europeiska fastighetsinvesteringar och finns idag på tio marknader runt om i Europa. Professionella investerare erbjuds attraktiv, riskjusterad avkastning via reglerade fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster samt projektledning i tidiga stadier av fastighetsutvecklingsprojekt.

Affärsområdet har 273 (251) anställda. Under 2020 nådde Catella Property Investment Management 115,6 miljarder kronor i förvaltade tillgångar, en uppgång med 15 % sedan 2019. Under samma period steg lönsamheten med 46 %.

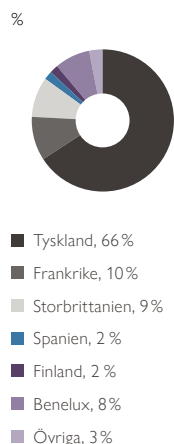
### NYCKELTAL

	2020	2019
Rörelsemarginal, %	21	12
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	115,6	100,5
netto in-(+) & utflöde(-) under perioden, mdkr	21,2	12,5
varav Property Funds, %	69,1	61,5
netto in-(+) & utflöde(-) under perioden, mdkr	8,6	10,8
varav Property Asset Management, %	46,5	39,0
netto in-(+) & utflöde(-) under perioden, mdkr	12,7	1,7
Antal anställda, vid periodens slut	273	251

### UTVECKLING TOTALA INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



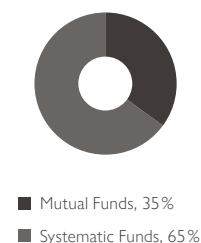
### INTÄKTSFÖRDELNING PER LAND



## EQUITY, HEDGE AND FIXED INCOME FUNDS

CATELLA ÄR EN ALTERNATIV kapitalförvaltare som erbjuder systematisk förvaltning till institutionella investerare med globalt fokus. Tjänsteområdet Mutual Funds med aktiv förvaltning och nordiskt investeringsfokus till privata och institutionella investerare såldes under året till Athanase Industrial Partners. Catella behåller dock ett 30-procentigt ägande i verksamheten. Tjänsteområdet Systematic Funds bedrivs genom samägda bolaget IPM AB som fortsatte att utveckla huvudprodukten Systematic Macro under året.

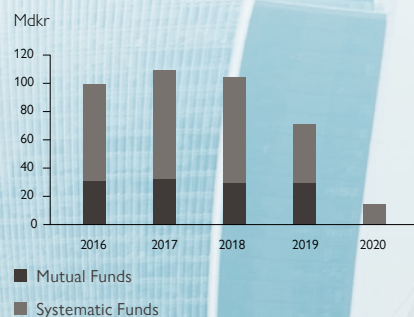
### INTÄKTSFÖRDELNING



### NYCKELTAL

	2020	2019
Rörelsemarginal, %	0	35
Förvaltad kapital vid periodens slut, mdkr	14,2	70,8
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-51,9	-45,5
varav Mutual Funds	0,0	29,0
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-29,0	-4,1
varav Systematic Funds	14,2	41,9
netto in-(+) och utflöde(-) under perioden, mdkr	-22,9	-41,4
Antal anställda, vid periodens slut	67	93

### FÖRVALTAT KAPITAL



# STARKT INTRESSE FÖR DEN EUROPEISKA FASTIGHETSMARKNADEN FRÅN GLOBALA INVESTERARE

*Catella är en ledande corporate finance-rådgivare inom den europeiska fastighetssektorn. Bolaget utmärker sig genom avancerade rådgivningstjänster som bygger på lokalt förankrade team. Med stor expertis inom investment banking kan Catella erbjuda kunderna en framgångsrik kombination av kunskap om de lokala marknaderna och tillgång till internationellt kapital.*

**C**ATELLA CORPORATE FINANCE erbjuder kapitalmarknadsrelaterade tjänster och kvalificerad strategisk rådgivning med stora, komplexa transaktioner som specialitet. De 17 lokala teamens expertis och kunskap om sina respektive marknader i kombination med en pan-europeisk räckvidd ger bolaget hög trovärdighet som partner även i de största transaktionerna.

Fokus under året har framför allt handlat om att värna om existerande marknader och vara närvarande hos kunderna. Catellas team har arbetat aktivt med att tillvarata befintliga investeringslösningar som passar investerarnas behov och skapa nya, innovativa lösningar.

Bland de nordiska länderna utmärkte sig främst Sverige positivt genom ett framgångsrikt genomförande av flera viktiga transaktioner under året. Det långsiktiga arbetet för att återta marknadsandelar

har burit frukt och bolaget är nu åter marknadsledande.

Även de övriga nordiska marknaderna har byggt upp momentum under framför allt slutet av året och visade på en hög aktivitet efter avmattningen under första halvåret.

Marknadsförhållandena i Baltikum har varit utmanande med ett negativt finansiellt resultat. Frankrike som är Catellas största marknad har levererat ett resultat bara strax under föregående års resultat. Anmärkningsvärt är den kraftiga tillväxten inom bostadsmarknaden, som stod för drygt 60 % av vinsten 2020. Här tog Catella framgångsrikt en marknadsledande position inom ett antal specifika nischer. Tyskland är fortfarande en strategiskt viktig marknad för Catella, och bolaget planerar att avsätta extra resurser för att stärka verksamheten ytterligare. Storbritannien hade en brant nedgång i BNP som dels drevs av

Brexit, men även av den globala osäkerheten i branschen. Situationen kommer sannolikt att påverka de övriga marknaderna i Europa som därmed kan attrahera mer kapital från internationella investerare.

Utvecklingen inom Catellas spanska verksamhet är positiv samtidigt som bolaget har vidtagit vissa personalstrategiska åtgärder, vilket påverkade resultatet negativt på kort sikt.

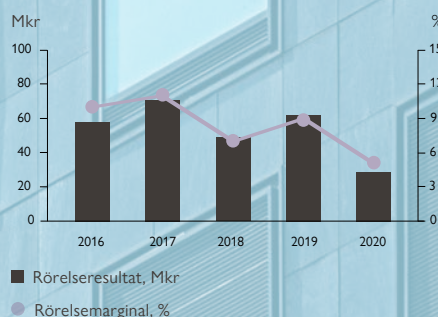
Som en direkt effekt av minskningen i investeringsvolym på den europeiska marknaden har Catellas vinst minskat, men bolaget har framgångsrikt bibehållit sina marknadsandelar. Fastighetstransaktioner där Catella agerat rådgivare under 2020 uppgick till ett värde motsvarande 45 (70,2) miljarder kronor. De totala intäkterna för året uppgick till 623 (709) miljoner kronor, med ett rörelseresultat på 29 (62) miljoner kronor.

Under 2020 har en strategisk skiftning skett i rådgivningsverksamheten mot en högre andel buyside-transaktioner och Catella kommer under det kommande året även att fokusera mer på existerande fastigheter i så kallad forward funding.

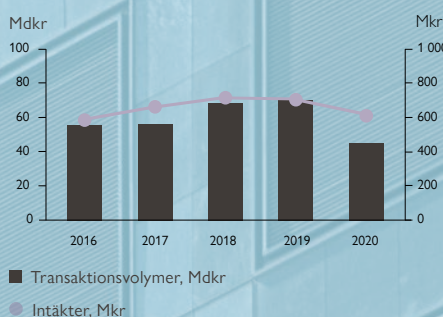
Samtidigt som den nordiska verksamheten bibehåller en stark marknadsposition inom kvalificerad rådgivning vid fastighetstransaktioner kommer den att positioneras än mer mot kapitalmarknadstjänster inklusive skuldrådgivning.

Catella har de senaste åren byggt upp en stark och hållbar plattform genom samarbete över affärsområdena. Detta i kombination med en mer selektiv syn på accepterade uppdrag kommer att ge en positiv effekt på bolagets rådgivningsaffär.

UTVECKLING RÖRELSERESULTAT OCH RÖRELSEMARGINAL



UTVECKLING TRANSAKTIONSVOLYMER OCH TOTALA INTÄKTER



# HÖGA TRANSAKTIONSVOLYMER PÅ FASTIGHETSMARKNADEN TROTS UTMANANDE ÅR

*Pandemin har påverkat fastighetsmarknaden på flera sätt, inte minst genom att befintliga trender har accelererats ytterligare, med en ökad efterfrågan på stabilitet och trygghet som följd.*

**D**en europeiska fastighetsmarknaden har precis som så många andra påverkats stort av pandemin. De globala finans- och penningpolitiska aktiviteterna som upprättades som svar på krisen är historiskt oöverträffade i storlek. Dessa ledde till ytterligare sänkningar av de långa räntorna, vilket ökade intresset för fastighetsinvesteringar då räntefonder och obligationer i många fall visat negativ avkastning.

Covid-19 medförde en acceleration av redan existerande megatrender, där konsekvenserna av ökad digitalisering i form av fjärrarbete och onlineshopping har haft stor effekt. Efterfrågan på datacenter, logistikfastigheter och hälso- och sjukvård har ökat betydligt, medan de hårt drabbade fastighetssegmenten hotell och detaljhandel var under hård press. Däremot finns det fortfarande ett stort behov av kapitalförvaltningstjänster inom detaljhandeln, där fastigheter utgör både ett utmanande och inspirerande område.

På kontorsmarknaden såldes core-fastigheter med solida hyresgäster till rekordpriser och bidrog till stigande prisnivåer generellt, medan vakanserna ökade måttligt till följd av låg leasingaktivitet förstärkt av hälsokrisen. Marknaden för bostadsfastigheter gynnades av ökat intresse för stabila hyresintäkter och den tidigare noterade uppgången fortsatte under 2020.

Nedgången i spekulativa affärer – fastigheter utan hyresgäster eller tillgångar i oattraktiva områden utanför stadskärnor – har haft en negativ inverkan på prissättningen och transaktionsvolymerna. I Frankrike har en omfattande andel spekulativa affärer dragits tillbaka från marknaden på grund av likviditetsbrist då finansiering varit betydligt svårare att hitta. Ett naturligt resultat av det senaste årets osäkerhet är ett ökat fokus på skuld, en trend som sannolikt kommer att hålla i sig.

Utvecklingen under året visade sig därmed bli bättre än vad som befarades när pandemin slog till med kraft i mars och

fastighetsmarknaden var över året mindre påverkad av covid-19 än förväntat. Även om likviditeten minskat i alla marknader resulterade det trots allt i relativt höga transaktionsvolymerna i många regioner. De nordiska fastighetsmarknaderna har visat strukturell stabilitet på lång sikt, och en ökande efterfrågan från internationella investerare med pan-nordiska strategier förväntas.

## STABILITET EFTERFRÅGAS

Utvecklingsprojekt har de senaste åren haft en stor påverkan på branschen. Även långsiktiga investerare började röra sig uppströms i värdekedjan för att skapa fördelar genom att ta större risk tidigare i projektprocessen. Under 2020 sågs dock en återgång mot hållbara tillgångar och färdigställda projekt i politiskt stabila regioner som Norden och den europeiska kontinenten. Det är tydligt att fastigheter fortfarande betraktas som en tillgångsklass med acceptabel avkastning vid låga eller negativa räntor, liksom att institutionellt kapital söker sig till core-fastigheter under ekonomisk osäkerhet.

## RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

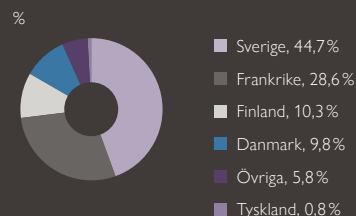
Mkr	2020	2019
Norden*	222	225
Kontinentaleuropa*	400	482
<b>Totala intäkter</b>	<b>623</b>	<b>709</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-75	-55
Rörelsekostnader	-520	-592
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>62</b>

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

## NYCKELTAL

	2020	2019
Rörelsemarginal, %	5	9
Fastighetstransaktionsvolymerna för perioden, mdkr	45,0	70,2
varav Norden	29,3	27,1
varav Kontinentaleuropa	15,7	43,1
Antal anställda, vid periodens slut	208	214

## CATELLAS TRANSAKTIONSVOLYMER PER LAND



# ÖKAT VÄRDESKAPANDE INOM PROPERTY INVESTMENT MANAGEMENT

*Catella Property Investment Management erbjuder attraktiv, riskavvägd avkastning via fastighetsfonder och kapitalförvaltningstjänster samt projektledning av fastighetsutvecklingsprojekt. Property Investment Management visar hög organisk tillväxt med flera framgångsrika förvärv men även försäljningar som bidrar till resultatbaserade avgifter och ökad vinstmarginal under året.*

**V**ERKSAMHETEN INOM CATELLA Property Investment Management omfattar tre tjänsteområden:

- Inom Property Funds erbjuder Catella konkurrenskraftiga och högpresterande fonder med olika investeringsstrategier vad gäller risk- och avkastningsnivåer, tillgångsslag och lägen.
- Inom Property Asset Management erbjuder Catella nya alternativa investeringsmöjligheter och kapitalförvaltning inom fastighetssegmentet med tjänster genom hela värdekedjan.
- Med spetskompetens inom segmenten bostadsfastigheter och logistik erbjuder Project Management investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i ett tidigt skede. Catella finansierar och driver även vissa byggnadsprojekt fram till färdig fastighet.

## FRAMSTEG UNDER ÅRET

2020 blev Catella Property Investment Managements starkaste år hittills, med hög organisk tillväxt trots en utmanande marknad. De senaste sex åren har affärsområdets

förvaltade kapital ökat med över 200 % och uppgick vid årsskiftet till nära 116 miljarder kronor, trots att flera lönsamma försäljningar genomfördes under 2020.

Property Funds fastighetsfonder CRIM och CREAG gjorde ett rekordår under 2020. I synnerhet bostadsfundsverksamheten CRIM hade ett mycket stort inflöde av nytt kapital under året med cirka 900 miljoner euro i nya förvärv och drygt 150 miljoner euro i avyttringar.

Bland affärsområdets nya enheter utmärkte sig Catella Hospitality Europe genom att vinna två nya mandat och ökar därigenom det förvaltade kapitalet. Catella Logistic Europe som lanserades 2018 med fokus på logistikfastigheter i tidiga utvecklingsfaser fortsätter att generera affärer och har initierat tre nya projekt under året. Catella är därmed väl placerade i värdekedjan för logistikfastigheter. Luxemburgfonden CER III med fokus på den europeiska bostadsmarknaden hade ett stort kapitalinflöde på ca 400 miljoner euro under 2020. Bolaget är även verksamt i den tidiga fasen av värdekedjan både inom

bostadsutveckling i Tyskland och utveckling av logistikfastigheter i Frankrike, Spanien och Tyskland.

Genom att fokusera på nya investerarssegment, inte minst så kallade Special Situations-tjänster för krisande aktörer, har Catella kunnat öka sin verksamhet inom detaljhandeln. Brittiska Asset management-bolaget APAM som Catella äger till 75 % kunde tack vare en mycket framgångsrik exit i Arlington Business Park bibehålla affären då köparen valde att fortsätta förvalta fastigheten genom Catella.

Project Management kunde till slut föra avyttringen av Grand Central i hamn efter en något längre process än väntat. Transaktionen medför totalt en positiv effekt på resultatet efter skatt om cirka 208 miljoner kronor.

## FOKUS FRAMÅT

Affärsområdet har stor potential att fortsätta på den inslagna banan 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 stöds tillväxten ytterligare.

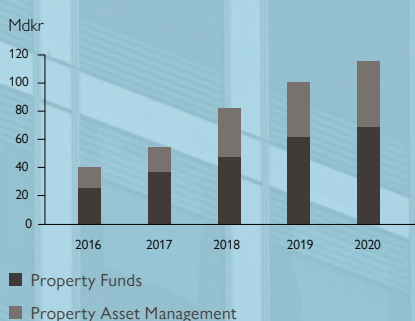
Med målet att öka det interna samarbetet och synergierna ytterligare har värdekedjan utökats, bland annat genom att kapital från Property Funds förvaltas av Property Asset Management i flera europeiska länder.

## RESULTATUTVECKLING I SAMMANDRAG

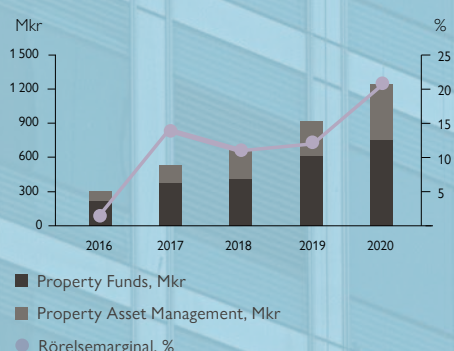
Mkr	2020	2019
Property Funds*	749	613
Property Asset Management*	493	306
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 126</b>	<b>871</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-164	-189
Rörelsekostnader	-723	-577
<b>Rörelseresultat</b>	<b>239</b>	<b>104</b>

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

## FÖRVALTAT KAPITAL



## UTVECKLING TOTALA INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT





# FORTSATT STORT INTRESSE FÖR ATT INVESTERA I FASTIGHETER

*Trots en allvarlig ekonomisk nedgång i kombination med ökad global osäkerhet som utlöstes av pandemin har de europeiska fastighetsmarknaderna visat sig vara relativt krisresistenta under 2020.*

**F**astighetsmarknaderna har under året dragit nytta av utvecklingen då kommersiella fastigheter betraktas som tillgångar som kan generera avkastning i tider av låga eller negativa räntor. Dessutom innebär minskningen av långsiktiga ränteförväntningar lägre framtida avkastningar på kort sikt, vilket leder till framgångsrika exitstrategier och högre värderingar på grund av lägre diskonteringsräntor.

## MOTSTÅNDSKRAFTIG FASTIGHETSMARKNAD

Osäkerheten som utlöstes av Covid-19 resulterade i en förändring av marknadsaktörernas preferenser: investerarnas riskaversion ökade med en tydlig förflyttning mot ökad kvalitet och stabilitet i form av core-tillgångar och offentliga fastigheter. Detta märktes framför allt på kontorsmarknaden, där core-fastigheter med solida hyresgäster såldes till rekordpriser. Det senaste årets utveckling av fjärrarbete och kontorsutnyttjande pekar dock på en relativt osäker kontorsmarknad framåt.

Den växande e-handeln har haft stor tillväxtpåverkan på logistikfastigheter som noterar ett ökat inflöde av kapital. Med få existerande produkter på marknaden finns ett stort efterfrågegap som lämnar utrymme för ny projektutveckling. Konkurrensen är enorm inom området logistikfastigheter och avkastningen är historiskt låg, vilket kan vara ett tecken på att all risk inte är prissatt. Investerare indikerar även ett stort ökat intresse för sektorn hälso- och sjukvård.

Detaljhandeln har sedan tidigare visat en nedåtgående trend bland annat orsakad av en ökad e-handel. Pandemin och de efterföljande nedstängningar som skett i många länder har accelererat krisen, och flera stora konkurser drabbade branschen under året. Även hotell- och restaurangsektorn har drabbats kraftigt av pandemin och det kommer sannolika dröja innan marknaden för affärsresor återhämtar sig.

Marknaden för bostadsfastigheter har gynnats av efterfrågan på stabila ränterintäkter och utvecklingen och den tidigare noterade uppgången fortsatte under 2020.

Det finns en stor aptit för bostadsfastigheter i olika former.

Nya aktörer har tillkommit med fokus på mer defensiva riskavvikande strategier som tillskrivs den höga osäkerheten. Även om antalet tillgängliga objekt varit lågt var investeringsvolymen nära tidigare rekordnivåer och översteg till och med dessa, bland annat i Frankrike.

## HÅLLBARHET FÅR YTTRELLIGARE ÖKAD RELEVANS

Intresset för att bygga hållbara städer och miljöer har inte påverkats av hälsokrisen utan snarare ökat hos långsiktiga institutionella investerare. ESG – Environmental, Social, Governance – är väl etablerat i fastighetsbranschen och allt fler investerare ställer höga krav på hållbarhet i fastighetstillgångar. Investeringsförvaltare använder i allt högre grad det internationella benchmarkingverkyget GRESB för utvärdering av fastighetsbolagens hållbarhetsarbete, och det finns en förväntansbild att bolagen har signerat United Nations Principle for Responsible Investments (UNPRI). Institutionella investerare ser miljömässig hållbarhet som en av de stora framtidsfrågorna och letar efter fördelaktiga investeringsmöjligheter med högt hållbarhetsvärde.

## UTMANANDE ÅR FÖR SYSTEMATISKA FONDER

*Erbjudandet inom Catellas affärsområde Equity, Hedge and Fixed Income Funds löper från systematiskt förvaltade, globala makrostrategier till lokala och aktivt förvaltade fonder genom den numera minoritetsägda verksamheten Mutual Funds som delvis avyttrades under året. Verksamheten genomsyras av ett långsiktigt arbete baserat på fundamentala värden i syfte att skapa en god avkastning över tid för kunderna.*

**C**ATELLAS VERKSAMHET inom affärsområdet Equity Hedge and Fixed Income Funds delas upp i de två tjänsteområdena Systematic Funds och Mutual Funds.

Som ett led i den pågående strategin att renodla verksamheten mot fastighetsinvesteringar beslutade Catella att trimma affärsområdet Equity Hedge and Fixed Income Funds. Under året avyttrades 70 % av Mutual Funds i form av bolaget Catella Fondförvaltning AB till Athanase Industrial Partners för en kontant köpeskilling om 140 mkr. Samtidigt ingicks ett strategiskt partnerskap med köparen kring att utveckla och förbättra kunderbudandet.

### SYSTEMATIC FUNDS INVESTERAR GLOBALT

Verksamheten Systematic Funds drivs genom bolaget Informed Portfolio Management (IPM) som ägs till 60,6 % av Catella. IPM är en systematisk kapitalförvaltare

känd för sin systematiska makrostrategi som primärt attraherar kapital från institutionella kunder i USA, Europa och Asien. Investeringsprocessen är helt systematisk och är diversifierad såväl avseende strategier som tillgångslag och enskilda instrument. Fonderna investerar globalt, primärt i likvida värdepapper på valuta-, ränte- och aktiemarknaderna.

### ÅRET SOM GICK

Inom Systematic Funds uppgick det förvaltade kapitalet till 14,2 (41,9) miljarder kronor den 31 december 2020 och intäkterna för året uppgick till 375 (576) miljoner kronor. Produkten avkastade under förväntan under 2020 och bolaget står inför ett mycket utmanande 2021, både på kostnads- och på förvaltningssidan.

### UTFLÖDE UNDER FLERA ÅR

2020 har varit ett svårt år för Systematic Macro på flera sätt och Systematic Funds

har fortsatt haft stora utflöden av förvaltad kapital under året. Det beror delvis på en underavkastning under en längre tid, även om merparten av utflödet är hänförligt till ett globalt skifte från systematic macro under ett turbulent och oförutsägbart år. Fondens investeringar i mycket likvida instrument underlättar för investerare att ta ut kapital för att hantera kortsiktiga likviditetsbehov i kristider, något som också skedde under 2020.

### SYSTEMATIC MACRO UTVECKLAS

Under året initierades flera förändringar i förvaltningsmodellen för Systematic Macro i syfte att möjliggöra högre avkastning till fondens kunder. Under sommaren höjdes kraven för faktorerna i modellen avseende Systematic Macro, vilket ledde till att några av de jämförelsevis svagare faktorerna fasades ut. Systematic Macro har samtidigt utökats med en modell för obligationer. Under året adderades även en råvarumodell som täcker en bred grupp av råvaror, både med relativa och riktningbaserade positioner.

Catella arbetar mycket aktivt med att få ner kostnaderna till en mer anpassad nivå och från detta utgångsläge tar man nu avstamp mot att mer fokuserat skapa nya produkter för internationella investerare med ett globalt fokus.



## LOGISTIKFASTIGHET NORRKÖPING

ETT BRA EXEMPEL på hur Catella arbetar tillsammans med relevanta parter och samtidigt agerar på trender inom fastighetsmarknaden är en logistiksatsning i Norrköping.

Under 2020 tog Catella beslut om att investera cirka 500 mkr för att utveckla en logistikfastighet i Norrköpings kommun tillsammans med de tidigare ägarna av

e-handelsbolaget Royal Design. Genom ett gemensamt bolag, Infrahubs AB, har man ett mål om att utveckla logistikfastigheter som inkluderar automatiserade processer för lagerhantering.

Som ett första steg i samarbetet förvärvades ett markområde som uppgår till 170 000 kvadratmeter med syftet att färdigställa en logistikfastighet om cirka 70 000

kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Postnord TPL AB med ett hyresavtal på 10 år.

”Affären skall ses i perspektivet av att Catella avser att skapa fondprodukter inom bland annat logistikfastigheter. Vi ser goda möjligheter inom logistiksegmentet i form av avkastning och framtida produkter till våra kunder.” kommenterar Johan Claesson, tf vd på Catella, affären.





## GRAND CENTRAL

CATELLA INVESTERAR GÄRNA i den tidiga fasen av ett projekt där koncept och ramverk fastställs för att sedan avyttra projekten och realisera resultatet innan byggnation inleds och projekten färdigställs. Ett bra exempel på detta är fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland.

Området är attraktivt beläget på promenadavstånd till järnvägsstationen och i närhet av flera motorvägar vilket gör Grand Central till något av ett "tyst rum" i ett nytt urbant och centralt kvarter. Fokus för fastighetsplaneringen har varit innovation och hållbarhet tillsammans med en attraktiv arkitektur och hög levnadsstandard. Projektet utvecklades och managerades av Catellas tyska dotterbolag Catella Project Management GmbH.

Catella tecknade genom sitt intressebolag Nordic Seeding GmbH ett avtal med den tyska fastighetsutvecklaren Consus RE AG om att avyttra fastighetsutvecklingsprojektet. Transaktionen slutfördes under augusti 2020 och genererade ett resultat efter skatt under tredje kvartalet om cirka 208 mkr för Catella-koncernen.

# HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten upprättas av styrelsen och omfattar moderbolaget Catella AB (org.nr. 556079-1419) och samtliga enheter som konsolideras i Catella AB:s koncernredovisning 2020, vilka finns specificerade i not 20. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e och 7:e kapitel.

**S**EDAN FÖREGÅENDE ÅRS hållbarhetsrapport har inga väsentliga förändringar i tillämpandet av principer för rapportering eller rapporteringens omfattning förekommit.

Catella har tre väsentliga områden för koncernens hållbarhetsarbete 2019:

- Ansvarsfulla investeringar
- Motverkan av korruption
- Personalfrågor

Genom att utveckla ansvarstagandet i investeringsprocesserna kan Catella bidra till en hållbar utveckling och minska riskerna för negativ påverkan inom områdena miljö, mänskliga rättigheter och sociala förhållanden. Att aktivt arbeta för att motverka korruption inom ramen för Catellas verksamhet är en hygienfaktor, men också en affärskritisk fråga för att vara en ansvarstagande och förtroendefull aktör på finansmarknaden. Att Catella arbetar för att erbjuda en attraktiv arbetsplats för kompetenta medarbetare, är avgörande för koncernens framgång och därmed ett självklart hållbarhetsområde för Catella.

## ANSVARSFULLA INVESTERINGAR I CATELLAS FONDVERKSAMHETER

Grunden för Catellas investeringsfilosofi och process ligger i övertygelsen av sambandet mellan en hållbar affärsmodell och uthållighet i bolagets lönsamhet och tillväxt. Catellas målsättning är att generera en god, långsiktig avkastning för våra kunder. Det förutsätter att investeringar sker på ett hållbart och ansvarsfullt sätt genom att integrera hållbarhetsfrågor i investeringsprocessen.

Catella anser att ökat fokus på hållbarhet bidrar till fondernas värdeutveckling genom att belysa risker och möjligheter i fondernas

innehav. Catella Fondförvaltning AB (Mutual Funds) och IPM Informed Portfolio Management AB (Systematic Funds) har sedan tidigare undertecknat de sex principerna för ansvarsfulla investeringar, United Nations Principles for Responsible Investment (UNPRI). Undertecknandet är ett led i arbetet att vara en ansvarsfull investerare och ägare och principerna utgör grunden i hållbarhetsarbetet. Catella Real Estate AG (Property Funds) har upprättat interna riktlinjer för ansvarsfulla investeringar.

Inom respektive dotterbolag har Catella antagit policys för att uppfylla åtagandena avseende ansvarsfulla investeringar. Catella har avtal med leverantörer som tillhandahåller normbaserad screening på bolagsnivå av de portföljbolag som ingår i Catellas olika förvaltningsmandat.

Catella har inlett ett arbete för att ansluta hela koncernen till UNPRI.

I det fall Catella inte lyckas uppfylla sina åtaganden avseende ansvarsfulla investeringar kan det skada bolagets anseende hos framför allt kunder och i slutändan påverka Catellas intäkter och resultat negativt.

## HÅLLBARHET I INVESTERINGSPROCESSEN

Investeringsbesluten i fonderna grundas på förvaltarnas bolags- och fastighetsanalyser där faktorer såsom affärsmodell, marknadsposition, utvecklingsmöjligheter, risker och typ av hyresgäst analyseras. Hållbarhetsfaktorer bedöms parallellt med finansiella faktorer för att utvärdera bolaget eller fastigheten.

Fonderna i Catella koncernen har hållbarhet som mål och söker aktivt identifiera bolag där hållbarheten ligger i själva affärsidén.

Fonderna integrerar hållbarhet i investeringsprocessen och undviker helt investeringar i

sektorer som anses skadliga för hälsan eller miljön, exempelvis tobak, alkohol, kommersiell spelverksamhet, vapen och pornografi. Gällande fossila bränslen har bolag som är involverade i kolproduktion helt uteslutits. Därutöver ställs högre krav på hållbarhetsarbete för bolag inom produktion och service för att en investering ska genomföras.

## HÅLLBARHET I ÄGARARBETET

Catella är via de förvaltade fonderna ägare i börsbolag, vilket medför ett ansvar och en möjlighet att påverka portföljbolagen. Syftet med Catellas ägarutövande är att tillvarata andelsägarnas gemensamma intresse i ägarfrågor och bidra till en långsiktig och sund utveckling av portföljbolagen och den finansiella marknaden. Catella arbetar för en ökad generell transparens och rapportering inom Miljö, Samhälle och Ägarstyrning (Eng: ESG – Environmental, Social, Governance).

Ett exempel på hur Catella arbetar med aktivt ägarinflytande, är inom ramen för bolagets fastighetsfonder i Tyskland, via Catella Real Estate AG. När fastigheten är under förvaltning, och under investeringsprocessen, analyseras befintliga och potentiella hyresgäster för att säkerställa att dessa inte bedriver verksamhet inom vapenhandel, militär, kärnreaktorer, vissa läkemedelsbolag och företag som använder barnarbete eller bryter mot jämställdhet, mänskliga rättigheter eller korruption.

## MOTVERKAN AV KORRUPTION, PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

Catella arbetar för att förhindra korruption, inklusive mutor från leverantörer, penningtvätt och finansiering av terrorism.

Catellas reglerade verksamheter följer



respektive lands tillsynsmyndighets bestämmelser och interna riktlinjer för att förhindra penningtvätt och finansiering av terrorism. Dessa bestämmelser grundar sig i EU-direktiv 2015/849 om åtgärder för att förhindra att det finansiella systemet används för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Catella har implementerat policyer, rutiner och processer samt utbildat personal för att upptäcka eventuella oegentligheter i den dagliga verksamheten.

Catella har som stöd implementerat en koncerngemensam whistleblowing-funktion som ger alla medarbetare möjlighet att anonymt rapportera allvarliga missförhållanden som strider mot Catellas värderingar, affärsetik, policyer eller lagar. Syftet med denna funktion är bland annat att upprätthålla god etik och förhindra oegentligheter som korruption inom Catella till fördel för bolagets anställda, kunder, leverantörer och ägare. Under året har inga fall av korruption rapporterats.

#### REGELEFTERLEVNAD

Ett antal av koncernens dotterbolag bedriver verksamhet som är under tillsyn av respektive jurisdiktions tillsynsmyndighet. Styrelsen i dessa dotterbolag har utsett riskhanteringsfunktion, regelefterlevnadsfunktion (compliance) och internrevision som löpande rapporterar till styrelsen samt verkställande direktören avseende eventuella oegentligheter som korruption. Motsvarande funktioner finns även på koncernnivå som har det övergripande ansvaret för compliance och vilka rapporterar till styrelsen samt verkställande direktören i Catella AB.

Catella arbetar kontinuerligt med att säkerställa efterlevnad av nuvarande

regelverk samt förbereder sig för regelefterlevnad av kommande regelförändringar. Om Catella brister i sin regelefterlevnad skulle det kunna innebära sanktioner alternativt återkallande av licens från tillsynsmyndighet.

#### MEDARBETARE

Catella tror på att ge tydliga mandat till engagerade individer som vill ta eget ansvar. En av nycklarna till bolagets framgång är att vara bäst på varje lokal marknad. Catellas filosofi bygger därför på ett lokalt entreprenörskap där individer som bolaget tror på, erbjuds möjligheten att tillsammans med kollegor runt om i Europa, bygga unika produkter och tjänster.

#### 566 ANSTÄLLDA I 13 LÄNDER

Antalet anställda för kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid periodens slut till 566 personer (582), varav 208 (214) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 340 (334) inom verksamhetsgrenen Asset Management och 18 (24) avseende övriga funktioner

Antalet anställda inom avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Banking) uppgick vid periodens slut till 13 personer (68).

Totalt antal anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 579 personer (649).

#### SAMARBETE FÖR ÖKADE SYNERGIER

Ett av Catellas strategiska fokusområden är "One Catella" med målsättningen att genom ökad kunskapsöverföring och samarbete mellan länder och affärsområden hitta synergier och möjliggöra ett gemensamt

pan-europeiskt perspektiv på investeringar och affärsmöjligheter.

Sedan One Catella lanserades har det utökade samarbetet mellan medarbetare, både inom och mellan affärsområden, resulterat i nya samarbeten, erfarenhetsutbyten, kundprojekt och produkter.

#### SATSNING PÅ TALANGER

Catellas medarbetare utgör grunden för verksamheten och att attrahera personer med rätt kompetens och värderingar är därför av yttersta vikt. För att motivera och premiera yngre talanger runt om i Europa erbjuder Catella ett årligt Young Professional-program. Syftet är att under gemensamma event lära sig mer om Catella och vara en aktiv del i koncernens affärsutvecklingsarbete inom ramen för One Catella.

Catella erbjuder också ett antal internships-program för yngre talanger runt om i Europa. Högskolestudenter och unga talanger erbjuds möjligheten att direkt arbeta tillsammans med erfarna medarbetare i en internationell miljö och vara en viktig del i ett dedikerat affärsteam.

Under året har även ett arbete påbörjats för att utveckla de medarbetare som har arbetat några år inom koncernen i ett Talent Management Program. Detta program, tillsammans med Young Professionals, utgör grunden för en Catella Academy.

#### MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Catella är övertygade om att mångfald och jämställdhet skapar värde för alla.

Catella finns i 13 länder och arbetar på en internationell marknad, vilket innebär att mångfald är en naturlig del av verksamheten. I och med den bredd bland erfarenhet

och bakgrund hos medarbetarna finns alltid resurser som kan bistå och lösa kundernas utmaningar.

Catellas mångfald och jämställdhetspolicy samt uppförandekod är viktiga instrument för att säkerställa att alla medarbetare inom koncernen agerar i enlighet med bolagets värderingar.

Catella erbjuder samtliga en inkluderande arbetsplats där varje individ respekteras och har tillgång till bra arbetsvillkor och förmåner samt karriärmöjligheter oavsett etnicitet, kön, sexuell läggning, ålder, fysisk förmåga, familjestatus, religiös tro, erfarenhet eller ideologi.

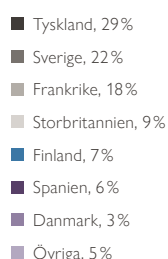
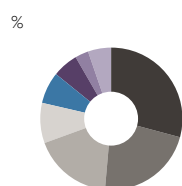
#### ARBETSMILJÖ

Catella strävar efter att ha en öppen och inspirerande kultur. Bolagets framgång är ett resultat av gemensamma prestationer både som individer och genom teamarbete.

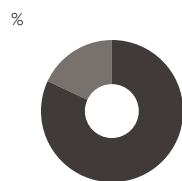
Att ha kompetenta och motiverade medarbetare är nyckeln till Catellas framgång. För att rekrytera och behålla rätt medarbetare måste bolaget skapa en positiv och utvecklande arbetsmiljö. Genom att inkludera medarbetare och arbeta tillsammans som ett team tror Catella att bolaget även fortsättningsvis kommer vara en inspirerande arbetsplats.

Catella vill uppmuntra till en öppen kultur där medarbetarna känner sig fria att påtala felaktigheter i verksamheten. Detta säkerställs bland annat genom en årlig koncern-gemensam medarbetarundersökning. Catella har nolltolerans mot all slags mobbning och trakasserier. Varje handling som förhindrar personlig utveckling, kränker individens välbefinnande eller kan tolkas som trakasserier, mobbning eller förolämpning ska fångas upp av organisationen eller rapporteras via den

#### ANDEL ANSTÄLLDA PER LAND



#### UTBILDNINGSNIVÅ



koncerngemensamma whistleblowing-funktionen. Under året har ett fall av missförhållanden rapporterats via whistleblowing-funktionen. Ärendet har följts upp och hanterats.

#### DECENTRALISERAD REKRYTERING

En viktig del av Catellas framgång är närheten till den lokala affären, ett brett nätverk på varje marknad och att ge utrymme för lokal handlingskraft och starkt entreprenörskap. Rekryteringen på Catella är decentraliserad och bygger på att de lokala affärsenheterna finner de bästa individerna på varje marknad.

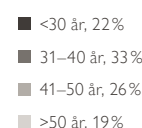
#### ERSÄTTNINGSSYSTEM SOM SKAPAR INCITAMENT FÖR AFFÄRER

Catella tror på att med rätt incitament uppmuntra goda prestationer, korrekt beteende och balanserat risktagande i linje med kundernas och aktieägarnas förväntningar. Den rörliga ersättningsstrukturen är uppbyggd på en delaktighet i det resultat som skapas på den nivå inom Catella där den anställde verkar och kan påverka. Den rörliga ersättnings utformning och storlek bygger på affärslogik, marknads- och regelpraxis, konkurrenssituation samt medarbetarens bidrag till verksamheten.

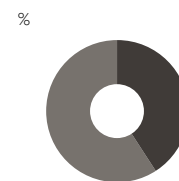
Det rörliga ersättningsystemet baseras på en vinstdelningsmodell på lokal nivå i form av rörlig ersättning och/eller ett risktagande via deläggande. Catellas ersättningsystem skapar ett starkt incitament att göra affärer som adderar värde för kunden samtidigt som incitamentet skapar en naturlig kostnads kontroll, eftersom den rörliga ersättningen baseras på det lokala resultatet.

Catella har också ett optionsprogram för ledande befattningshavare kopplat till Catella-aktiens kursutveckling.

#### ÅLDERSFÖRDELNING



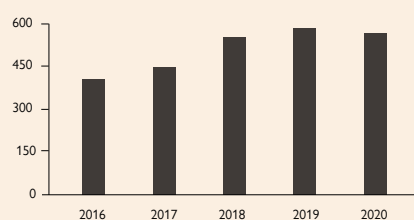
#### KÖNSFÖRDELNING



#### NYCKELTAL MEDARBETARE

	2020	2019
Antal anställda vid årets slut	566	582
Genomsnittligt antal anställda	577	581
Personalomsättning, %	21	17
Andel kvinnor, %	41	41
Andel med universitetsutbildning, %	82	79

#### ANTAL ANSTÄLLDA





## MILJÖPÅVERKAN

Catellas direkta miljöpåverkan är förhållandevis låg men bolaget strävar efter att ytterligare minimera miljöpåverkan av verksamheten, såsom inom områden som användning av naturresurser, växthusgasutsläpp, råmaterial och avfall. Den direkta miljöpåverkan kommer framför allt från energiförbrukning från kontor, tjänsteresor och transporter samt resursanvändning som till exempel pappersförbrukning.

Catellas indirekta miljöpåverkan sker främst via det förvaltade kapitalet men även via leverantörsavtal.

## INTRESSEKONFLIKTER

Det finns risk att intressekonflikter uppstår inom den typ av verksamhet som Catella bedriver. Detta förhindras genom utbildning av medarbetare och upprättade rutiner och processer som medarbetarna är skyldiga att följa. Syftet är att förhindra att

Catellas kunder påverkas negativt och det finns krav på att kunden ska informeras när en intressekonflikt har identifierats som kan påverka denne.

## UNPRI

Catella koncernen kommer under 2021 att ansluta till UNPRI i syfte att fortskrida hållbarhetsarbetet och anpassa till kommande regelverk vilket kommer att bidra till verksamhetens fortsatta utveckling.

Stockholm den 21 april 2021

Jan Roxendal  
*Styrelseordförande*

Tobias Alsborger  
*Styrelseledamot*

Johan Claesson  
*Styrelseledamot*

Johan Damne  
*Styrelseledamot*

Joachim Gahm  
*Styrelseledamot*

Anna Ramel  
*Styrelseledamot*

Christoffer Abramson  
*Verkställande direktör*

## REVISORNS GRANSKNING AV HÅLLBARHETSRAPPORTEN

### UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 20–23 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARS uttalande RevU 19 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### SLUTSATS

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 21 april 2021  
PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
*Auktoriserad revisor*



# 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 cirka 9 000 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen.

# CATELLA-AKTIE 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 cirka 9 000 aktieägare. Den största ägaren är Claesson & Anderzén-koncernen

Catellas börsvärde uppgick, per den 31 december 2020, till 2 399 miljoner kronor (2 278). Catellas aktiekurs (B-aktien) ökade under 2020 från 23,20 kronor till 27,10 kronor, vilket motsvarar en

ökning på 17 procent. Det kan jämföras med indexet Stockholm all-share som ökade med 13 procent.

Catellas B-aktie varierade under 2020 mellan 14,70 kronor och 33,45 kronor och

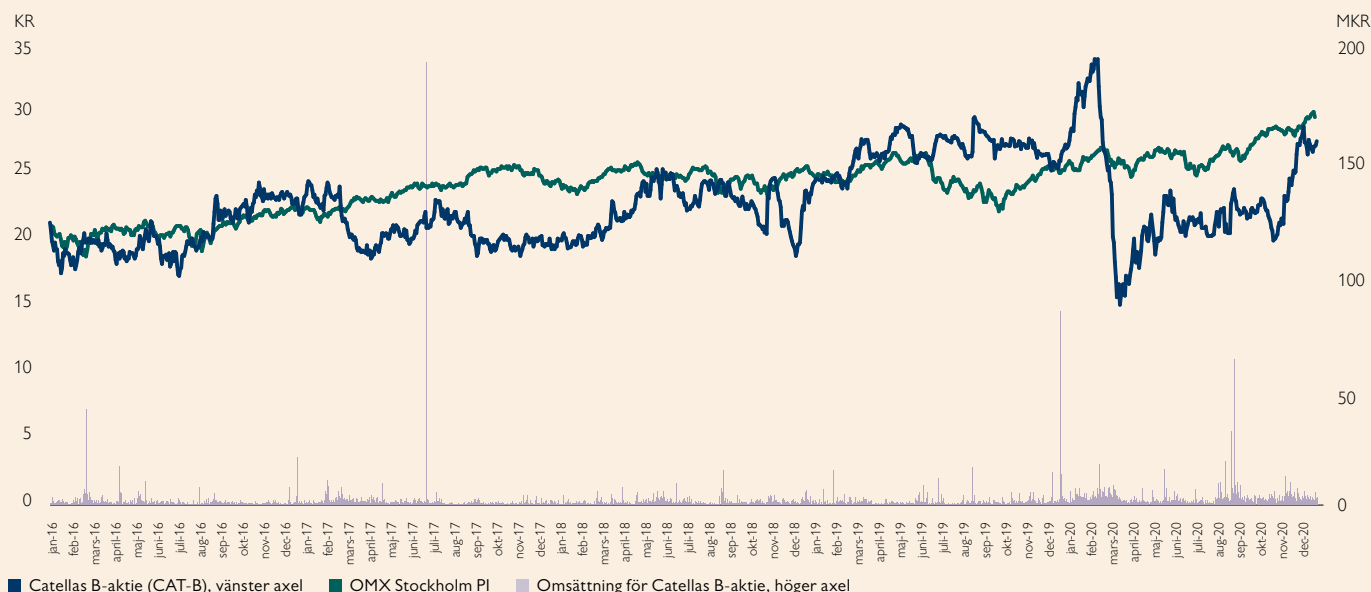
aktien hade under 2020 en genomsnittlig daglig omsättning på 3 558 tkr, motsvarande 154 485 aktier. Den totala omsättningen uppgick under 2020 till 897 miljoner kronor, vilket motsvarar 38 930 175 aktier.

## AKTIEKAPITAL

Det registrerade aktiekapitalet uppgick per 31 december 2020 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.

På en extra bolagsstämma beslutas att ge ut teckningsoptioner och under mars 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner för

## FEMÅRSÖVERSIKT FÖR CATELLAS B-AKTIE



## ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL

PER 31 DECEMBER 2020

	Antal AK A	Antal AK B	Totalt kapital
FINANSIELLA FÖRETAG	17 134	14 526 284	14 543 418
STATEN OCH KOMMUNAL SEKTOR	976	23 436	24 412
INTRESSEORGANISATIONER	19 176	138 130	157 306
JURIDISKA PERSONER	1 351 714	48 254 316	49 606 030
UTLÄNDSKA ÄGARE	500 257	9 955 433	10 455 690
SVENSKA PRIVATPERSONER	641 298	12 673 070	13 314 368
<b>Summa</b>	<b>2 530 555</b>	<b>85 570 669</b>	<b>88 101 224</b>

teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 7,40 kr per aktie. Emittering av de nya B-aktierna skedde i april 2020 genom registrering hos Bolagsverket och införande i Euroclears aktiebok.

Moderbolaget har per 31 december 2020 totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner varav samtliga i eget förvar. Vid fullt utnyttjande av de 3 000 000 teckningsoptionerna blir utspädningen av kapitalet och rösterna i bolaget 3,3 respektive 3,0 procent.

Under 2020 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 realiserade värdeökningar ska över tid minst 50 procent av koncernresultatet efter skatt överföras till aktieägarna

Styrelsen avser att föreslå en utdelning om totalt cirka 80 mkr, som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, vilket motsvaras cirka 0,90 kr per A och B aktie till aktieägarna för räkenskapsåret 2020. För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning per A och B aktie till aktieägarna.

## AKTIEÄGARE

Catella hade 8 972 (7 763) aktieägare registrerade vid periodens slut. De största enskilda aktieägarna per 31 december 2020 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 SIX SIS AG, W8IMY med ett innehav på 2,7 procent (2,4) av kapital och 3,6 procent (3,4) av rösterna.

De tio största ägarna representerade 71,8 procent (72,6) av kapitalet och 71,3 procent (71,9) av rösterna per den 31 december 2020. Det utländska ägandet uppgick till 11,83 procent (63,1) av kapitalet och 12,65 procent (63,1) av antalet röster.

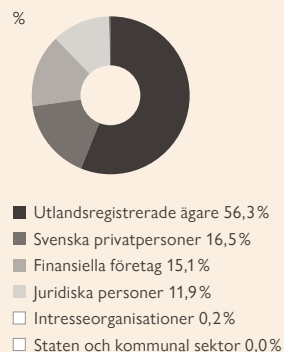
## AKTIEÄGARE

PER 31 DECEMBER 2020

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående)	1 100 910	42 563 838	43 664 748	49,4%	48,8%
SIX SIS AG, W8IMY	288 000	2 117 640	2 405 640	2,7%	3,6%
M2 Asset Management	128 936	2 901 079	3 030 015	3,4%	3,6%
Strawberry Capital	143 334	2 386 000	2 529 334	2,9%	3,2%
Avanza Pension	4 921	3 012 380	3 017 301	3,4%	3,1%
Nordnet Pension	10 822	2 363 481	2 374 303	2,7%	2,5%
Alcur Select	0	1 795 033	1 795 033	2,0%	1,8%
CMU/SECFIN Pooled Account	0	1 590 019	1 590 019	1,8%	1,6%
Nordea Investment Funds	0	1 538 929	1 538 929	1,7%	1,6%
Ålandsbanken i ägares ställe	974	1 512 384	1 513 358	1,7%	1,5%
Övriga	852 658	24 037 234	24 889 892	28,2%	28,7%
<b>Totalt</b>	<b>2 530 555</b>	<b>85 818 017</b>	<b>88 348 572</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## ÄGARFÖRDELNING AV KAPITAL

31 DEC 2020



## FÖRDELNING AV AKTIER

PER 31 DECEMBER 2020

Aktieinnehav	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Kapital, %	Röster, %
1 – 500	6 365	203 581	721 407	1,1%	1,8%
501 – 1 000	1 044	129 743	710 290	1,0%	1,4%
1 001 – 5 000	1 136	188 235	2 463 325	3,0%	3,5%
5 001 – 10 000	185	70 642	1 337 545	1,6%	1,7%
10 001 – 15 000	56	16 188	689 671	0,8%	0,8%
15 001 – 20 000	33	10 226	589 259	0,7%	0,7%
20 001 –	153	1 911 940	79 306 520	91,9%	90,3%
<b>Summa</b>	<b>8 972</b>	<b>2 530 555</b>	<b>85 818 017</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### 3. Aktien och ägare.

#### AKTIEÄGARE EFTER FULL UTSPÄDNING

PER DEN 31 DECEMBER 2020

Aktieägare	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående)	1 100 910	40 797 171	41 898 081	47,3%	46,9%
Strawberry Capital	143 334	4 486 000	4 629 334	5,2%	5,3%
M2 Asset Management	128 936	3 137 369	3 266 305	3,7%	3,8%
SIX SIS AG, WBIMY	288 000	1 815 770	2 103 770	2,4%	3,3%
Avanza Pension	4 635	2 464 096	2 468 731	2,8%	2,5%
Knut Pedersen	0	2 000 000	2 000 000	2,3%	2,0%
Nordnet Pension	3 927	1 888 974	1 892 901	2,1%	1,9%
Alcur Select	0	1 608 817	1 608 817	1,8%	1,6%
Thomas Andersson Borstam	0	1 605 000	1 605 000	1,8%	1,6%
SEB	0	1 163 255	1 163 255	1,3%	1,2%
Övriga	860 813	22 784 898	23 645 711	26,7%	27,4%
<b>Totalt</b>	<b>2 530 555</b>	<b>83 751 350</b>	<b>86 281 905</b>	<b>97,4%</b>	<b>97,6%</b>

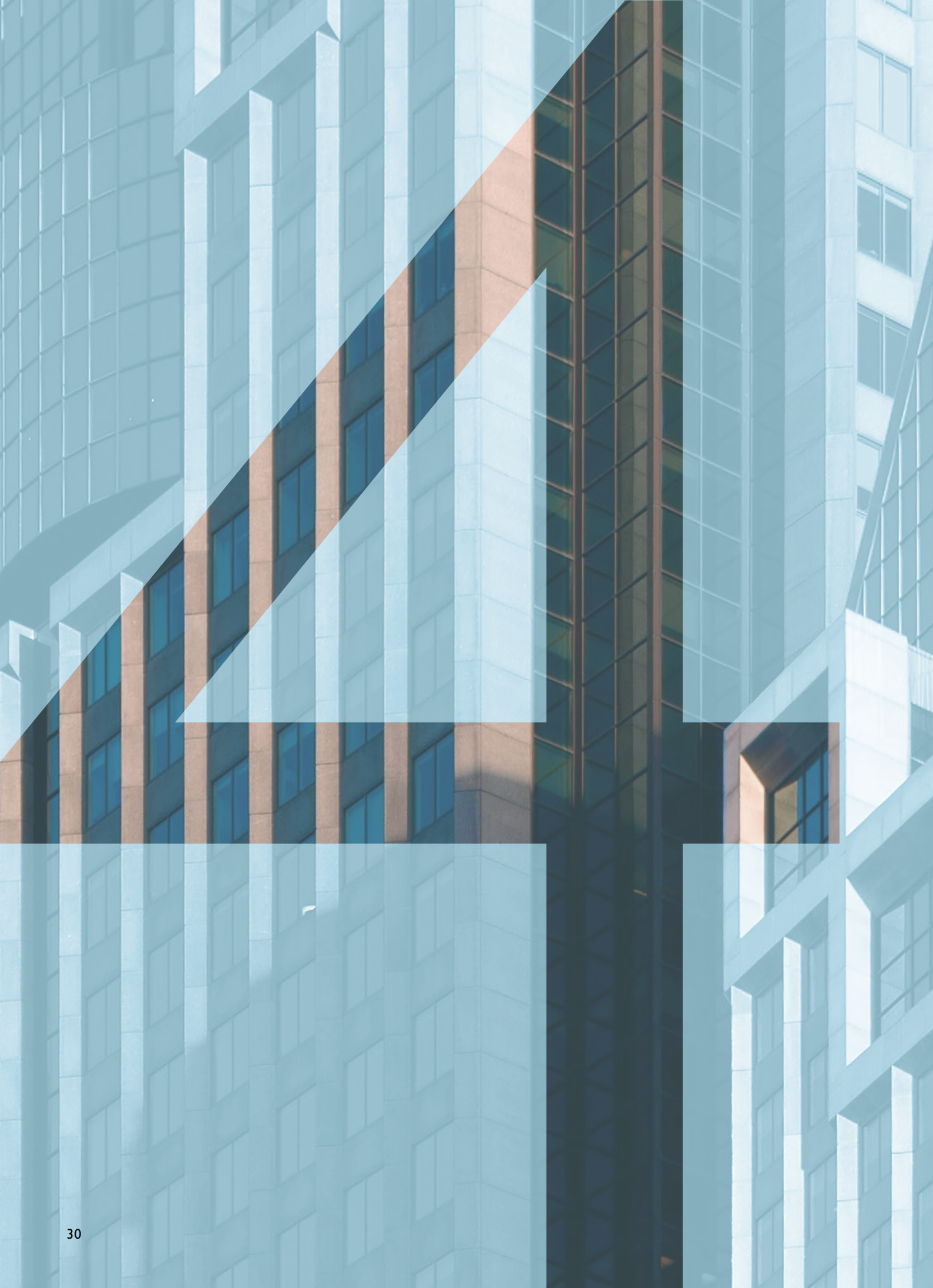
Optionsinnehavare	A-aktier	B-aktier	Totalt	Kapital, %	Röster, %
Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående)		1 766 667	1 766 667	2,0%	1,8%
Eget förvar		166 667	166 667	0,2%	0,2%
Övriga		400 000	400 000	0,5%	0,4%
<b>Totalt</b>		<b>2 333 334</b>	<b>2 333 334</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,4%</b>
<b>Totalt antal aktier och optioner</b>	<b>2 530 555</b>	<b>86 084 684</b>	<b>88 615 239</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

## AKTIEDATA FÖR 5 ÅR

	2020 <sup>1)</sup>	2019 <sup>1)</sup>	2018 <sup>1)</sup>	2017	2016
Aktiekurs för B-aktien					
Genomsnittskurs, kr	23,04	25,83	22,36	20,65	22,82
Årets slutkurs, kr	27,10	26,35	23,20	19,80	22,90
Högst/lägst, kr	33,45 / 14,70	29,45 / 22,50	23,65 / 18,30	24,70 / 17,80	24,50 / 16,70
Resultat/aktie, kr	1,41	0,79	1,50	2,35	3,32
Kassaflöde/aktie, kr	6,88	2,13	-4,63	4,42	-2,54
Eget kapital/aktie, kr	13,33	12,19	11,17	23,73	21,13
Utdelning/aktie, kr	0,90 <sup>2)</sup>	0,00	1,20	1,00	0,80
Direktavkastning, %	3,32	0,00	5,17	5,05	3,49
Börsvärde vid årets slut, mkr	2 399	2 278	1 952	1 621	1 875
P/E	17,94	15,39	9,28	5,70	5,26
P/B	2,04	2,17	2,08	0,83	1,08
EV/EBITDA	4,24	4,27	4,44	0,44	2,19
Nettokassa(+) / nettoskuld(-)	262	-72	275	1 428	1 271
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 382 173	88 663 683	88 648 572	88 775 608
Antal A-aktier	2 530 555	2 530 555	2 530 555	2 530 555	2 530 555
Antal B-aktier	85 818 017	83 751 350	81 584 683	79 318 017	79 318 017
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>88 348 572</b>	<b>86 281 905</b>	<b>84 115 238</b>	<b>81 848 572</b>	<b>81 848 572</b>
Nyemitterade aktier	-2 066 667	2 166 667	2 266 666	0	120 000
Befintliga optioner	2 333 334	4 666 667	7 000 000	7 000 000	17 074 000
Nyemitterade(+) / förfallna(-) optioner (netto)	666 666	-2 333 333	-2 333 333	0	-10 074 000
<b>Totalt antal aktier och optioner</b>	<b>91 348 572</b>	<b>88 615 239</b>	<b>88 781 905</b>	<b>88 848 572</b>	<b>88 848 572</b>

<sup>1)</sup> Kvarvarande verksamhet

<sup>2)</sup> Styrelsens förslag för räkenskapsåret 2020





# Bolagsstyrning

Catella AB (publ) är ett publikt svenskt aktieföretag med säte i Stockholm, Sverige. Catella är noterat på Mid Cap vid Nasdaq Stockholm sedan 2016 och lyder under den svenska aktieföretagslagen, Svensk kod för bolagsstyrning samt Nasdaq Stockholms regelverk.

## BOLAGSSTYRNING

**Catella AB (publ)** är ett offentligt svenskt aktieföretag med säte i Stockholm, Sverige. Catella är noterat på Mid Cap vid Nasdaq Stockholm sedan 2016 och lyder under den svenska aktieföretagslagen, Svensk kod för företagsstyrning samt Nasdaq Stockholms regelverk.

**A**NSVARET FÖR LEDNING och kontroll av verksamheten i Catella med dotterföretag fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen, verkställande direktören, övriga ledande befattningshavare samt internrevisions-, compliance- och riskfunktionerna. Ansvar tar sin utgångspunkt i aktieföretagslagen, företagsordningen, Svensk kod för företagsstyrning, Nasdaq Stockholms regelverk samt interna arbetsordningar, policyer och instruktioner. Dessa tillämpas och följs upp med hjälp av gemensamma rapporteringsrutiner och standarder.

### AKTIEÄGARE

I toppen av företagsstyrningsstrukturen påverkar aktieägarna den huvudsakliga riktningen i företaget genom sitt inflytande.

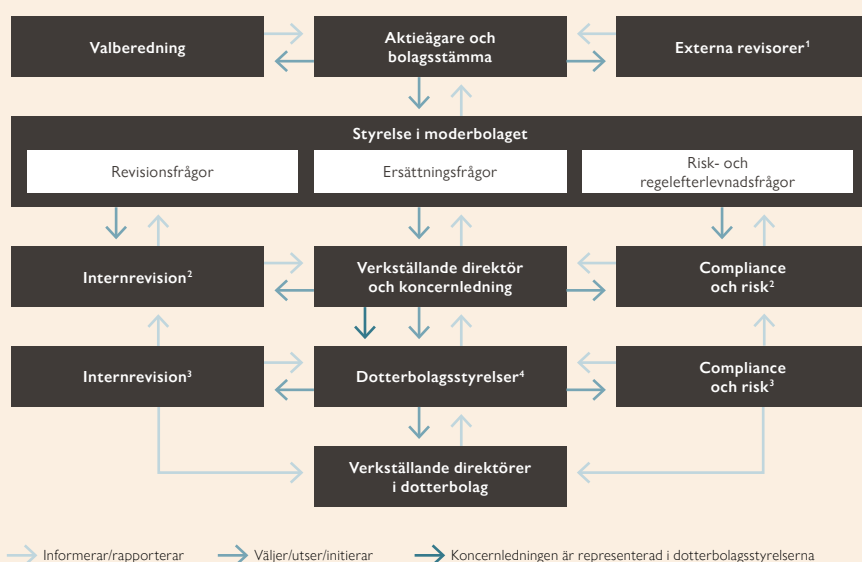
De största enskilda aktieägarna per den 31 december 2020 var Claesson & Anderzén-koncernen med ett innehav på 49,4 procent (48,6) av kapital och 48,8 procent (48,0) av rösterna följt av SIX SIS AG i ägares ställe med ett innehav på 2,7 procent (2,4) av kapital och 3,6 procent (3,4) av rösterna. För mer information, se avsnittet Catella-aktien och ägare.

### ÅRSSTÄMMA 2020

Årsstämman, som är företags högsta beslutsfattande organ, ger samtliga aktieägare möjlighet att utöva sitt inflytande. Företagsstämman beslutar om ändringar i företagsordningen. Företagsordningen innehåller inte någon begränsning om antalet röster som varje aktieägare kan avge vid stämman. Varje aktieägare kan alltså rösta för alla aktier som innehas vid stämman. Årsstämma hölls den 26 maj 2020 i Stockholm. På årsstämman deltog styrelsen, revisorn och ägare representerande 49,1 procent av rösterna i företaget. På stämman beslutades bland annat:

- Balanserade vinstmedel jämte årets resultat överförs i ny räkning och att ingen utdelning lämnas
- Arvode till styrelseledamöterna ska utgå med totalt 2 370 000 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, Jan Roxendal, Johan Damne, Anna Ramel och Joachim Gahm omvaldes till styrelseledamöter och Tobias Alsborger valdes till ny styrelseledamot. Jan Roxendal valdes till styrelseordförande.

### CATELLAS BOLAGSSTYRNINGSTRUKTUR



1) 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 dotterföretag.

2) Internrevision, compliance- och riskfunktionerna på koncernnivå för Catellas konsoliderade situation.

3) Internrevision, compliance- och riskfunktionerna finns i de dotterföretag som bedriver reglerad verksamhet.

4) Dotterföretagsstyrelser hanterar frågor kring revision, ersättning samt risk- och regel efterlevnad på motsvarande sätt som i moderföretags styrelse.

- PricewaterhouseCoopers AB omvaldes till revisor, med Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor, för en mandattid som gäller till slutet av årsstämma 2021.
- Valberedningens förslag till principer för valberedning inför årsstämman 2021 fastställdes.
- Styrelsens förslag om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare godkändes.

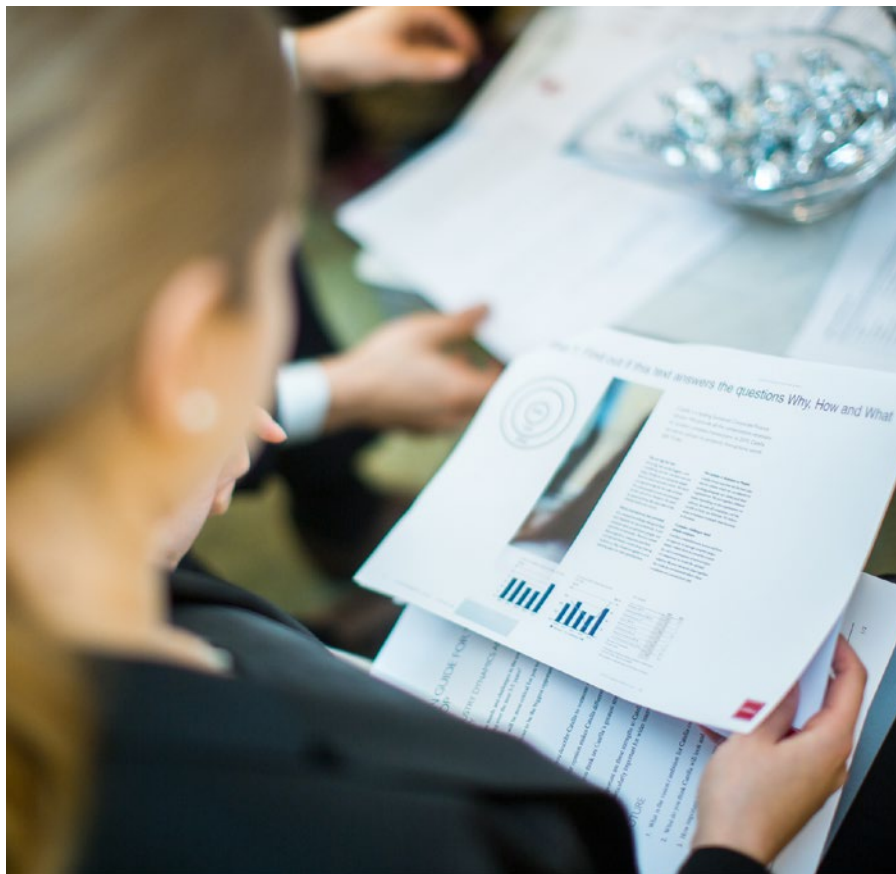
#### EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Extra bolagsstämma i Catella AB (publ) hölls den 21 december 2020 där i huvudsak följande beslutades:

- Att godkänna införandet av ett incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A omfattande 1 500 000 teckningsoptioner och 2020/2025:B omfattande 1 500 000 teckningsoptioner. Rätt att förvärva teckningsoptionerna tillkommer bolagets VD (tidigare CFO) och andra ledande befattningshavare samt nyckelpersoner.
- Att godkänna införandet av incitamentsprogram i dotterbolaget APAM Ltd genom emission av E-aktier/tillväxtaktier.
- Att godkänna minskning av reservfond för överföring till fritt eget kapital.
- Att godkänna ändring av bolagsordning.

#### VALBEREDNING

Valberedningens ledamöter ska utses genom att styrelsens ordförande kontakter de tre röstmässigt största aktieägarna per den 30 september, som vardera ska utse en representant att, jämte styrelsens ordförande, utgöra valberedning för tiden intill nästa årsstämma. Valberedningen utser inom sig en ordförande som inte ska vara



styrelsens ordförande. Sammansättningen av valberedningen ska offentliggöras så snart den utsetts och senast sex månader före årsstämman. Valberedningens uppgift är att inför bolagsstämma framlägga förslag avseende antal styrelseledamöter, styrelse- och revisorsarvoden, styrelsens sammansättning, styrelseordförande, beslut om valberedning, ordförande på bolagsstämma samt val av revisorer. Valberedningens förslag presenteras på Catellas webbplats inför stämman. På årsstämman lämnar valberedningen en redogörelse på hur dess arbete har bedrivits och presenterar och motiverar sina förslag.

Valberedningen inför årsstämman består av Eje Wictorson, utsedd av CA Plusinvest AB och ordförande i valberedningen, Jan Roxendal, styrelseordförande i Catella AB (publ) och Mia Arnhult, utsedd av M2 Asset Management AB samt Kennet Andersen, utsedd av Strawberry Capital AS. Tre av fyra ledamöter är oberoende i förhållande till företaget, bolagsledningen och större ägare.

#### STYRELSEN

Enligt beslut av bolagsstämman ska styrelsen bestå av sex ordinarie styrelseledamöter utan styrelsesuppleanter.

Årsstämman den 26 maj 2020 beslutade om, för tiden intill nästa årsstämma, omval av Johan Claesson, Jan Roxendal, Johan Damne, Anna Ramel och Joachim Gahm till styrelseledamöter samt nyval av Tobias Alsborger till styrelseledamot. Till ordförande i styrelsen valdes Jan Roxendal. Information om styrelseledamöterna finns i avsnitt Styrelse och revisorer.

#### STYRELSENS ANSVARSOMRÅDEN

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av bolaget och koncernen i enlighet med den svenska aktiebolagslagen, och utser även verkställande direktör och koncernchef samt revisions- och ersättningsutskott. Styrelsen beslutar även om lön och annan ersättning till verkställande direktör och koncernchef samt övriga direktrapporterande till verkställande direktören.

Styrelsen fastställde en arbetsordning i maj 2020, vilken inkluderar revisions- och ersättningsutskott. Styrelsen beslutade att revisionsutskottet ska bestå av Jan Roxendal som ordförande, Johan Damne och Anna Ramel. Styrelsen beslutade att ersättningsutskottet ska bestå av hela styrelsen och Jan Roxendal som ordförande. Styrelsen har även fastställt en instruktion för ekonomisk rapportering och en instruktion till

#### 4. Verksamhet och marknader. BOLAGSSTYRNING.

##### NÄRVARO OCH ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

	Invald	Oberoende bolaget/ägare	Närvaro styrelsemöten	Närvaro revisionsutskott	Närvaro ersättningsutskott	Arvode 2019, tkr <sup>1</sup>
Jan Roxendal, ordförande	2011	Ja / Ja	19/19	4/4	1/1	621
Johan Claesson	2008	Nej / Nej	18/19	2/4	1/1	500
Johan Damne	2014	Nej / Nej	18/19	2/4		408
Joachim Gahm	2014	Ja / Ja	19/19			350
Anna Ramel	2014	Ja / Ja	19/19	4/4		450
Tobias Alsborg	2020	Ja / Ja	10/19			204

<sup>1</sup> För utbetalda styrelsearvodena se not 11 i Årsredovisning 2019.

verkställande direktören samt fastställt nya och uppdaterade policyer.

Arbetsordningen reglerar bland annat ordförandens uppgifter, de ärenden som ska behandlas vid varje styrelsemöte samt ärenden som behandlas vid särskilt tillfälle under året.

Styrelsen säkerställer kvaliteten avseende den finansiella rapporteringen genom en serie koncernpolicyer, arbetsordningar, ramverk, tydliga strukturer med definierade ansvarsområden och dokumenterade befogenheter.

##### STYRELSENS ARBETE UNDER 2020

Antalet styrelsemöten under 2020 uppgick till 19 (13) varav 5 (3) var per capsulam. Tillförordnad verkställande direktör, Johan Claesson, var inte ledamot av styrelsen utan agerade som föredragande. Johan Claesson deltog på samtliga styrelsemöten. Utöver den löpande verksamheten har frågor avseende utveckling av affärsområdena Property Investment Management och Banking, strategi och samordning av verksamheten samt risk- och regelefterlevnadsfrågor ägnats särskilt fokus under året. Ordföranden har lett styrelsens arbete och har haft en kontinuerlig kontakt och dialog med tillförordnad verkställande direktör. Styrelsen har vid ett tillfälle träffat revisorerna och fått del av deras synpunkter på bolagets finansiella rapportering och interna kontroll. Vid styrelsens sammanträden under 2020 har protokoll förts av extern jurist. Protokollen har justerats av ordföranden samt en av styrelsens ledamöter. Se översikt över styrelsens arbete och beslut under året nedan.

##### UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsens ordförande är ansvarig för utvärdering av styrelsens arbete genom kontakt med de individuella ledamöterna och tillse att valberedningen får del av bedömningarna.

##### REVISIONSUTSKOTT

Revisionsutskottet stödjer styrelsen i dess arbete med att kvalitetssäkra den finansiella rapporteringen samt internkontrollen över finansiell rapportering.

Specifikt övervakar utskottet finansiell rapportering, effektivitet i internkontroll, internrevisionsaktiviteter samt riskhanteringssystem. Utskottet informerar sig även om lagstadgad revision av årsbokslut. Det bedömer den externa revisorns oberoende samt godkänner köp av tillkommande tjänster utöver revisionen.

Utskottet presenterar sina slutsatser och förslag för styrelsen inför styrelsens beslutsfattande. Utskottet sammanträdde vid 4 (4) tillfällen under 2020 där Catellas revisorer var närvarande vid samtliga tillfällen.

##### Revisionsutskottets arbete under 2020

- Intern- och externrevisionsrapport för q3 2020
- Riskrapport för q1 2020
- Riskrapport för q2 2020
- Riskrapport för q3 2020
- Regelefterlevnadsrapport q1 2020
- Regelefterlevnadsrapport q2 2020
- Regelefterlevnadsrapport q3 2020
- Genomgång av arbetsordning för revisionsutskottet

- Granskning och genomgång av ICLAP
- Granskning av Group Compliance
- Granskning av Long Form Report
- Granskning av GDPR
- Granskning IT & Security
- Utvärdering av revisorns arbete
- Uppdatering och förslag av nya styrdokument
- Riskpolicy
- Implementering av DAC 6
- Genomgång av kommande regelverk
- Genomgång av externrevisionsrapport för 2020.

##### ERSÄTTNINGsutskott

Ersättningsutskott ska behandla frågor som rör löner, rörliga ersättningar, aktierelaterade incitamentsprogram och andra former av ersättningar till koncernledningen och även till andra ledningsnivåer om styrelsen så beslutar. Utskottet presenterar sina förslag till styrelsen för styrelsens beslutsfattande. Utskottet höll 1 (3) möte under 2020.

Styrelsen beslutade att hela styrelsen ska utgöra ersättningsutskott och att arvode ej ska utgå för 2020. Eftersom ersättningsutskottet utgjordes av hela styrelsen har verkställande direktören varit föredragande men ej varit beslutsfattande eftersom VD inte kan vara medlem i ersättningsutskottet.

##### RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till verkställande direktören och övriga personer i koncernledningen ska utgöras av fast lön, rörlig ersättning och övriga förmåner samt pension. Den sammanlagda ersättningen ska vara mark-



## STYRELSENS ARBETE OCH VIKTIGA BESLUT UNDER 2020

### KVARTAL 1

- Bokslutskommuniké 2019
- Utvärdering av ersättningsfrågor inför årsstämman. Genomgång av revision samt utvärdering av revisorns arbete
- Genomgång av internrevision och beslut om internrevisionsplan för 2020
- Genomgång av riskrapportering och beslut om riskkontrollplan för 2020
- Genomgång av regelfterlevnad och beslut om regelfterlevnadsplan 2020
- Utvärdering av verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare  
Tillsättande av tillförordnad Verkställande Direktör samt tillförordnad Styrelseordförande i Catella AB

### KVARTAL 2

- Årsredovisning 2019
- Delårsrapport Q1 2020
- Genomgång och beslut om extern revisionsplan för 2020
- Genomgång av risk och regelfterlevnad
- Q1 2020
- Årsstämma 2020 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 policyer och riktlinjer för Catella-koncernen 2020
- Godkänna incitamentsprogrammet i APAM
- Slutligt avveckla Bank verksamheten och återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten
- Godkännande av avyttring av aktier (70%) i Catella Fondförvaltning
- Beslut om investering i logistikfastighet i Norrköping

### KVARTAL 3

- Delårsrapport Q2 2020.
- Genomgång av risk och regelfterlevnad Q2 2020
- Beslut om extrastämma

### KVARTAL 4

- Delårsrapport Q3 2020
- Genomgång av risk och regelfterlevnad Q3 2020
- Genomgång av revisionsrapport Q3 2020
- Anta uppdaterade och nya styrdokument.
- Beslut om budget för 2021
- Beslutades att förvärva aktier i Catella Residential Partners SAS
- Beslut om att kalla till extrastämma
- Beslutades tilldela nytecknade teckningsoptioner

nadmässig och konkurrenskraftig samt stå i relation till ansvar och befogenheter. Den rörliga ersättningen baseras på resultat i förhållande till individuellt definierade kvalitativa och kvantitativa mål och ska som högst kunna uppgå till 24 månadslöner avseende verkställande direktören och 12 månadslöner avseende övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning av anställningsavtal från bolagets sida ska uppsägningslön och avgångsvederlag sammantaget inte överstiga tolv månadslöner. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, om inte särskilda skäl motiverar något annat. Styrelsen får frånga dessa riktlinjer endast om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare framgår av not 11 i Årsredovisningen 2020.

#### **AKTIERELATERADE INCITAMENTSPROGRAM**

Catella har per 31 december 2020 totalt 3 000 000 utestående teckningsoptioner med inlösendatum under 2024/2025. Styrelsen anser att incitamentsprogrammet främjar bolagets långsiktiga finansiella intressen då ledande befattningshavare inom Catella-koncernen genom egen investering får del av och verkar för en långsiktig och positiv värdeutveckling av bolagets aktie. Läs mer om detta i avsnitt Catella-aktien och ägare.

#### **VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH KONCERNLEDNING**

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för verksamheten inom Catella-koncernen i enlighet med den strategi och de långsiktiga målsättningar som fastställts av styrelsen för Catella AB.

Verkställande direktören leder och sammankallar regelbundet dotterbolagschefer

och övriga ledande befattningshavare för att diskutera affärsläget och andra operativa frågor. Verkställande direktör har delegerat beslutsrätt till dotterbolagscheferna genom bland annat arbetsordningen i respektive dotterbolag, men ansvaret ligger alljämt hos verkställande direktör. Till stöd för sitt arbete har verkställande direktören utsett en koncernledning och affärsområdeschefer för samråd i viktiga frågor. Koncernledningen beskrivs närmare i avsnittet Koncernledning.

#### **UTVÄRDERING AV VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**

Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete. Denna fråga behandlas särskilt på ett styrelsemöte per år, där ingen från koncernledningen närvarar.

#### **REVISION**

Revisorn utses av årsstämman för en mandatperiod på ett år. 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 2020 omvalde revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med auktoriserad revisor Daniel Algotsson som huvudsvarig revisor. Bolagets externa revisorer var närvarande vid samtliga revisionsutskottssammanträden. Utöver revisionen har PwC haft ett antal övriga uppdrag för Catella avseende rådgivning som främst är relaterad till avyttringen av den svenska fondverksamheten och rådgivning relaterad till strategisk översyn av tjänsteområdet Property Funds.

Revisionsarvode till revisorn ska enligt stämmobeslut utgå enligt godkänd räkning.

Den ersättning som utgick till revisorerna för räkenskapsåret 2020 framgår av not 8 i Årsredovisningen 2020.

#### **INTERN KONTROLL**

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i Aktiebolagslagen och årsredovisningslagen (1995:1554). Information om Catellas system för intern kontroll och riskhantering samt styrelsens åtgärder för att följa upp att den interna kontrollen fungerar ska varje år ingå i Catellas bolagsstyrningsrapport.

Catellas process för intern kontroll grundar sig på det ramverk, CO SO, som tagits fram av The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Processen har utformats för att säkerställa en adekvat riskhantering inklusive tillförlitlig finansiell rapportering i enlighet med IFRS, tillämpliga lagar och regler samt andra krav som ska tillämpas av bolag noterade på Nasdaq Stockholm samt är moderbolag i en konsoliderad situation. Detta arbete involverar styrelsen, koncernledningen och övrig personal.

#### **KONTROLLMILJÖ**

Styrelsen har fastlagt styrdokument och instruktioner i syfte att reglera verkställande direktörens och styrelsens roll- och ansvarsfördelning. Styrelsen övervakar och säkerställer kvaliteten på den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Därtill har styrelsen antagit ett antal grundläggande riktlinjer som styr arbetet med riskhantering och intern kontroll. I dessa ingår riskbedömning, krav på kontrollaktiviteter för att hantera de mest väsentliga riskerna, årsplan för arbetet med intern kontroll samt självutvärdering och rapportering. Ansvar och befogenheter

samt styrdokument utgör, tillsammans med lagar och föreskrifter, kontrollmiljön inom Catella. Samtliga anställda har ansvar för att fastlagda styrdokument efterlevs.

#### 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.

#### KONTROLLAKTIVITETER

Utformningen av kontrollaktiviteter är av särskild vikt i Catellas arbete med att hantera risker och säkerställa den interna kontrollen. Kontrollaktiviteter är knutna till bolagets affärsprocesser och respektive enhet säkerställer att kontrollaktiviteter genomförs i linje med uppsatta krav.

#### INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Riktlinjer, instruktioner och manualer av betydelse för den finansiella rapporteringen kommuniceras till berörda medarbetare via koncernens intranät. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Inom bolaget hålls möten på ledningsnivå, sedan vidare på den nivå respektive enhet finner lämpligt. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd informationspolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på korrekt informationsgivning till marknaden.

#### 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 uppmärksammats i samband

med externrevision samt för den konsoliderade situationen även från internrevision, riskhanteringsfunktion och regelefterlevnadsfunktion (compliance), vilket ytterligare beskrivs nedan.

Bolaget genomför årligen en självvärdering av arbetet med riskhantering och intern kontroll. Processen innebär att självvärdering av kontrollaktiviteters effektivitet genomförs årligen för varje operativ affärsprocess i respektive rapporteringsenhet. Koncernens finanschef ansvarar för självvärderingen. Styrelsen erhåller information om viktiga slutsatser från utvärderingsprocessen, liksom om eventuella åtgärder avseende bolagets interna kontrollmiljö.

#### INTERN KONTROLL OCH UPPFÖLJNING INOM DEN KONSOLIDERADE SITUATIONEN

Ett antal av koncernens dotterbolag bedriver verksamhet som är under tillsyn av respektive jurisdiktions tillsynsmyndighet. Delar av koncernen utgör därmed en konsoliderad situation som lyder under tillämpliga regelverk, vilka ställer krav på inrättande av kontrollfunktioner. Styrelsen i Catella AB har för den konsoliderade situationen utsett riskhanteringsfunktion, regelefterlevnadsfunktion (compliance) och internrevision som löpande rapporterar till styrelsen samt verkställande direktören. För bolag utanför den konsoliderade situationen har styrelsen gjort en utvärdering att internrevision för närvarande ej är nödvändig. Regelverken dotterbolagen lyder under påverkar organisationen och strukturen i bolagen.

I bolag inom den konsoliderade situationen finns till exempel riskhanteringsfunktion, regelefterlevnadsfunktion (compliance) och internrevision som är fristående från affärsverksamheten och rapporterar både till respektive dotterbolags

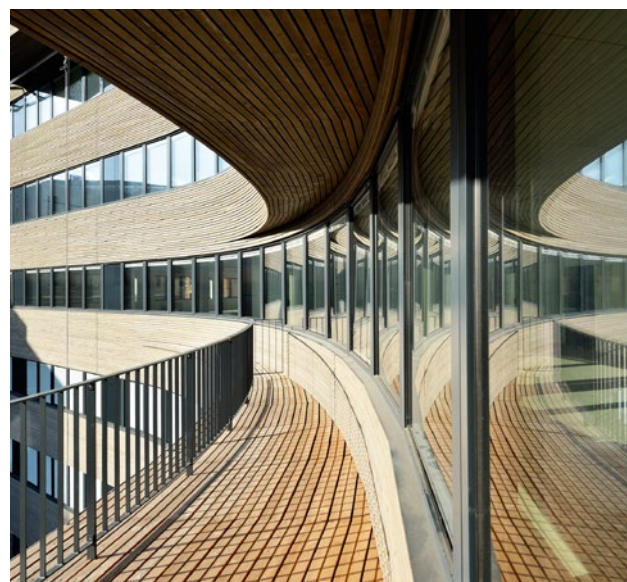
verkställande direktör, direkt till bolagets styrelse och till ansvariga för respektive funktion i koncernens konsoliderade situation. Koncernledningen är representerad i dotterbolagsstyrelserna och rapporterar vidare till moderbolagets styrelse. Dotterbolagsstyrelserna i dessa bolag har dessutom oberoende styrelseledamöter.

#### WHISTLEBLOWING-FUNKTION

En koncerngemensam whistleblowing utskott har tillsatts under året vilket ger alla medarbetare möjlighet att anonymt rapportera allvarliga missförhållanden som strider mot Catellas värderingar, affäretik, policyer eller lagen. Syftet med detta utskott är bland annat att upprätthålla god etik och förhindra oegentligheter inom Catella till fördel för bolagets anställda, kunder, leverantörer och ägare. Under 2020 har ett ärende rapporterats till Catellas whistleblowing committee. Ärendet har följts upp och hanterats.

#### EFTERLEVNAD AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING (KODEN)

Som ett svenskt aktiebolag noterat på Nasdaq Stockholm tillämpar Catella svensk kod för bolagsstyrning (Koden) från och med 19 december 2016. Catella är bundet till att följa Kodens princip om att ”följa eller förklara” och har inte avvikit från Koden under 2020.



## STYRELSE OCH REVISORER



### Jan Roxendal

STYRELSEORDFÖRANDE

Född 1953

Styrelseledamot i Catella AB sedan 2011

ANDRA PÅGÅENDE UPPDRAG:

Styrelseordförande i Andra AP fonden.

Styrelseledamot i Magnolia Bostad AB.

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

UTBILDNING: Högre allmän bankexamen.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020):

129 554 B-aktier.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020):

2 000 000 kr.

ÄGANDE: Privat.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN: Ja.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE I BOLAGET: Ja.



### Tobias Alsborger

STYRELSELEDAMOT

Född 1976

Styrelseledamot i Catella AB sedan 2020

ANDRA PÅGÅENDE UPPDRAG:

Styrelseordförande Suburban Industrial Properties AB, Styrelseledamot i Pulsen Fastigheter AB, Enstar AB, Gale Holding AB och Terrace 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.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020): 22 000 B-aktier.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: -.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN: Ja.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE I BOLAGET: Ja.



### Johan Claesson

STYRELSELEDAMOT

Född 1951

TF Verkställande Direktör och Koncernchef i Catella AB sedan maj 2020. Styrelseledamot i Catella AB sedan 2008.

ANDRA PÅGÅENDE UPPDRAG:

Styrelseordförande i Claesson & Anderzén AB samt styrelseuppdrag i andra bolag inom koncernen, styrelseordförande i Apodemus AB. VD och styrelseledamot i Bellvi Förvaltnings AB och i Johan och Marianne Claesson AB. Styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Bremia, Alufab PLC LTD, K3Business Technology Group PLC samt Leeds Group PLC.

BAKGRUND: Ägare och arbetande ordförande i Claesson & Anderzén AB.

UTBILDNING: Civilekonom.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020): 1 100 910 A-aktier respektive 42 563 838 B-aktier.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: Via bolag och privat.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN: Nej.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE I BOLAGET: Nej.





## Johan Damne

STYRELSELEDAMOT

Född 1963

Styrelseledamot i Catella AB sedan 2014

ANDRA PÅGÅENDE UPPDRAG: VD för Claesson & Anderzén Aktieföretag, samt styrelseuppdrag såsom ordförande eller styrelsemedlem samt VD-uppdrag i hel eller delägda bolag inom Claesson & Anderzén-koncernen. Styrelseledamot i Arise AB (publ).

BAKGRUND: VD i Claesson & Anderzén AB.

UTBILDNING: Civilekonom.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020):

150 000 B-aktier.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: Privat.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN: Nej.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE I BOLAGET: Nej.



## Joachim Gahm

STYRELSELEDAMOT

Född 1964

Styrelseledamot i Catella AB sedan 2014

ANDRA PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseordförande i Arise AB och Odin Fastigheter AB. Styrelseledamot Catella Fondförvaltning AB, Tryggkredit AB och kommunfullmäktigeledamot Danderyds kommun.

BAKGRUND: Tidigare VD på Öhman Investment AB.

UTBILDNING: Civilekonom.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: –

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN: Ja.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE I BOLAGET: Ja.



## Anna Ramel

STYRELSELEDAMOT

Född 1963

Styrelseledamot i Catella AB sedan 2014

ANDRA PÅGÅENDE UPPDRAG: Styrelseledamot i Erik Penser Bank AB (publ), Nordea Asset Management AB och Nordea Investment Management AB.

BAKGRUND: Konsult inom regelverksfrågor (compliance) i den finansiella sektorn. Tidigare jurist och regelansvarig hos bland annat ABG Sundal Collier AB och Alfred Berg Fondkommission AB.

UTBILDNING: Jur kand.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: –

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN: Ja.

OBEROENDE I FÖRHÅLLANDE TILL STÖRRE AKTIEÄGARE I BOLAGET: Ja.

---

## Daniel Algotsson

REVISOR

Född 1982

Catellas revisionsbolag är sedan 2011

PricewaterhouseCoopers AB (PWC). Huvudansvarig revisor Daniel Algotsson, Auktoriserad revisor och medlem av FAR.

ANDRA REVISIONSUPPDRAG: Altor, Baseload, FCG Fonder och Proventus

AKTIEINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OPTIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: –

## KONCERNLEDNING 2020



### Johan Claesson

TF VD OCH KONCERNCHEF SAMT  
STYRELSELEDAMOT

För mer information se avsnittet Styrelse  
och revisorer



### Christoffer Abramson

FINANSCHEF

Född 1970

Finanschef i Catella AB och ingår i  
koncernledningen sedan oktober 2020.

BAKGRUND: Kommer närmast från tjänsten som CFO på EF Real Estate Holdings i Boston och har dessförinnan varit CFO på GE Real Estate i London. Tidigare Operating Executive i flera private equity-fonder, bl.a. Cerberus Capital Management och Gores Group.

UTBILDNING: Civilekonom,  
Handelshögskolan i Stockholm.

AKTIEINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OPTION SINNEHAV (DEC 2020): Inga.

OBLIGATIONSINNEHAV (DEC 2020): Inga.

ÄGANDE: –.

Stockholm den 21 april 2021

Jan Roxendal

STYRELSEORDFÖRANDE

Tobias Alsborger

STYRELSELEDAMOT

Johan Claesson

STYRELSELEDAMOT

Johan Damne

STYRELSELEDAMOT

Joachim Gahm

STYRELSELEDAMOT

Anna Ramel

STYRELSELEDAMOT

Christoffer Abramson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

## REVISORNS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 31–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARS uttalande RevU 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 21 april 2021  
PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
AUKTORISERAD REVISOR





# Finansiella rapporter

Catella – Årsredovisning 2020

## 5. Finansiella rapporter. INNEHÅLL.

# Catella Årsredovisning 2020

Hållbarhetsrapport	20	Koncernens noter	55
Bolagsstyrningsrapport	32	Moderbolagets resultaträkning	97
STYRELSE OCH REVISORER	38	Moderbolagets rapport över totalresultat	97
KONCERNLEDNING 2020	40	Moderbolagets kassaflödesanalys	97
Förvaltningsberättelse	45	Moderbolagets balansräkning	98
Koncernens resultaträkning	51	Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	99
Koncernens rapport över totalresultat	51	Moderbolagets noter	100
Koncernens rapport över finansiell ställning	52	Revisionsberättelse	107
Koncernens rapport över kassaflöden	53	Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen	107
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	54	Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	110

### Koncernens noter:

Not 1	Företagsinformation	55	Not 31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	88
Not 2	Väsentliga redovisningsprinciper	55	Not 32	Ställda säkerheter	88
Not 3	Finansiell riskhantering	60	Not 33	Eventualförpliktelser	89
Not 4	Viktiga uppskattningar och bedömningar	67	Not 34	Åtaganden	89
Not 5	Information per segment	68	Not 35	Kassaflöde	89
Not 6	Nettoomsättning	71	Not 36	Förvärv och avyttring av verksamheter	89
Not 7	Övriga rörelseintäkter, Övriga rörelsekostnader	72	Not 37	Händelser efter balansdagen	89
Not 8	Övriga externa kostnader	72	Not 38	Transaktioner med närstående	90
Not 9	Avskrivningar	72	Not 39	Avyttringsgrupp som innehas för försäljning	90
Not 10	Personal	72	Not 40	Kapitaltäckning och konsoliderad situation	90
Not 11	Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare	73	Not 41	Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS samt begrepp och valutakurser	93
Not 12	Aktierelaterade incitament	74	Not 42	Redovisningsprinciper för moderbolaget	100
Not 13	Finansiella poster	75	Not 43	Övriga externa kostnader	100
Not 14	Skatter	75	Not 44	Personal	100
Not 15	Resultat per aktie	76	Not 45	Resultat från andelar i koncernföretag	100
Not 16	Utdelning	77	Not 46	Ränteutgifter och liknande resultatposter	101
Not 17	Immateriella tillgångar	77	Not 47	Räntekostnader och liknande resultatposter	101
Not 18	Kontraktstillgångar och Kontraktsskulder	79	Not 48	Bokslutsdispositioner	101
Not 19	Materiella anläggningstillgångar	80	Not 49	Skatt på årets resultat	101
Not 20	Innehav i dotterföretag och intresseföretag	80	Not 50	Immateriella tillgångar	101
Not 21	Derivatinstrument	83	Not 51	Andelar i koncernföretag	101
Not 22	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	83	Not 52	Eget kapital	101
Not 23	Exploaterings- och projektfastigheter	87	Not 53	Låneskulder	102
Not 24	Kundfordringar	87	Not 54	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
Not 25	Övriga långfristiga fordringar	87	Not 55	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	102
Not 26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87	Not 56	Transaktioner med närstående	102
Not 27	Likvida medel och checkräkningskrediter	87	Not 57	Finansiell riskhantering	102
Not 28	Eget kapital	87	Not 58	Händelser efter balansdagen	102
Not 29	Upplåning och låneskulder	88	Not 59	Förslag till vinstdisposition	102
Not 30	Avsättningar	88			

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Catella AB (publ), org. nr 556079-1419, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. 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 fastighetsrådgivning, fastighetsinvesteringar och fondförvaltning med verksamhet i 13 länder. Koncernen ("Catella") förvaltar kapital om cirka 130 miljarder kronor. Verksamheten bedrivs inom verksamhetsgrenarna Corporate Finance och Asset Management.

Inom **Corporate Finance** erbjuder Catella transaktionsrådgivning och kapitalmarknadsrelaterade tjänster inom fastighetssektorn. Rådgivningen sker på uppdrag av fastighetsbolag, finansiella institutioner, pensionsförvaltare, fastighetsfonder och andra ägare av fastigheter. Verksamheten bedrivs i Baltikum, Danmark, Finland, Frankrike, Spanien, Sverige och Tyskland.

Inom Asset Management är verksamheten indelad i tre affärsområden. Under affärsområdet **Property Investment Management** hanterar Catella alla faser i processen för värdeskapande inom fastigheter, från identifiering av projekt och förvärv till finansiering, strategisk förvaltning och slutligen exit. Investeringarna sker på uppdrag av finansiella institutioner, pensionsförvaltare, fastighetsfonder och andra ägare av fastigheter. Catella skapar också värde i egna öppna specialiserade fastighetsfonder på uppdrag av institutionella ägare samt inom fastighetsrelaterade utvecklingsprojekt. Verksamheten bedrivs i Baltikum, Danmark, Finland, Frankrike, Luxemburg, Norge, Spanien, Sverige, Tyskland, Nederländerna och Storbritannien. Affärsområdet **Equity, Hedge and Fixed Income Funds** tillhandahåller kapitalförvaltning inom två tjänsteområden; Systematic Funds erbjuder systematisk förvaltning till institutionella investerare med globalt fokus; Mutual Funds erbjuder aktiv förvaltning och nordiskt investeringsfokus till privata och institutionella investerare. Under 2020 såldes Mutual Funds till Athanase Industrial Partners men Catella behåller ett 30-procentigt ägande i verksamheten.

I verksamhetsgrenen Asset Management ingår även affärsområdet **Banking** vars operativa verksamheter avvecklades under 2019 och under inledningen av 2020. Banking 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 Banking 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 Bankings 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.

Catella förvaltar även låneportföljer bestående av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder.

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 dess förförinnan 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 närtstående) med 49,4 procent (48,6) av aktiekapitalet och 48,8 procent (48,0) av rösterna, följt av SIX SIS AG i ägares ställe med ett innehav på 2,7 procent (2,4) av kapital och 3,6 procent (3,4) av rösterna. Tredje största ägare var M2 Asset Management AB med 3,4 procent (3,8) av aktiekapitalet och 3,6 procent (3,9) av rösterna. Catellas tio största aktieägare ägde tillsammans 71,8 procent (72,6) av aktiekapitalet och innehade 71,3 procent (71,9) av rösterna per 31 december 2020. Ägarförhållanden beskrivs ytterligare i avsnittet Catella-aktien och ägare.

## ÖVERSIKT ÖVER RESULTAT, STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

### Utveckling koncernen – 5 år i sammandrag

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 047	2 353	2 159	1 998	1 597
Rörelseresultat	393	422	352	412	280
Finansiella poster - netto	-109	-138	-15	34	16
Resultat före skatt	285	284	337	446	296
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	134	148	210	337	226
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-60	45	-238	-53	130
Årets resultat	74	193	-28	284	357

Medelantal anställda	577	581	539	629	588
----------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital	1 797	1 736	1 647	1 943	1 730
Balansomslutning	4 233	4 057	7 009	6 396	5 651
Soliditet %	42	43	24	30	31

Mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165	-1 834	344	297	-137
Kassaflöde från investeringsverksamheten	44	148	-479	-74	55
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	315	-245	89	139	-126
Årets kassaflöde	524	-1 931	-45	362	-208

Koncernens nettoomsättning för kvarvarande verksamheter uppgick till 2 047 mkr (2 353), vilket är en minskning med 13 procent i jämförelse med föregående år. Merparten av minskningen svarade affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds för vars nettoomsättning mer än halverades under 2020. Även Corporate Finance intäkter minskade något emedan Property Investment Management hade ett starkt år.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 265 mkr (67) varav 196 mkr (25) avser intäkter från andelar i intresseföretag. Merparten av dessa intäkter avser avyttringen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central. I övriga rörelseintäkter ingår vidare en prestationsbaserad intäkt om 33 mkr från en exit av ett mandat inom tjänsteområdet Property Asset Management i Storbritannien. Rörelseresultatet för koncernens kvarvarande verksamheter uppgick till 393 mkr (422).

Koncernens finansnetto uppgick till -109 mkr (-138) varav ränteintäkter uppgick till 6 mkr (13) och räntekostnader uppgick till 47 mkr (49). Värdering av långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar till verkligt värde resulterade i en värdejustering om -37 mkr (-86) varav betydande del avser nedskrivning av låneportföljerna Pastor 4 och Pastor 2. I finansnettot ingår vidare resultat från avyttring av andelar i Catella Fondförvaltning om -9 mkr och negativa valutakursdifferenser om -20 mkr (-1).

Koncernens resultat före skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 285 mkr (284).

Årets skattekostnad för kvarvarande verksamheter uppgick till 151 mkr (135), vilket motsvarar en effektiv skatt om 53 procent (48). Den höga skatten beror främst på begränsningar i möjligheten att skatteutjämna mellan koncernens olika enheter. Under 2020 togs initiativ för att minska bolagsskatten inom Property Funds i Tyskland från och med 2021.

Årets resultat efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 134 mkr (148). Årets resultat efter skatt från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -60 mkr (45) och avser affärsområdet Banking.

Årets resultat för koncernens totala verksamhet uppgick till 74 mkr (193), varav hänförligt till moderbolagets aktieägare 65 mkr (113).

Koncernens egna kapital ökade under 2020 med 61 mkr och uppgick per den 31 december 2020 till 1 797 mkr. Förutom årets resultat om 74 mkr påverkades eget kapital av negativa omräkningsdifferenser om 36 mkr och av positiva verkligt värdeförändringar i finansiella tillgångar redovisade i Övrigt totalresultat om 47 mkr. Utdelningar till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 60 mkr. Ingen utdelning gjordes till moderföretagets aktieägare. Övriga transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 22 mkr och avsåg främst andel av årets resultat. Andra poster som påverkade koncernens egna kapital är nyemission om 15 mkr och återköp av utställda teckningsoptioner om -1 mkr. Koncernens soliditet uppgick per 31 december 2020 till 42 procent (43 procent per 31 december 2019).

## 5. Finansiella rapporter. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.

Balansomslutningen ökade under 2020 med 176 mkr och uppgick per den 31 december 2020 till 4 233 mkr. Avvecklingen av verksamheten i Catella Bank minskade balansomslutningen för affärsområdet Banking samtidigt som egna investeringar inom fastighetsutvecklingsprojekt ökade koncernens balansomslutning. Vidare i samband med försäljningen av aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning minskade koncernens goodwill med 118 mkr.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 154 mkr (71) varav 237 mkr är hänförligt till kvarvarande verksamheter och -83 mkr avser bankverksamheten. Betalda skatter uppgick till 84 mkr (277) under året.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 165 mkr (-1 834) varav periodens förändring av rörelsekapital uppgick till 11 mkr (-1 905). Av förändringar i rörelsekapital är 140 mkr (224) hänförliga till kvarvarande verksamheter och -129 mkr (-2129) avser bankverksamheten. Föregående års kraftiga negativa rörelsekapitalförändring inom banken var ett resultat av överlåtelse av Wealth Management verksamheterna i Luxemburg och Sverige.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 44 mkr (148) och inkluderar utdelningar från intresseföretag och köpeskilling för avyttrade aktier i dotterföretag om 179 mkr respektive 76 mkr. Därutöver har tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank avseende överlåtelse av bankens kortverksamhet inbetalats och vilket efter avdrag för provisionskostnader uppgick till 128 mkr. Investeringar via Kaktus och Infrahubs Fastighet 2 summerar till 320 mkr och avvecklade valutaterminskontrakt genererade inflöden om 37 mkr under året.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 315 mkr (-245) varav Covid-19 lån, som koncernens franska och spanska dotterbolag upptagit hos kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor, uppgick till 102 mkr och lån som Kaktus och Infrahubs Fastighet 2 upptagit för fastighetsutvecklingsprojekt uppgick till 319 mkr. Amortering av leasingkulder uppgick till 58 mkr och utdelning till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 60 mkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten inkluderar även inbetalning om 15 mkr från optionsinnehavare för teckning av nya B-aktier i Catella AB och en utbetalning om 1 mkr avseende återköp av teckningsoptioner.

Periodens kassaflöde uppgick till 524 mkr (-1 931) varav kassaflöde från kvarvarande verksamheter uppgick till 608 mkr (184) och kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning uppgick till -84 mkr (-2 115).

Utveckling verksamhetsgrenar – 2 år i sammandrag

Mkr	Corporate Finance		Asset Management	
	2020	2019	2020	2019
Totala intäkter	623	709	1 501	1 689
Uppdragskostnader och provisioner	-75	-55	-229	-324
Intäkter exklusive uppdragskostnader & provisioner	548	653	1 273	1 365
Rörelsekostnader	-520	-592	-1 032	-973
Rörelseresultat	29	62	240	392
Finansiella poster - netto	-7	-9	-21	-31
Resultat före skatt	21	52	219	361
Skatt	-21	-29	-60	-107
Årets resultat från kvarvarande verksamheter	0	23	159	253
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	-60	44
Årets resultat	0	23	100	298

Mkr	2020	2019	2020	2019
Eget kapital	133	83	1 491	1 727
Balansomslutning	547	536	2 223	2 736
Soliditet %	24	15	67	63

### Corporate Finance

2020 var ett volatilt år på transaktionsmarknaden, mycket på grund av den pågående pandemin. Globala investeringar i Europa sjönk kraftigt under andra kvartalet för att återhämta sig mot andra halvåret. Catella arbetade aktivt för att bibehålla och stärka sina marknadsandelar. Catellas transaktionsvolym under 2020 uppgick till 45,0 mdkr (70,2). Verksamhetsgrenen redovisade en nettoomsättning 618 mkr (704) och totala intäkter uppgick till 623 mkr (709). Sverige utmärkte sig positivt med ökad omsättning och resultat emedan övriga enheter levererade sämre resultat i förhållande till föregående år. Tyskland kvarstår som den största utmaningen och nya koncerngemensamma ansträngningar har initierats för att stärka Catellas position på Europas största fastighetsmarknad.

### Asset Management

Asset Management redovisade en nettoomsättning om 1 438 mkr (1 660) och totala intäkter uppgick till 1 501 mkr (1 689). Omsättningsminskningen är i sin helhet hänförlig till affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds vars tjänsteområde Systematic Funds hade stora utflöden av förvaltad kapital främst beroende på en marknadsrotation från detta segment och relativt svag förvaltning under längre tid. Tjänsteområdet Mutual Funds såldes i september 2020. Affärsområdet Property Investment Management redovisade ett stabilt rörelseresultat under året och ett fortsatt starkt inflöde av förvaltad kapital, främst inom Property Asset Management-verksamheten i Storbritannien och Property Funds i Tyskland. Största intäkt- och resultatbidraget genererades av tyska Project Management-verksamheten i samband med avyttringen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central. Verksamhetsgrenens förvaltrade kapital, rensat för Mutual Funds, minskade under året med 12,4 mdkr och uppgick vid årets utgång till 129,9 mdkr.

## NEDSKRIVNINGSPRÖVNING

Catella har under året gjort en nedskrivningsprövning av tillgångar med obestämbart livslängd baserat på redovisade bokförda värden per den 30 september 2020. Catellas tillgångar med obestämbart livslängd utgörs av goodwill och varumärke, vilka redovisas till ett värde av 318 mkr (464) 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 har påvisat ett nedskrivningsbehov av goodwill om 8 mkr hänförlig till affärsområdet Property Investment Management. Därutöver har andra förvärsrelaterade immateriella tillgångar såsom IT-system, hänförliga till Systematic Funds, skrivits ned med 3 mkr. Nedskrivningarna om totalt 11 mkr (7) redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning.

## INVESTERINGAR OCH AVSKRIVNINGAR

Koncernen har under 2020 gjort investeringar om totalt 102 mkr (140). Av detta belopp avser 7 mkr (16) investeringar i immateriella tillgångar och 16 mkr (5) avser investeringar i materiella anläggningstillgångar. Tilläggsinvesteringar och nya investeringar i dotterbolag har gjorts med 3 mkr (16) varav 3 mkr (3) avser förvärv av andelar från innehav utan bestämmande inflytande. Vidare har 38 mkr (34) investerats i intresseföretag. Därutöver har IPM gjort investeringar i egenförvaldade fonder med 23 mkr (33) och 15 mkr (36) har investerats i andra verksamhetsrelaterade innehav som ej är intresseföretag. Av- och nedskrivningar på tillgångar som ej utgör kontraktstillgångar (IFRS 16 Leases) uppgick under räkenskapsåret till 53 mkr (68).

## FINANSIERING

Catella har emitterat totalt 750 mkr icke säkerställda obligationer och vilka löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 punkter. Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm och har slutförfall i juni 2022.

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 2020.

I mars 2021 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. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den befintliga obligationen för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Den nya obligationen kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

Till följd av Covid-19 och den negativa finansiella påverkan som pandemin har på flertalet företag, har koncernens franska och spanska dotterföretag blivit erbjudna lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2020 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 99 mkr (-).

Koncernen har vidare beviljade checkräkningskrediter om 30 mkr (30) varav outnyttjad del per 31 december 2020 uppgick till 30 mkr (30).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Styrelse- och ledningsförändringar i Catella AB (publ)

Knut Pedersen lämnade sitt uppdrag som VD och koncernchef för Catella under våren 2020 och kort tid därefter lämnade Marcus Holmstrand sin roll som Chief Financial Officer (CFO).



Per den 11 maj 2020 tillträdde Johan Claesson som tillförordnad VD, Eva Bång som tillförordnad CFO och Jan Roxendal som tillförordnad styrelseordförande.

Christoffer Abramson tillträdde som CFO och medlem av koncernledningen den 15 oktober.

### Påverkan av Covid-19

Covid-19-pandemin påverkade transaktionsvolymerna negativt för affärsområdet Corporate Finance och bidrog till kapitalutflöden från Systematic Macro.

Affärsområdet Property Investment Management uppvisade trots pandemin stark tillväxt.

### Catella drar tillbaka förslag om utdelning

Mot bakgrund av Corona-pandemin beslutade styrelsen i Catella AB (publ) i april att dra tillbaka den föreslagna utdelningen om 0,90 kr per aktie och föreslog årsstämman att ingen utdelning skulle lämnas. Ambitionen var att kalla till extrastämma under andra halvåret 2020 för att behandla frågan om utdelning. Med anledning av de framtida satsningar inom den operativa verksamheten och kommande investeringar samt osäkerheten kring pandemins utveckling, beslutade styrelsen att inte kalla till en extra bolagsstämma under andra halvåret 2020 för att behandla frågan om utdelning.

### Avveckling av Catellas bankverksamhet slutförs

Styrelsen i Catella AB (publ) beslutade i maj att slutligt avveckla verksamheten i Catella Bank med ambitionen att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten under första halvåret 2021.

### Catella avyttrar 70 procent av aktierna Catella Fondförvaltning AB

Catella ingick i juni ett strategiskt partnerskap med Athanase Industrial Partner ("Athanase") där man genom Catella Fondförvaltning avser att utveckla och förbättra kunderbudandet. Athanase förvärvade samtidigt 70 procent av aktierna i Catella Fondförvaltning 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.

### Nedskrivning av uppskjutna skattefordringar

Som ett resultat av försäljning av aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning gjordes nedskrivning av uppskjutna skattefordringar om 70 mkr. Nedskrivningen berodde på minskade skatteutjämningsmöjligheter inom den svenska verksamheten.

### Catella genomförde transaktionen avseende utvecklingsprojektet Grand Central

Catella tecknade, genom intressebolag, avtal med den tyska fastighetsutvecklaren Consus RE AG (tidigare CG Gruppe AG) att avyttra fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland. Transaktionen slutfördes under augusti 2020 och genererade ett totalt resultat efter skatt om cirka 208 mkr till Catella-koncernen. Resultatet fördelas mellan Egna Investeringar och Property Investment Management. Köparen erlade även ränta på utestående belopp till följd av att transaktionen blev fördröjd. Catellas andel av räntetäckt utestående uppgick till 23 mkr.

### Nedskrivning av Visa-preferensaktier i Catella Bank

Visa Inc kommunicerade under september 2020 ändrade kurser för konvertering av serie B och serie C preferensaktier till aktier av serie A. Konverteringskursen påverkas av utfallet av de rättstvister som pågår gentemot Visa Europe. Konverteringskursen för serie C, som Catella Bank innehar, justerades från 13.722 till 6.861. Justeringen innebar en negativ värdeförändring om 60 mkr och vilken redovisats i Övrigt totalresultat. Därutöver gjordes en ny bedömning av uppskjuten skatt hänförligt till Visa-innehavet. Bedömningen resulterade i reversering av uppskjutna skatteskulder om totalt 34 mkr varav 21 mkr har redovisats i Övrigt totalresultat och 13 mkr har redovisats i resultaträkningen. Sammantaget påverkades därmed eget kapital negativt om 26 mkr.

### Catella investerar för att utveckla logistikfastighet i Norrköping

Catella förvärvade i november 2020 aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköpings kommun och vilken är fullt uthyrd till Postnord TPL AB. Investeringen för att utveckla logistikfastigheten uppgår till drygt 500 mkr varav Catellas andel uppgår till 250 mkr. Affären skall ses i

perspektivet av att Catella avser att skapa fondprodukter inom bland annat logistikfastigheter.

### Extra bolagsstämma i Catella AB (publ)

Vid extra bolagsstämman i Catella AB (publ) den 21 december 2020 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, i huvudsak följande:

- att godkänna införandet av ett incitamentsprogram genom emission av högst 3 000 000 teckningsoptioner fördelat på två serier; 2020/2024:A omfattande 1 500 000 teckningsoptioner och 2020/2025:B omfattande 1 500 000 teckningsoptioner. Rätt att förvärva teckningsoptionerna tillkommer bolagets VD (tidigare CFO) och andra ledande befattningshavare samt nyckelpersoner.
- att godkänna införandet av incitamentsprogram i dotterbolaget APAM Ltd genom emission av E-aktier/tillväxtaktier.
- att godkänna minskning av reservfond för överföring till fritt eget kapital
- att godkänna ändring av bolagsordning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

### 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 154 mkr. Avyttringen medför en positiv resultat effekt efter transaktionskostnader och skatt om cirka 122 mkr och vilken redovisas under första kvartalet 2021.

### Catella begär inlösen av sitt utestående obligationslån om 750 mkr

Den 2 mars 2021 meddelade Catella sin intention att emittera en ny senior icke-säkerställd obligation med en förväntad volym om 1 000 mkr under en ram om 1 500 mkr och med en förväntad löptid om 4 år. Samtidigt offentliggjorde Catella ett frivilligt återköpserbjudande av utestående seniora icke-säkerställda obligationer till ett pris motsvarande 101,30 procent av det nominella beloppet. Vid utgången av återköpserbjudandet den 9 mars 2021 hade ett sammanlagt nominellt belopp om 549 mkr i befintliga obligationer erhållits. Återstående obligationer med ett nominellt belopp om 201 mkr återinlöstes den 26 mars 2021. Villkoren för den nya finansieringen var därmed uppfyllda. Den nya seniora icke-säkerställda obligation har ett totalt belopp om 1 250 mkr, en löptid om 4 år och löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 475 punkter. Obligationen kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

### Christoffer Abramson ny vd och koncernchef

Catellas styrelse har utsett Christoffer Abramson till ny vd och koncernchef för Catella-koncernen. Christoffer tillträdde rollen den 13 april 2021. Tillträdet är föremål för godkännande från tillsynsmyndigheten CSSF i Luxemburg. Dessförinnan hade Christoffer rollen som CFO sedan 15 oktober 2020. Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO den 29 mars 2021.

### Catella uppdaterar resultatet för Q4 2020 med förbättring av eget kapital

Catella Bank, som är under avveckling, har haft ett innehav av serie A preferensaktier i Visa Inc. Innehavet har konverterats till A aktier, vilka sedermera avyttrats i mars 2021. Realisationsvinsten vid försäljningen uppgick till 87 mkr. På grund av tillkommande information som förelåg per balansdagen rörande innehavet av serie A preferensaktier i Visa Inc. har en förändrad bedömning av värdet gjorts innebärande en positiv värdejustering om 81 mkr. Justeringen redovisas i Övrigt totalresultat under Q4 2020 och påverkar det egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2020.

## PERSONAL

Antalet anställda inom kvarvarande verksamheter, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 566 personer (582), varav 208 (214) inom verksamhetsgrenen Corporate Finance, 340 (334) inom verksamhetsgrenen Asset Management och 18 (24) avseende övriga funktioner.

Antalet anställda inom avyttringsgrupp som innehas för försäljning (Banking) uppgick vid årets slut till 13 personer (68).

Totalt antalet anställda, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 579 personer (649).

## 5. Finansiella rapporter. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.

### FINANSIELLA INSTRUMENT, RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance är säsongvariationerna 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 Asset Management uppstår olika typer av risker som marknadsrisker, likviditetsrisker och operativa risker. I syfte att kontrollera och begränsa risktagande i verksamheten finns fastställda policys och instruktioner för olika verksamhetsrisker.

Inom verksamhetsgrenen Asset Management finns koncernens kapitalförvaltnings- och bankverksamhet där den senare varit under avveckling under 2020. Alla transaktioner som genomförs för kunders räkning styrs av instruktioner från kund eller överenskomna placeringsreglementen eller fondbestämmelser. Catella bär ingen risk avseende utvecklingen av kundernas finansiella instrument förutom om överenskomna instruktioner inte efterlevs. Några dotterbolag inom verksamhetsområdet är under tillsyn av tillsynsmyndigheten i det land de har juridisk hemvist. Finansiella risker hanteras främst genom löpande mätning och uppföljning av den finansiella utvecklingen. Dessutom 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.

Inom Catella-koncernen bedriver några bolag tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av respektive hemvistlands tillsynsmyndighet. Därutöver lyder Catellas konsoliderade situation under tillsyn av CSSF i Luxemburg sedan 31 mars 2016. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex i allmänhet och särskilt avseende Catellas bankverksamhet. 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 förbereder sig för regelverksförändringar. Då bankens operativa verksamheter avvecklades under 2019 och migrering av kortkunder till Advanzia Bank slutfördes under första kvartalet 2020 har koncernens regulatoriska risker minskat väsentligen.

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och concernledningen 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.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument används främst inom verksamhetsområdet Asset Management. Inom Asset Management tillhandahålls en aktiv handel i alla förekommande värdepapper och valutor för kunders och förvaltda fonders räkning. Därutöver rådgör verksamhetsområdet sina kunder i finansiella frågor i samband med kunders investeringar, förvaltning av fonder och i sin diskretionära förvaltning.

Verksamhetsområdet handlar inte med eller tar positioner för egen räkning i finansiella instrument förutom i syfte att begränsa valutaexponering som uppkommer inom IPMs investeringstjänster inom diskretionär förvaltning och fondförvaltning. På grund av verksamhetsområdets försiktiga policy för handel med finansiella instrument är exponeringen för risker begränsad. Verksamhetsområdet är huvudsakligen exponerat för marknadsprisrisk.

#### Derivatinstrument

Inom IPM finns viss valutaexponering hänförlig till transaktioner i utländsk valuta. Huvuddelen av IPMs intäkter är i utländsk valuta medan kostnaderna till största delen är i svenska kronor. IPM använder terminskontrakt för att begränsa risken. Säkringstransaktionerna är av ekonomisk karaktär och redovisas inte som säkringar enligt redovisningsstandarden IFRS 9 Finansiella Instrument.

Moderbolaget Catella AB (publ) påbörjade under 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen ingicks för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i koncernens nettotillgångar i utländska verksamheter i euro. Catella tillämpar särkringsredovisning enligt IFRS 9 från det tillfälle då valutasäkringen av nettoexponeringen ingicks. Derivatinstrumentet förföll i februari 2021 då positionen även stängdes. Koncernledningens utvärderar för närvarande behovet av säkring av koncernens omräkningsrisker.

#### Andra risker

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

#### Operationell risk

Operationell risk är risken för förlust till följd av såväl interna orsaker (datafel, misslag, 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.

Delar av koncernens verksamhet är tillståndspliktig och lyder under tillsyn av respektive lands tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex i allmänhet och särskilt avseende bankverksamhet. 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 förbereder sig för regelverksförändringar. Utfall dotterbolag ej skulle kunna möta de krav som regelverk ställer kan det få en negativ effekt på koncernens resultat och värdet på koncernens tillgångar.

#### 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 och att det finns en bred kundbas.

#### Politiska risker

Catella innehar aktier, fonder och låneportföljer. En väsentlig investering finns i dotterbolaget European Equity Tranche Income ("EETI"). EETI har investerat i värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder. Låneportföljerna ägda av EETI beskrivs vidare i not 3 och 22 i årsredovisningen. Förutom de finansiella riskerna som beskrivs i dessa noter är EETI exponerat för politisk risk. Retroaktiva lagändringar kan få en negativ effekt på värdet på EETI:s investeringar. Det är svårt att exakt bedöma hur sådana förändringar kommer att påverka konsumenternas agerande, och det är möjligt att graden av försäkringsbetalningar ökar och påverkar det förväntade kassaflödet från investeringarna.

Andra politiska risker är att ändringar kan ske i regelverk som påverkar koncernens verksamhet och hur den bedrivs. Utfall dotterbolag ej skulle kunna möta de krav som eventuella nya regelverk ställer, kan det få en negativ effekt på koncernens resultat och även på värdet på tillgångar i dessa dotterbolag. Ingen bedömning kan göras av eventuell påverkan av denna risk.

#### 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

Affärsrådet lägger stor vikt vid att öka andelen värdeadderande och kapitalmarknadsrelaterade 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 försvaras. Därutöver koordineras verksamheterna för att effektivisera resursallokeringen.

I Kontinentaleuropa har den franska verksamheten en mycket stark marknadsposition inom transaktionsrådgivning, främst inom specialistrådgivning inom bostadsfastigheter, vilket ytterligare befästes 2020. Strategin inom Kontinentaleuropa är att använda best practice inom affärsrådet i utvecklingen av verksamheter på befintliga och nya marknader.

### Asset Management

Inom affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds avyttrades under 2020 aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning som i dag förvaltas under ny ägare. Systematic Funds vänder sig huvudsakligen till institutionella kunder och fokus ligger på att utveckla nya faktorer och produkter för att få in nytt kapital.

Affärsrådet Property Investment Management fortsätter att bygga upp transaktions- och ledningskapacitet på samtliga marknader där Catella är verksam. Catella kombinerar den lokala strategin med ökad tillgång till de internationella kapitalmarknaderna. Tillväxt inom affärsområdet skapas genom att addera nya produkter i befintliga strukturer samt genom geografisk expansion. Med den geografiska bredden, som nu innefattar Storbritannien, har Catella ett produktbjudande som har hög relevans för internationella investerare. Närvaron i London skapar investerarintresse för Catellas verksamheter i Kontinentaleuropa och vice versa. Ambitionen inom affärsområdet är att selektivt lansera nischade fonder och investeringsstrukturer för att möta behoven hos lokala och internationella investerare. Genom ökat samarbete både inom affärsområdet och med Catellas övriga affärsområden säkerställer Catella att synergier tillvaratas. Catella avser fortsätta det arbete som påbörjats med förväntan om fortsatt tillväxt i affärsområdet.

## 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 31-41.

## FORSKNING OCH UTVECKLING

Catella är verksam inom Corporate Finance och Asset Management och 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 20-23.

## MODERBOLAGET

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

Moderbolaget redovisade för 2020 intäkter om 30,5 mkr (17,8) varav 18,5 mkr avser vidarefakturering av advokat- och konsultkostnader hänförliga till avslutade projekt. Nettoomsättningen minskade till följd minskade tillhandahållna koncerninterna tjänster till Catella Fondförvaltning som såldes under 2020. Rörelseresultatet uppgick till -49,6 mkr (-43,9). Det lägre rörelseresultatet i jämförelse med föregående år beror bland annat på högre konsultkostnader hänförliga till pågående projekt och interimskonsulter inom bland annat Legal & Compliance, högre rekryterings-kostnader och högre rörliga löner.

Moderbolagets finansnetto uppgick till -1,5 mkr (-32,7) och inkluderar ränta och andra kostnader för obligationslån om 35,1 mkr (33,2) och en realiserad vinst från derivatinstrument om 32,3 mkr (2019: förlust om 21,3 mkr). Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om

60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro. Positionen stängdes i februari 2021.

Resultat före skatt uppgick till -51,2 mkr (-76,6) och årets resultat uppgick till -51,0 mkr (-13,0). I föregående års resultat ingick anticiperad utdelning och erhållna koncernbidrag från dotterföretag om 22,0 mkr respektive 63,7 mkr.

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 89,4 mkr (128,4).

Moderbolaget har emitterat totalt 750 mkr icke säkerställda obligationer med slutförfall i juni 2022 och vilka löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 punkter. I mars 2021 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. I samband med det återköptes/återinlöstes den befintliga obligationen för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Den nya obligationen kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

Antalet anställda i moderbolaget, motsvarande heltidstjänster, uppgick vid årets slut till 11 personer (13).

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV VINSTMEDEL

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

Kr	
Överkursfond	81 356 057
Balanserat resultat	63 197 672
Årets resultat	-50 994 285
	<b>93 559 445</b>

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

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715
att i ny räkning överförs (varav 14 045 730 till överkursfond)	14 045 730
	<b>93 559 445</b>

Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, 80 mkr. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 1 juni 2021.

## 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 2020 till 42 procent. För den konsoliderade situationen är soliditeten per samma datum 65 procent. Föreslagen utdelning, allt annat lika, minskar soliditeten med drygt en procentenhet. Övriga kapitalrelationer och kapitalkrav såsom beskrivet i not 39 samt likviditet kommer också efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den verksamhet koncernen verkar inom. 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 2021

Styrelsen för Catella AB (publ) föreslår att årsstämman 2021 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 21 april 2021 Christoffer Abramson (verkställande direktör) och Mattias Brodin (tillförordnad finanschef). Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut samt för ändringar som görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt.

## 5. Finansiella rapporter. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.

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 kontantersättning 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 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 bolagsstämma 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 eventuell 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.

### 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 bolagsstämmovalda 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 frågå 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 2020

Enligt de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som antogs på årsstämman 2020 har styrelsen bemyndigats att kunna frågå riktlinjerna om särskilda skäl föreligger. Inga sådana avsteg har gjorts.

## Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Nettoomsättning	6	2 047	2 353
Övriga rörelseintäkter	7	265	67
		<b>2 312</b>	<b>2 420</b>
Uppdragskostnader och provisioner		-300	-372
Övriga externa kostnader	8	-395	-451
Personalkostnader	10, 11, 12	-1 079	-1 043
Avskrivningar	9	-110	-128
Övriga rörelsekostnader	7	-34	-4
<b>Rörelseresultat</b>		<b>393</b>	<b>422</b>
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	13	1	2
Ränteintäkter övriga	13	5	12
Räntekostnader	13	-47	-49
Övriga finansiella intäkter	13	78	15
Övriga finansiella kostnader	13	-146	-118
Finansiella poster - netto		-109	-138
<b>Resultat före skatt</b>		<b>285</b>	<b>284</b>
Skatt	14	-151	-135
<b>Årets resultat från kvarvarande verksamheter</b>		<b>134</b>	<b>148</b>
<b>Verksamheter som innehas för försäljning:</b>			
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning		-60	45
<b>Årets resultat</b>		<b>74</b>	<b>193</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		65	113
Innehav utan bestämmande inflytande	20	9	80
		<b>74</b>	<b>193</b>
<b>Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr</b>	15		
<b>Kvarvarande verksamheter</b>			
- före utspädning		1,41	0,79
- efter utspädning		1,41	0,77
<b>Verksamheter under avveckling</b>			
- före utspädning		-0,67	0,52
- efter utspädning		-0,67	0,51
<b>Total verksamhet</b>			
- före utspädning		0,74	1,31
- efter utspädning		0,74	1,28
Antal aktier vid årets slut		88 348 572	86 281 905
Genomsnittligt vägt antal aktier efter utspädning		88 373 572	88 382 173

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Årets resultat	74	193
<b>Övrigt totalresultat:</b>		
Poster som inte ska återföras i resultaträkningen:		
Värdetförändring förmånsbestämda pensionsplaner	0	1
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:		
Verklig värdetförändringar i finansiella tillgångar via övrigt totalresultat	47	26
Säkring av nettoinvestering	28	-7
Omräkningsdifferenser	-65	40
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>	<b>11</b>	<b>59</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>85</b>	<b>252</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>		
Moderbolagets aktieägare	79	171
Innehav utan bestämmande inflytande	6	81
	<b>85</b>	<b>252</b>

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	17	443	627
Kontraktstillgångar	18	157	183
Materiella anläggningstillgångar	19	30	25
Innehav i intresseföretag	20	167	92
Långfristiga fordringar hos intresseföretag		35	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	248	261
Långfristiga lånefordringar		0	0
Uppskjutna skattefordringar	14	21	78
Övriga långfristiga fordringar	25	6	6
		<b>1 106</b>	<b>1 272</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter		634	336
Kundfordringar	24	267	318
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		26	38
Skattefordringar		20	44
Övriga fordringar		37	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	88	242
Derivatinstrument	21	12	14
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	19	110
Klientmedel		3	3
Likvida medel	27	1 482	881
		<b>2 588</b>	<b>2 026</b>
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	39	539	759
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 233</b>	<b>4 057</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	28		
Aktiekapital		177	173
Övrigt tillskjutet kapital		289	280
Reserver		75	61
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 072	1 009
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b>		<b>1 612</b>	<b>1 522</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	20	185	214
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 797</b>	<b>1 736</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	29	553	213
Långfristiga låneskulder	29	751	747
Långfristiga kontraktsskulder		115	138
Uppskjutna skatteskulder	14	20	27
Övriga avsättningar	30	63	61
		<b>1 503</b>	<b>1 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga kontraktsskulder		48	52
Derivatinstrument	21	0	1
Leverantörsskulder		124	113
Skulder till intresseföretag		4	0
Skatteskulder		48	22
Övriga skulder		134	102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	468	554
Klientmedel		3	3
		<b>828</b>	<b>846</b>
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	39	105	289
<b>Summa skulder</b>		<b>2 435</b>	<b>2 321</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 233</b>	<b>4 057</b>

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

# Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2020 jan–dec	2019 jan–dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		216	385
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</b>			
Avvecklingskostnader		27	24
Övriga finansiella poster		29	-203
Avskrivningar	9	113	130
Nedskrivningar /återläggning nedskrivningar kortfristiga fordringar	7	10	8
Förändringar avsättningar		6	8
Bokförda ränteintäkter från låneportföljer	13	-4	-11
Förvärvskostnader		0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-196	-25
Ej kassaflödespåverkande personalkostnader	10	37	32
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		0	0
Betalda skatter		-84	-277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>154</b>	<b>71</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		189	1 511
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-178	-3 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>165</b>	<b>-1 834</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	-16	-5
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	19	0	1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	17	-7	-16
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	36	0	0
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel	36	76	0
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader	39	128	245
Förvärv av och tilläggsinvesteringar i intresseföretag	20	-37	-34
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag	20	179	0
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter		-320	-45
Förvärv av finansiella tillgångar		-38	-101
Försäljning av finansiella tillgångar		77	74
Kassaflöden från låneportföljer		0	28
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>44</b>	<b>148</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Återköp av teckningsoptioner		-1	-4
Nyemission		15	18
Upptagna lån	35	422	1
Amortering av leasingskuld		-58	-53
Utdelning		0	-104
Tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande		-63	-103
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>315</b>	<b>-245</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>524</b>	<b>-1 931</b>
Likvida medel vid årets början		1 378	3 234
Valutakursdifferens i likvida medel		-46	75
<b>Likvida medel vid årets slut*</b>	27	<b>1 856</b>	<b>1 378</b>
<b>Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:</b>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-212	-2 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten		128	266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
<b>Årets kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>		<b>-84</b>	<b>-2 115</b>
* varav likvida medel som redovisas bland Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning		374	497

Av koncernens likvida medel är 374 mkr (497) relaterat till Catella Bank och övriga koncernen har ej, med hänsyn till de föreskrifter och regler Catella Bank lyder under, tillgång till Catella Banks likviditet.

Erlagda och betalda räntor beskrivs i not 35.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande**	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital*	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2020	173	280	48	13	1 009	1 522	214	1 736
<b>Årets totalresultat för januari–december 2020</b>								
Årets resultat					65	65	9	74
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			47	-33		14	-3	11
<b>Årets totalresultat</b>			<b>47</b>	<b>-33</b>	<b>65</b>	<b>79</b>	<b>6</b>	<b>85</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	-35	-37
Återköp av utställda teckningsoptioner		-1				-1		-1
Nyemission	4	11				15		15
Utdelning						0		0
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>177</b>	<b>289</b>	<b>95</b>	<b>-20</b>	<b>1 072</b>	<b>1 612</b>	<b>185</b>	<b>1 797</b>

\* Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfonder i moderbolaget.

\*\* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom Systematic Funds och Property Funds samt flertalet dotterföretag inom Property Asset 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.

Mkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande**	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital*	Verkligt värde	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2019	168	270	22	-19	1 000	1 442	205	1 647
<b>Årets totalresultat för januari–december 2019</b>								
Årets resultat					113	113	80	193
Övrigt totalresultat, netto efter skatt			26	31	1	58	1	59
<b>Årets totalresultat</b>			<b>26</b>	<b>31</b>	<b>114</b>	<b>171</b>	<b>81</b>	<b>252</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-2	-2	-73	-75
Återköp av utställda teckningsoptioner		-4				-4		-4
Nyemission	4	14				18		18
Utdelning					-104	-104		-104
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>173</b>	<b>280</b>	<b>48</b>	<b>13</b>	<b>1 009</b>	<b>1 522</b>	<b>214</b>	<b>1 736</b>

\* Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfonder i moderbolaget.

\*\* Innehav utan bestämmande inflytande är hänförligt till minoritetsägande i dotterföretag inom Systematic Funds och Property Funds samt flertalet dotterföretag inom Property Asset Management och Corporate Finance.

Moderbolaget hade per 31 december 2019 totalt 2 333 334 utestående teckningsoptioner varav 166 667 i eget förvar. Under 2019 nyttjades 2 166 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 8,40 kronor. Därutöver återköptes 200 000 teckningsoptioner med anledning av förändringar i Catella ABs koncernledning och 166 666 teckningsoptioner i eget förvar förföll utan nyttjande. Återköp av teckningsoptioner redovisas i koncernredovisningen mot Övrigt tillskjutet kapital till den del detta utgörs av fritt eget kapital och överskjutande del mot Balanserade vinstmedel.



# Koncernens noter

## NOT 1 FÖRETAGSINFORMATION

Catella-koncernen ("Catella") omfattar moderbolaget Catella AB (publ) ("moderbolaget") och ett flertal bolag som är aktiva inom två operativa verksamhetsgrenar: Corporate Finance och Asset Management. Därutöver förvaltar Catella en låneportfölj bestående av värdepapperiserade europeiska lån med huvudsaklig exponering mot bostäder.

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Catella AB (publ), för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2020 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering den 21 april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman den 25 maj 2021 för fastställande.

Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Huvudkontoret finns på Birger Jarlsgatan 6 i Stockholm. Catella AB är listad 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 koncernledning 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 avsättning 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 2020

Inga nya standarder har införts under 2020 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 delägares 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 innehav utan bestämmande inflytande. Alla förvärvsrelaterade transaktionskostnader kostnadsförs. Dessa kostnader redovisas i koncernen under posten "övriga externa kostnader" i resultaträkningen.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade 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 elimineras i enlighet med koncernens andel i intresseföretaget. Även realiserade förluster elimineras, 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 högste 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 fyra affärsområden (rörelsesegment enligt IFRS 8) som slås ihop till två rapporterbara segment som Catella benämner Verksamhetsgrenar. IFRS 8 tillåter att två eller flera rörelsesegment slås samman till ett under förutsättning att de har likartade ekonomiska egenskaper och även liknar varandra med avseende på produkterna och tjänsternas karaktär, karaktären på produktionsprocessen, kundkategorier, distribution samt i vilken utsträckning verksamheterna, i tillämpliga fall, påverkas av olika regelverk och risker.

Utifrån detta har Catella definierat verksamhetsgrenarna Corporate Finance (bestående av rörelsesegmentet Corporate Finance) och Asset Management (bestående av en sammanslagning av rörelsesegmenten Property Investment Management, Equity-, Hedge and Fixed Income Funds samt Banking) som koncernens rapporteringsbara rörelsesegment. Sammanslagningen baseras på att karaktären på tjänsterna, leverans av dessa samt mottagande kundkategorier är likartade för de sammanslagna segmenten, vika även påverkas i liknande utsträck-

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

ning avseende risk och regelverk. 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 miljön 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 goodwill-posten 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 uppkomma 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 förvärvet 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 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. I samband med Catellas ökade ägande i IPM Informed Portfolio Management AB förvärvades bland annat egenutvecklat portföljförvaltningsystem vilket har bedömts ha en nyttjandeperiod på 10 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 innehåller 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 "innehåller 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 innehåller 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 "innehåller 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. liksom ett mindre aktieinnehav i Swift 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 erhållna 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 kontraktsdagen 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

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

genomför, förutom säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamhet (säkring av nettoinvestering).

### Säkring av nettoinvestering

Säkringar som ingått 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 förskotts-betalning 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 realiserar 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 saldona 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 leasingskuld. 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. Inom Catella Bank Luxemburg finns emellertid vissa förmånsbestämda pensionsplaner för ledningspersoner eller tidigare ledningspersoner. Dessa åtaganden uppgår endast till för koncernen mindre belopp. 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

De teckningsoptioner som koncernen emitterade under 2014 inom ramen för ett incitamentsprogram riktat till vd och ledande befattningshavare hade vid utgången av 2020 till fullt nyttjats eller förfallit. Teckningsoptionerna var avräknade och betalda enligt marknadsmässiga villkor. Värdet på optionerna har fastställts med en optionsvärderingsmodell (Black & Scholes). I december 2020 emitterade koncernen ett nytt incitamentsprogram riktat till VD, ledande befattningshavare och

andra nyckelpersoner. Vid utgången av 2020 var samtliga dessa teckningsoptioner i eget förvar. 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 hänförliga transaktionskostnader, krediteras aktiekapitalet (kvotvärde) och övrigt tillskjutet kapital när optionerna utnyttjas.

### Avsättning

Avsättningar för omstrukturingskostnader 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 rörelseförloster.

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 kontrollen är överförd. 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 övervakning 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 övervakning mot en fastställd referensnivå enbart vid mättdpunkt vilken kan vara dagligen, kvartalsvis eller årsvis beroende på produkt.

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

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 leaseade 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 leaseade tillgångar. De leaseade 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 öknings 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 första halvåret 2018 påbörjades en strategisk översyn av samtliga tjänsteområden inom Banking. Översynen avslutades i december samma år efter det att Catella Bank S.A. hade ingått avtal om att avyttra samtliga operativa verksamheter genom inkårsöverlåtelser till tre olika aktörer. Från och med

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

30 september 2018 presenteras därför affärsområdet Banking 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. Jämförelsetalen i resultaträkningen för föregående år har justerats som om den avvecklade verksamheten aldrig har varit en del av koncernens verksamhet. I koncernens balansräkning redovisas tillgångar och skulder hänförliga till den överlåtna 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. Eftersom avvecklingen fortgår per balansdagen, redovisas affärsområdet Banking i enlighet med IFRS 5 som anges ovan.

### 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 38.

Koncernen exponeras för finansiella risker som till exempel ränterisk, valutarisik, 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 Asset 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.

Dotterbolag under tillsyn av respektive lands tillsynsmyndighet är, inom verksamhetsgrenen Asset Management, Catella Real Estate AG, Catella Bank S.A., IPM Informed Portfolio Management AB samt det under året avyttrade dotterbolaget Catella Fondförvaltning AB. Inom verksamhetsgrenen Corporate Finance finns inte något dotterbolag under tillsyn. Dotterbolag under tillsyn har en egen funktion för regel efterlevnad ("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.

Inom Asset Management finns koncernens kapitalförvaltnings- och bankverksamhet där den senare varit under avveckling under 2020. Dotterbolagen inom detta verksamhetsområde handlar inte i finansiella instrument förutom i förbindelse med kunders transaktioner. Dotterbolagen handlar inte eller tar positioner för egen räkning. På grund av dotterbolagens försiktiga policy för handel med finansiella instrument är exponeringen för risker begränsad. Verksamhetsområdet är huvudsakligen exponerat för marknadsprisrisk.

Verksamhetsområdet innehar vidare verksamhetsrelaterade investeringar bestående av andelar i egna förvaltade fonder och saminvesteringar med kunder. Dessa investeringar är huvudsakligen exponerade för marknadsprisrisk på värdet av andelarna. Bokfört värde, tillika marknadsvärde, på dessa investeringar uppgick till 122 (180) mkr vid årsskiftet.

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 96 (120) mkr. Aktieinnehav, som beskrivs vidare i not 22, är huvudsakligen exponerad för marknadsprisrisk på värdet av aktierna. Bokfört värde, tillika marknadsvärde, på aktieinnehav uppgick till 48 (51) mkr vid årsskiftet.

### Likviditetsrisk

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

För kvarvarande verksamheter uppgick per den 31 december 2020 den kortsiktiga likviditetsreserven (likvida medel, kortfristiga placeringar och bekräftade men outnyttjade krediter) till 74 procent (40) av koncernens årliga försäljning och till 117 procent (99) av koncernens upplåning och låneskulder. Kvarvarande verksamheter har endast långfristig upplåning och låneskulder.

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. Några av investeringarna är over-the-counter (OTC) transaktioner som inte är registrerade enligt aktuella värdepapperslagar, vilket begränsar överföring, försäljning, pantsättning eller annan disponering av dessa investeringar, förutom när det gäller transaktioner som inte behöver registreras enligt, eller på annat sätt följa, dessa lagar. 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 2020 och 2019.

Likviditetsrapport per den 31 december 2020–2019, kvarvarande verksamheter

Mkr	< 3 månade	4 till 12 månade	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallot dpunkt	Summa
<b>31 december 2020</b>	r	r	år	år			
Upplåning	-1	-3	-553	-9			-566
Låneskulder	-8	-23	-771				-801
Derivatinstrument							0
Kontraktsskulder	-20	-39	-78	-36	-23		-196
Leverantörsskulder och övriga skulder	-202	-60					-262
<b>Summa utflöden *</b>	<b>-230</b>	<b>-125</b>	<b>-1 402</b>	<b>-45</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>	<b>-1 825</b>
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
<b>Summa inflöden *</b>	<b>319</b>	<b>36</b>	<b>77</b>	<b>60</b>	<b>52</b>	<b>11</b>	<b>554</b>
<b>Nettokassaflöden, totalt</b>	<b>89</b>	<b>-90</b>	<b>-1 325</b>	<b>14</b>	<b>29</b>	<b>11</b>	<b>-1 271</b>

Mkr	< 3 månade	4 till 12 månade	Mellan 1 år och 3 år	Mellan 3 år och 5 år	> 5 år	Utan förfallot dpunkt	Summa
<b>31 december 2019</b>	r	r	år	år			
Upplåning	-1	-2	-7	-6	-213		-229
Låneskulder	-8	-23	-801				-831
Derivatinstrument	-1						-1
Leverantörsskulder och övriga skulder	-196	-18					-215
<b>Summa utflöden *</b>	<b>-226</b>	<b>-86</b>	<b>-893</b>	<b>-60</b>	<b>-233</b>	<b>0</b>	<b>-1 498</b>
Kundfordringar och övriga fordringar	367	28					395
Derivatinstrument	14						14
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen **	0	48	43	35	74		200
<b>Summa inflöden *</b>	<b>381</b>	<b>76</b>	<b>43</b>	<b>35</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>610</b>
<b>Nettokassaflöden, totalt</b>	<b>155</b>	<b>-10</b>	<b>-850</b>	<b>-25</b>	<b>-159</b>	<b>0</b>	<b>-888</b>

\* Angivna belopp avser o-diskonterade kontraktuella kassaflöden

\*\* Avser EETI's låneportföljer, se vidare not 22

Summan av ovan redovisade nettokassaflöden för kvarvarande verksamheter vid utgången av 2020, -1 271 mkr (2019: -888 mkr), kan ställas i relation till likvida medel i kvarvarande verksamheter vilka per samma datum uppgick till 1 482 mkr (2019: 881 mkr).

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 har emitterat totalt 750 mkr icke säkerställda obligationer. Lånet löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 punkter och har slutförfall i juni 2022. I mars 2021 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. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den befintliga obligationen för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Vidare har dotterföretagets Kaktus i TopCo ApS, erhållit projektfinansiering från kreditinstitut och vilken uppgick till 454 mkr (213) per 31 december 2020. Därutöver har koncernens franska och spanska dotterföretag blivit erbjudna lån från kreditinstitut med statlig garanti och till fördelaktiga villkor. Per den 31 december 2020 uppgick dessa lån till ett sammanlagt belopp om 99 mkr (-). Koncernen har även beviljade checkräkningskrediter om 30 mkr (30) varav outnyttjad del per 31 december 2020 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. Förutom inom finansförvaltningen är all handel med finansiella instrument inom koncernen kundbaserad och ingen handel görs i trading eller spekulationssyften.

## 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, mätt som verkligt värdeförändring av Catellas låneportföljer, framgår av känslighetsanalyserna i not 22.

## Marknadsprisrisk inom Asset Management

I linje med ovan är handel med finansiella instrument enbart kundbaserat varför marknadsprisrisken anses vara begränsad.

## 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 28. 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 2020 en nettokassa om 262 mkr (2019: nettoskuld om 72 mkr) och räntetäckningsgraden, ett mått på förmågan att betala räntekostnaderna, uppgick till 7,8 (8,6).

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

Koncernens räntebärande skulder och tillgångar per valuta

Mkr	Kvarvarande verksamheter	
	2020 31 dec	2019 31 dec
EUR-skulder	-134	-134
SEK-skulder	-778	-786
GBP-skulder	-3	-7
NOK-skulder	-1	-2
DKK-skulder	-461	-221
HKD-skulder	-	-1
Skulder i Övriga valutor	-	0
Summa räntebärande skulder	-1 377	-1 151
Löptid ränta (dagar)	92	90
Årets genomsnittliga räntekostnader, %	3,6	4,6
Ränta +0,5 %	4,1	5,1
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	-7	-6
Ränta -0,5 %	3,1	4,1
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	7	6
Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
EUR-tillgångar	1 093	624
USD-tillgångar	6	4
SEK-tillgångar	479	392
GBP-tillgångar	46	24
NOK-tillgångar	1	5
DKK-tillgångar	14	27
HKD-tillgångar	-	2
Tillgångar i Övriga valutor	1	1
Summa räntebärande tillgångar	1 640	1 079
Löptid ränta (dagar)	11	20
Årets genomsnittliga ränteintäkter, %	0,5	0,8
Ränta +0,5 %	1,0	1,3
Nettoeffekt på resultaträkningen vid ökning 0,5 %, mkr	8	5
Ränta -0,5 %	0,0	0,3
Nettoeffekt på resultaträkningen vid minskning 0,5 %, mkr	-8	-5

### Valutakursrisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker 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 2020 till 1 693 mkr (1 345). 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. För att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro påbörjade koncernen i maj 2018 valutasäkring med valutaswapar. Säkringen har ett nominellt belopp om 60 miljoner EUR.

Valutaswapar tecknas på korta löptider och ersätts av en ny valutaswap vid förfall. Säkringskvoten för relationen är 1:1 vilket innebär att det nominella beloppet i säkringsinstrumentet är lika stort som den del av den totala nettoinvesteringen i EUR som designeras som säkrad post. Säkringen förväntas vara mycket effektiv. Potentiella källor till ineffektivitet är en väsentlig förändring i kreditrisk hos Catella eller motparten för derivatet vilket påverkar värdeförändringen på derivatet men inte den säkrade posten eller att nettotillgångarna skulle minska under det nominella beloppet i derivaten. Någon ineffektivitet har inte redovisats under perioden då kreditrisken hos Catella och motparten inte väsentligen påverkar värderingen av säkringsinstrumentet. Koncernen har per bokslutstillfället en utestående valutaswapp om nominellt 60 miljoner EUR till en terminskurs om 10,20213 SEK/EUR. Denna förföll i februari 2021 då positionen även stängdes. Koncernledningen utvärderar för närvarande 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	2020	2019
Redovisat belopp säkringsinstrument, MSEK, Derivat, omsättningstillgångar	12	14
Redovisat belopp säkringsinstrument, MSEK, Derivat, kortfristiga skulder	0	0
Nominellt belopp säkringsinstrument, MEUR	60	60
Nettotillgångar i MEUR designerade som säkringsinstrument	60	60
Säkringskvot	1:1	1:1
Förändringar i verkligt värde på säkringsinstrumentet för att beräkna effektivitet	28	-7
Förändringar i verkligt värde på säkrad risk för att beräkna effektivitet	-28	7
Utestående värde i omräkningsreserven hänförligt till nettoinvesteringssäkring	28	0

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 2020 uppgick valutaomräkningsdifferensen i övrigt totalresultat till -36 mkr (33). Vid en förändring av utländska valutakurser per årsskiftet med +/-10 procent skulle valutaomräkningsdifferensen öka/minska med 169 mkr (135).



## Sysselsatt kapital och finansiering per valuta, 2020–2019

Mkr	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK	HKD	Övriga valutor	Summa utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10 %	Summa koncern -10 %
<b>31 december 2020</b>													
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
<b>Nettotillgångar kvarvarande verksamheter</b>	<b>1 035</b>	<b>7</b>	<b>264</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1 406</b>	<b>-228</b>	<b>1 178</b>	<b>1 319</b>	<b>1 038</b>
Nettoskudsättningsgrad kvarvarande verksamheter	-0,9	-0,7	-0,2	0,0	0,3	4,0	-	-1,0	-0,4	-2,7	-0,2	-0,2	-0,2
Nettotillgångar avyttringsgrupp som innehas för försäljning	146	137	2	2	0				287	147	434	463	405
<b>Koncernens nettotillgångar</b>	<b>1 181</b>	<b>145</b>	<b>266</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1 693</b>	<b>-81</b>	<b>1 612</b>	<b>1 782</b>	<b>1 443</b>

Mkr	EUR	USD	GBP	CHF	NOK	DKK	HKD	Övriga valutor	Summa utländska valutor	SEK	Summa koncern	Summa koncern +10 %	Summa koncern -10 %
<b>31 december 2019</b>													
Sysselsatt kapital	161	4	289	0	8	309	1	0	773	564	1 338	1 415	1 260
Nettokassa(+)/Nettoskuld(-)	490	4	17	0	3	-194	1	0	321	-393	-72	-40	-104
Innehav utan bestämmande inflytande	-47	-1	-1	0	-5	-12	0	0	-66	-147	-214	-220	-207
<b>Nettotillgångar kvarvarande verksamheter</b>	<b>604</b>	<b>7</b>	<b>306</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>103</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1 028</b>	<b>24</b>	<b>1 052</b>	<b>1 155</b>	<b>949</b>
Nettoskudsättningsgrad kvarvarande verksamheter	-0,8	-0,5	-0,1	0,0	-0,2	1,7	-0,4	-1,0	-0,3	2,3	0,1	0,0	0,1
Nettotillgångar avyttringsgrupp som innehas för försäljning	212	101	2	0	0	1	0	0	317	153	470	502	438
<b>Koncernens nettotillgångar</b>	<b>816</b>	<b>108</b>	<b>307</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>104</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1 345</b>	<b>177</b>	<b>1 522</b>	<b>1 657</b>	<b>1 388</b>

### 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 slår kursförändringar mellan dessa valutor och SEK igenom på koncernens resultat.

Huvuddelen av dotterbolaget IPMs intäkter är i utländsk valuta, främst USD och EUR men även GBP, CAD och AUD, medan kostnaderna till största del är i SEK. Valutarisk uppstår då fakturor i utländsk valuta ställs ut till kunder. Då löptiden är kort är risken för stora förändringar i valutakurserna liten. För att minska valutarisken avyttras uppbyggda positioner i utländsk valuta löpande. Därutöver använder IPM valutaterminkontrakt i syfte att ytterligare begränsa sin valutaxponering.

Övriga dotterbolag 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.

### 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 betalningsströmmar. 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 enstaka 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 2020 till 0,8 procent (0,1) 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

Merparten av 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 intäktflöde 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 utstående 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 strävat efter att minimera kreditrisken ytterligare genom att etablera en diversifierad portfölj i termer av geografisk fördelning, utfärdare, administratör och emittent. Catella har inte för avsikt att genomföra annan kreditssäkring än att i enstaka fall säkra kreditexponeringen vid enskilda investeringar. Under 2020 har ingen kreditssäkring genomförts.

Förskottsbetalningsrisk hänför sig till möjligheten att enskilda låntagare förtidsbetalar 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.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### Finansiella tillgångars kreditvärdighet

Nedan tabell redovisar finansiella tillgångars kreditvärdighet för kvarvarande verksamheter

Finansiella tillgångars kreditvärdighet, kvarvarande verksamheter

Mkr 31 december 2020	Kundfordringar	Lånefordringar och andra skuldinstrument	Fordringar hos intresseföretag	Derivatinstrument	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
<b>Motparter med extern kreditrating *</b>							
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
<b>Motparter utan extern kreditrating</b>							
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
<b>Summa</b>	<b>267</b>	<b>96</b>	<b>61</b>	<b>12</b>	<b>171</b>	<b>1 482</b>	<b>2 089</b>

Mkr 31 december 2019	Kundfordringar	Lånefordringar och andra skuldinstrument	Fordringar hos intresseföretag	Derivatinstrument	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Bankmedel och kortfristig bankinlåning	Summa
<b>Motparter med extern kreditrating *</b>							
AAA		20					20
AA+						2	2
AA						57	57
AA-	0			14		272	287
A+	3					286	289
A	2				0	129	131
A-	1					0	1
BBB+	0					32	32
BBB	1				0	25	26
BBB-						77	77
BB	0						0
BB-	0						0
B						0	0
CCC							0
	7	20	0	14	0	881	922
<b>Motparter utan extern kreditrating</b>							
Företag	283	120	38		80	0	522
Fonder	17	30			120		167
Finansiella företag	6					0	6
Offentlig förvaltning	1						1
Privatpersoner	4						4
	311	150	38	0	200	0	700
<b>Summa</b>	<b>318</b>	<b>170</b>	<b>38</b>	<b>14</b>	<b>200</b>	<b>881</b>	<b>1 622</b>

\* 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	
	2020	2019	2020	2019
	Kvarvarande verksamheter	Kvarvarande verksamheter	Kvarvarande verksamheter	Kvarvarande verksamheter
Sverige	891	588	470	19
Luxemburg	6	7	-	-
Tyskland	416	318	46	48
Frankrike	324	249	1	-
Portugal	51	55	-	-
Spanien	92	96	1	1
Danmark	31	31	324	336
Övriga länder	277	277	1	1
<b>Totalt</b>	<b>2 089</b>	<b>1 622</b>	<b>844</b>	<b>404</b>

## 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 2020 har kvarvarande verksamheter en nettokassa om 262 mkr (2019: nettoskuld om 72 mkr) vilket i förhållande till koncernens egna kapital uppgår till 0,15 (0,04).

Delar av koncernens verksamhet är tillståndspliktig och lyder under tillsyn av respektive lands tillsynsmyndighet. Existerande regelverk och den snabba utvecklingen i regelverk är komplex i allmänhet och särskilt avseende bankverksamhet. 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 förbereder sig för regelefterlevnad av kommande regel förändringar. 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. Den fortlöpande avvecklingen av banken under 2020 har avsevärt minskat de regulatoriska riskerna. För Catellas konsoliderade situation uppgick Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav till 6,7 procent (6,9 procent) av totalt riskvägt exponeringsbelopp. För den konsoliderade situationen och de dotterbolag som lyder under tillsyn och där kapitaltäckningskrav finns har dessa uppnåtts såväl under året som per 31 december 2020.

## 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 och obligationer.

## 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 fondd innehav.

## Värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet 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 resultaträkningen) lämnas ovan i avsnitt avseende Marknadsprisrisk inom finansförvaltningen.

## Finansiella instrument per kategori

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

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

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

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

Koncernens tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2019, kvarvarande verksamheter

Mkr	Noterade marknadpriser	Värderingstekniker	Värderingstekniker	Totalt
		som använder observerbar marknadsdata	som använder icke- observerbar marknadsdata	
<b>Tillgångar</b>				
Derivatinstrument		14		14
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	30	120	221	370
<b>Summa tillgångar</b>	<b>30</b>	<b>134</b>	<b>221</b>	<b>385</b>
Derivatinstrument		1		1
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Förändringar i instrument i kategori värderingstekniker som använder icke-observerbar marknadsdata under 2020 och 2019:

Mkr	2020	2019
	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR	Tillgångar värderade till verkligt värde via RR
Per 1 januari	221	275
Anskaffningar	10	36
Avyttringar	-44	0
Amorteringar	0	-25
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-30	-71
Valutakursdifferenser	-6	6
<b>Per 31 december</b>	<b>152</b>	<b>221</b>

### Finansiella tillgångar och finansiella skulder

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

Mkr	2020	2019
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Kundfordringar	267	318
Fordringar hos intresseföretag	61	38
Likvida medel	1 482	881
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	267	370
Derivatinstrument		
Använda för säkringsändamål	12	14
Innehas för handel värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0
	<b>2 089</b>	<b>1 622</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Leverantörsskulder och övriga skulder	262	215
Upplåning och låneskulder	1 303	960
Derivatinstrument		
Innehas för handel värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	1
	<b>1 565</b>	<b>1 175</b>

## 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 318 mkr (464) 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 2020 påvisade att ett visst nedskrivningsbehov av bokförda värden förelåg. Se vidare not 17.

### Investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt

Catella har investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark, Frankrike och Sverige. Investeringar sker företrädesvis genom intresseföretag men sker även genom dotterbolag. Projekten drivs av Catellas tyska, danska och franska dotterbolag och det svenska projektet drivs av ett intresseföretag. Catella har för avsikt att investera och färdigställa projekten om det krävs för att placera i framtida fondstrukturer skapade av Catella. Investeringarna innefattar risker där intressebolagen måste välja att investera även i senare delar av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

För danska projektet Kaktus togs beslut under 2019 att inleda byggnationsfasen och färdigställa projektet för att få ut störst potential för Catellas aktieägare. Beslutet innebar ett ökat investeringsåtagande från Catellas sida och föranledde en omklassificering av innehavet i fastighetsutvecklingsbolaget Kaktus I TopCo ApS från innehav i intresseföretag till andelar i dotterföretag med full konsolidering av Kaktus resultat- och balansräkningar. Liknande risker finns i alla fastighetsutvecklingsprojekt som Catella investerar i (se not 3).

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 2020 avyttrades fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central och slutlig vinstavräkning kunde ske. Inga andra fastighetsutvecklingsprojekt vinstavräknades under året.

Koncernens samlade nettoinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojekt via intresseföretag och via direkt ägande uppgick per 31 december 2020 till -67 mkr (96) respektive 93 mkr (93). Den negativa nettoinvesteringen i intresseföretag beror på utdelningar från Grand Central och Nordic Seeding och vilka uppgick till 210 mkr under 2020. Redovisat värde på andelar i intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt uppgick per samma datum till 96 mkr (82). Se vidare not 20. Därutöver har Catella lämnat lån till intresseföretag om 61 mkr (13).

### Värdering av värdepapperiserade låneportföljer

Per 31 december 2020 uppgick värdet på Catellas låneportföljer till 96 mkr (120). 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.

### Värdering av onoterade aktieinnehav

Catellas innehav av onoterade aktier uppgick per 31 december 2019 till 54 mkr (71) och utgörs av Private Equity-produkterna Pamica och Pamica 2, andelar i Climate Arena Holding 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.

### Värdering av Catella Bank

Under 2020 beslutade styrelsen i Catella AB (publ) att slutligt avveckla verksamheten i Catella Bank med ambitionen att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten under första halvåret 2021. Som en följd av avvecklingen har banken ingått ett antal bindande förpliktelser gentemot personal och leverantörer med flera. Dessa förpliktelser har värderats och redovisas i enlighet med IAS 37 provisions per 31 december 2020. Värderingarna baseras på ledningens bästa bedömningar men det verkliga utfallet av avvecklingen kan innebära ett behov av ytterligare reservering för tillkommande åtaganden kan behöva göras. Då avvecklingen är i sitt slutskede bedöms dock risken för väsentliga tillkommande kostnader som låg.

### 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. Uppskjutna 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 21 mkr (80) varav 21 mkr (78) avser kvarvarande verksamheter och 0 mkr (2) avser avyttringsgrupp som innehas för försäljning. Merparten av dessa belopp utgörs av skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna nyttjas under en prognosperiod om 10 år. Koncernens samlade underskottsavdrag uppgår till 1 145 mkr (1 048 ). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 080 mkr (721).

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. Utifrån dessa bedömningar skulle skilja sig från utfall kan det ha en väsentlig påverkan på Catellas räkenskaper. För ytterligare information hänvisas till not 32.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### 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 leasingkulden. För ytterligare information hänvisas till not 18 Kontraktstillgångar och Kontraktsskulder.

## NOT 5 INFORMATION PER SEGMENT

### Upplysningar per verksamhetsgren

Catella bedriver verksamhet i ett antal länder där lokala chefer är ansvariga för respektive lokal verksamhet. Inom verksamhetsgrenen Asset Management finns tre affärsområden. För dessa affärsområden övervakar affärsområdeschefer verksamheten samt finns som stöd för respektive verksamhet. Affärsområdescheferna rapporterar till chefen för verksamhetsgrenen Asset Management (för närvarande koncernchefen) och cheferna för marknaderna Norden och Kontinentaleuropa inom affärsområdet Corporate Finance rapporterar till chefen för verksamhetsgrenen Corporate Finance (för närvarande koncernchefen).

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med Catellas interna rapportering som lämnas till koncernchefen, vilken identifierats vara den högste verkställande beslutsfattaren inom Catella. Catellas högsta verkställande beslutsfattare utvärderar koncernens verksamhet utifrån dessa rörelsesegment tillika rapporterbara segment; Corporate Finance och Asset Management. Catellas högste verkställande beslutsfattare använder främst justerat resultat före räntor, skatt, av- och nedskrivningar i bedömningen av rörelsesegmentens resultat. Den högste verkställande beslutsfattaren erhåller även månadsvis information om segmentens intäkter och kostnader samt information om transaktionsvolym och förvaldade volymer. Detta beskrivs vidare i not 2.

Moderbolaget, andra holdingbolag och finansförvaltningen redovisas i kategorin "Övrigt". I denna kategori redovisas vidare förvärvs- och finansieringskostnader samt Catellas varumärke. Transaktioner mellan verksamhetsgrenarna är begränsa-

de och avser främst finansiella transaktioner och viss vidarefakturering av kostnader. 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 ett affärsområde med 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.

### Asset Management

Verksamhetsgrenen är indelad i tre affärsområden. Under affärsområdet Property Investment Management erbjuder Catella fastighetsfonder främst till institutionella ägare. Catella erbjuder också kapitalförvaltning inom fastighetssektorn främst till internationella investerare och fonder samt tjänster inom fastighetsrelaterade utvecklingsprojekt. Affärsområdet Equity, Hedge and Fixed Income Funds tillhandahåller kapitalförvaltning inom två tjänsteområden; Systematic Funds erbjuder systematisk förvaltning till institutionella investerare med globalt fokus; Mutual Funds erbjuder aktiv förvaltning och nordiskt investeringsfokus till privata och institutionella investerare. I september 2020 såldes aktiemajoriteten i Mutual Funds men Catella behåller ett 30-procentigt ägande i verksamheten. Affärsområdet Banking avyttrade samtliga sina operativa verksamheter under 2019 och under 2020 fattades beslut om att slutligt avveckla verksamheten i Catella Bank med ambitionen att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten under första halvåret 2021.

Affärsområdet Banking redovisas från och med 30 september 2018 som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Banking 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 Bankings 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.

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

### Resultaträkning per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Eliminerings		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	618	704	1 438	1 660	18	17	-26	-29	2 047	2 353
Övriga rörelseintäkter	5	5	63	29	199	36	-3	-3	265	67
	<b>623</b>	<b>709</b>	<b>1 501</b>	<b>1 689</b>	<b>217</b>	<b>54</b>	<b>-29</b>	<b>-31</b>	<b>2 312</b>	<b>2 420</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-75	-55	-229	-324	-1	0	4	7	-300	-372
Övriga externa kostnader	-117	-152	-266	-296	-27	-26	15	23	-395	-451
Personalkostnader	-375	-413	-668	-591	-43	-37	8	-2	-1 079	-1 043
Avskrivningar	-25	-26	-71	-80	-14	-22	0	0	-110	-128
Övriga rörelsekostnader	-3	-1	-26	-6	-7	0	3	3	-34	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29</b>	<b>62</b>	<b>240</b>	<b>392</b>	<b>124</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>393</b>	<b>422</b>
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	2	1	1	0	5	0	-6		1	2
Ränteintäkter övriga			1	1	4	15		-5	5	12
Räntekostnader	-10	-11	-8	-9	-35	-33	6	5	-47	-49
Övriga finansiella intäkter	1	0	40	0	38	15			78	15
Övriga finansiella kostnader	0	0	-54	-23	-92	-95			-146	-118
Finansiella poster - netto	-7	-9	-21	-31	-80	-98	0	0	-109	-138
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21</b>	<b>52</b>	<b>219</b>	<b>361</b>	<b>44</b>	<b>-129</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>285</b>	<b>284</b>
Skatt	-21	-29	-60	-107	-70	1			-151	-135
<b>Årets resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>159</b>	<b>253</b>	<b>-26</b>	<b>-128</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>134</b>	<b>148</b>
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	-60	44	-	-		1	-60	45
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>298</b>	<b>-26</b>	<b>-128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>193</b>

Finansiell ställning per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Elimineringar		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Tillgångar</b>										
<b>Anläggningstillgångar</b>										
Immateriella tillgångar	64	67	325	507	54	53			443	627
Kontraktstillgångar	62	79	73	90	22	14			157	183
Materiella anläggningstillgångar	7	9	23	16	0	0			30	25
Innehav i intresseföretag	0	0	11	11	156	81			167	92
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	-	-	35	-	-	-			35	0
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0	122	149	125	111			248	261
Långfristiga lånefordringar	0	0	0	0	0	0			0	0
Uppskjutna skattefordringar	0	0	20	7	0	70			21	78
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	14	12	0	0	20	105	-34	-118	0	0
Övriga långfristiga fordringar	4	4	2	2	0	0			6	6
	<b>151</b>	<b>171</b>	<b>611</b>	<b>783</b>	<b>378</b>	<b>436</b>	<b>-34</b>	<b>-118</b>	<b>1 106</b>	<b>1 272</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>										
Exploaterings- och projektfastigheter	-	-	-	-	634	336			634	336
Kundfordringar	147	147	119	170	0	1			267	318
Fordringar hos koncernföretag	14	12	4	1	83	52	-101	-64	0	0
Fordringar hos intresseföretag		0		25	26	13			26	38
Skattefordringar	7	5	13	39	0	0			20	44
Övriga fordringar	17	5	6	10	17	27			40	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	20	61	215	5	7			88	242
Derivatinstrument	-	-	1	0	11	14			12	14
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	0	0	0	51	19	59			19	110
Likvida medel	190	176	788	608	504	97			1 482	881
	<b>396</b>	<b>364</b>	<b>994</b>	<b>1 118</b>	<b>1 300</b>	<b>607</b>	<b>-101</b>	<b>-64</b>	<b>2 588</b>	<b>2 026</b>
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	618	835	-	-	-79	-76	539	759
<b>Summa tillgångar</b>	<b>547</b>	<b>536</b>	<b>2 223</b>	<b>2 736</b>	<b>1 678</b>	<b>1 043</b>	<b>-215</b>	<b>-258</b>	<b>4 233</b>	<b>4 057</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>										
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare										
Innehav utan bestämmande inflytande	97	57	1 347	1 545	169	-80			1 612	1 522
	36	26	144	182	5	5			185	214
<b>Summa eget kapital</b>	<b>133</b>	<b>83</b>	<b>1 491</b>	<b>1 727</b>	<b>173</b>	<b>-75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 797</b>	<b>1 736</b>
<b>Skulder</b>										
<b>Långfristiga skulder</b>										
Upplåning	77	0	21	0	454	213			553	213
Långfristiga låneskulder	0	0	0	0	751	747			751	747
Långfristiga kontraktsskulder	48	65	54	73	13	0			115	138
Långfristiga skulder till koncernföretag	20	105	14	12	0	0	-34	-118	0	0
Uppskjutna skatteskulder	0	0	10	17	10	10			20	27
Övriga avsättningar	1	1	54	59	8	1			63	61
	<b>147</b>	<b>171</b>	<b>154</b>	<b>162</b>	<b>1 236</b>	<b>971</b>	<b>-34</b>	<b>-118</b>	<b>1 503</b>	<b>1 186</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>										
Kortfristiga kontraktsskulder	17	17	24	21	7	15			48	52
Derivatinstrument	-	-	0	1	0	0			0	1
Leverantörsskulder	37	23	42	52	46	37			124	113
Skulder till koncernföretag	8	34	89	80	83	23	-181	-137	0	0
Skulder till intresseföretag	0	0	0	0	4	0			4	0
Aktuella skatteskulder	15	7	33	15	0	0			48	22
Övriga skulder	43	40	24	47	69	17	0	0	136	103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147	161	299	375	22	18			468	554
	<b>267</b>	<b>282</b>	<b>510</b>	<b>591</b>	<b>231</b>	<b>110</b>	<b>-181</b>	<b>-137</b>	<b>828</b>	<b>846</b>
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	68	256	37	36			105	289
<b>Summa skulder</b>	<b>414</b>	<b>453</b>	<b>732</b>	<b>1 009</b>	<b>1 504</b>	<b>1 117</b>	<b>-215</b>	<b>-258</b>	<b>2 435</b>	<b>2 321</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>547</b>	<b>536</b>	<b>2 223</b>	<b>2 736</b>	<b>1 678</b>	<b>1 043</b>	<b>-215</b>	<b>-258</b>	<b>4 233</b>	<b>4 057</b>

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

Kassaflöde per verksamhetsgren

Mkr	Corporate Finance		Asset Management		Övrigt		Koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	22	52	150	461	44	-129	216	385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:								
Avvecklingskostnader			27	24			27	24
Övriga finansiella poster	0	1	-25	-306	54	102	29	-203
Avskrivningar	25	26	74	82	14	22	113	130
Resultat från andelar i intresseföretag			0	0	-195	-25	-196	-25
Andra ej kassaflödespåverkande poster	42	30	2	17	4	-10	49	38
Betalda inkomstskatter	-27	-67	-55	-208	-1	-1	-84	-277
Förändring av operativt sysselsatt kapital	-67	-2	-219	-2 206	298	303	11	-1 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6</b>	<b>40</b>	<b>-46</b>	<b>-2 135</b>	<b>217</b>	<b>261</b>	<b>165</b>	<b>-1 834</b>
Kassaflöde från materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2	-4	-19	-11	-2	-4	-23	-19
Förvärv av dotterföretag, netto efter likvida medel	0		0	0			0	0
Försäljning av dotterföretag, efter avdrag för avyttrade likvida medel		0	91		-15		76	0
Verksamhetsöverlåtelse netto efter rådgivningskostnader			127	245	1		128	245
Nettoinvesteringar i intresseföretag	-11	0	-25			-34	-37	-34
Investeringar i exploaterings- och projektfastigheter					-320	-45	-320	-45
Utdelning och andra utbetalningar från intresseföretag					179		179	0
Kassaflöde från övriga finansiella tillgångar	-1	0	12	-4	29	5	40	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-14</b>	<b>-4</b>	<b>186</b>	<b>230</b>	<b>-128</b>	<b>-78</b>	<b>44</b>	<b>148</b>
Netto upptagna lån, amortering av lån	63	-18	-3	-21	304	-14	365	-53
Nyemission, utdelning, tillskott från och utbetalningar till innehav utan bestämmande inflytande	-20	-30	-43	-73	13	-89	-49	-192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>43</b>	<b>-48</b>	<b>-46</b>	<b>-95</b>	<b>318</b>	<b>-103</b>	<b>315</b>	<b>-245</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>23</b>	<b>-12</b>	<b>94</b>	<b>-2 000</b>	<b>407</b>	<b>80</b>	<b>524</b>	<b>-1 931</b>
<b>Varav kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning:</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-	-212	-2 381	-	-	-212	-2 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	128	266	-	-	128	266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	0	0	-	-	0	0
	-	-	<b>-84</b>	<b>-2 115</b>	-	-	<b>-84</b>	<b>-2 115</b>

Upplysningar per geografisk marknad

Mkr	Total försäljning till externa kunder *		Totala tillgångar		Anläggningstillgångar **	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Sverige	514	926	1 277	1 032	295	317
Tyskland	839	672	559	523	136	170
Frankrike	461	487	437	378	110	107
Storbritannien	70	73	279	311	223	260
Övriga länder	163	194	841	592	73	80
Anläggningstillgångar ej specificerade per land **	-	-	300	463	269	338
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-	-	459	759	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 047</b>	<b>2 353</b>	<b>4 153</b>	<b>4 057</b>	<b>1 106</b>	<b>1 272</b>

\* 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	2020	2019
Corporate Finance	618	704
Property Investment Management	1 073	856
Property Funds	740	604
Property Asset Management	449	301
Elimineringar inom affärsområdet	-116	-48
Equity Hedge and Fixed Income Funds	364	804
Systematic Funds	243	575
Mutual Funds*	121	229
Övrig nettoomsättning**	-8	-11
	<b>2 047</b>	<b>2 353</b>

\*Redovisade intäkter 2020 avser perioden januari-augusti då aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning avyttrades i september 2020.

\*\*Inkluderar 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 och Equity, Hedge and Fixed Income Funds 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 intjäningen över tid. Därutöver erhålls prestationsbaserade intäkter så kallade success fees och vilka redovisas när samtliga kriterier är uppfyllda vid en viss tidpunkt.

Successiv vinstavräkning tillämpas inte i något av koncernens dotterbolag. Osäkerheten i redovisningen av koncernens nettoomsättning bedöms som låg.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### NOT 7 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

#### Övriga rörelseintäkter

Mkr	2020	2019
Vidarefakturerade kostnader för bolagsanalyser	9	14
Resultatandel från intresseföretag	196	25
Övrig avkastning från intresseföretag	2	11
Realisationsvinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	35	-
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via	-1	2
Övrigt	26	15
	<b>265</b>	<b>67</b>

Merparten av Resultatandel från intresseföretag avser avyttringen av fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central. I övriga rörelseintäkter ingår vidare en prestationsbaserad intäkt om 33 mkr från en exit av ett mandat inom tjänsteområdet Property Asset Management i Storbritannien.

#### Övriga rörelsekostnader

Mkr	2020	2019
Nedskrivning av kundfordringar	-16	-4
Återvunna kundförluster	0	1
Övriga rörelsekostnader	-18	-1
	<b>-34</b>	<b>-4</b>

### NOT 8 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

#### Ersättningar till revisorer

Mkr	2020	2019
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdraget *	8	8
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget **	0	0
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	0	-
Skatterådgivning	0	0
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	0	0
Övriga tjänster	6	1
(varav till moderbolagets revisorer PricewaterhouseCoopers AB)	3	1
	<b>14</b>	<b>9</b>
<b>Övriga revisionsbyråer</b>		
Revisionsuppdraget	1	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	0
Skatterådgivning	1	0
Övriga tjänster	-	-
	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Summa ersättning till revisorer</b>	<b>16</b>	<b>11</b>

\* 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.

\*\* Tjänsterna utöver revision avser, förutom övriga lagstadgade uppdrag, främst granskning av regulatorisk rapportering (Long form report) till CSSF i Luxemburg för den konsoliderade situationen, transfer pricing dokumentation, due diligence i samband med avyttring av aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning och rådgivning relaterad till strategisk översyn av tjänsteområdet Property Funds.

### NOT 9 AVSKRIVNINGAR

Mkr	2020	2019
Avskrivningar på materiella tillgångar, not 19	9	9
Avskrivningar på icke förvävsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	20	38
Avskrivningar på förvävsrelaterade immateriella tillgångar, not 17	24	21
Avskrivningar på kontraktstillgångar, not 18	57	60
	<b>110</b>	<b>128</b>

Årets avskrivningar på icke förvävsrelaterade immateriella tillgångar är främst hänförliga till IT-system för tjänsteområdena Property Funds och Systematic Funds.

Årets avskrivningar på förvävsrelaterade immateriella tillgångar är hänförliga till kundrelationer vilka identifierades i samband med förvävet av APAM Ltd. I beloppet ingår även nedskrivning av goodwill om 8 mkr hänförlig till affärsområdet Property Investment Management och nedskrivning av IT-system hänförliga till Systematic Funds om 3 mkr.

### NOT 10 PERSONAL

#### Ersättningar till anställda

Mkr	2020	2019
Löner och andra ersättningar	790	744
Sociala avgifter	152	162
Pensionskostnader avgiftsbestämda pensionsplaner	52	53
Pensionskostnader förmånsbestämda	-	-
	<b>994</b>	<b>959</b>

#### Löner och andra ersättningar

Mkr	2020	2019
Styrelser och verkställande direktörer *	229	178
Övriga anställda *	561	566
	<b>790</b>	<b>744</b>

\* varav rörlig ersättning till ledande befattningshavare

Förutom ovanstående ersättningar, som varit en kostnad för Catella under 2020, har resultat hänförligt till delägare i dotterföretag, i vilka de är verksamma, redovisats som en personalkostnad enligt gällande redovisningsprinciper. Denna kostnad uppgår till 37 mkr (32).

#### Medeltal anställda (omräknade i heltidstjänster)

Medeltal	2020		2019	
	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
Sverige – moderbolag	11	1	14	3
Sverige – dotterbolag	118	45	145	57
Luxemburg	-	-	-	-
Tyskland	168	73	157	71
Frankrike	103	48	101	47
Storbritannien	53	29	41	20
Finland	40	11	40	13
Spanien	34	16	34	15
Danmark	15	5	18	5
Baltikum	8	2	11	3
Nederländerna	23	5	13	3
Norge	2	-	4	1
Hong Kong	-	-	1	1
USA	2	1	2	1
<b>Summa</b>	<b>577</b>	<b>236</b>	<b>581</b>	<b>240</b>

Per 31 december 2020 var antalet styrelseledamöter och verkställande direktörer 179 (168), varav 25 (21) kvinnor. Dessa utgörs i ett flertal fall av en och samma person, då denna kan sitta i flera styrelser.

## NOT II ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Principer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår styrelsearvode enligt årsstämmans beslut. Följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare fastställdes av årsstämman 2020:

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 styrelsearvodena som stämman fattar beslut om. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans 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 200 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 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 2020 omvaldes samtliga styrelseledamöter Johan Claesson, Johan Damne, Joachim Gahm, Anna Ramel och Jan Roxendal samt nyval av Tobias Alsborger. Jan Roxendal valdes till styrelseordförande.

Koncernledningens sammansättning förändrades i samband med att Knut Pedersen lämnade sitt uppdrag som VD under våren 2020 och kort tid därefter lämnade Marcus Holmstrand sin roll som CFO. I maj 2020 tillträdde Johan Claesson som tillförordnad VD, Eva Bång som tillförordnad CFO och Jan Roxendal som tillförordnad styrelseordförande. Christoffer Abramson tillträdde som CFO och medlem av koncernledningen den 15 oktober.

Styrelsearvodena, vilka fastställdes av årsstämman 26 maj 2020, 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 ledamöten 30 tkr (30). Styrelseledamöterna har rätt att fakturera sina styrelsearvodena från eget ägt bolag om skattemässiga förutsättningar finns för fakturering samt under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Catella. Styrelseledamöterna tilläts då, utöver det av bolagsstämman beslutade arvodet, lägga till ett belopp motsvarande de arbetsgivaravgifter som skulle belastat Catella AB om styrelsearvodet utbetalats direkt till ledamöten. Styrelsearvode motsvaras i dessa fall av beslutat arvode ökat med fakturerade sociala avgifter. Därutöver ska mervärdesskatt utgå enligt lag.

### Ledande befattningshavares rörliga ersättning samt övriga anställningsvillkor under 2020

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 24 månadslöner (24) avseende verkställande direktören och 12 månadslöner (24) avseende övriga ledande befattningshavare. Bolagets kostnad avseende rörlig lön till koncernledningen för 2020 uppgår till 0,5 mkr (2) inklusive sociala kostnader. Maximalt utfall skulle ha kostat bolaget 12 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 anställde 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.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### Ersättningar och övriga förmåner under 2020

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

\* 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.

### Ersättningar och övriga förmåner under 2019

Tkr	Grundlön /styrelseår	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
<b>Styrelsens ordförande</b>						
Johan Claesson	710					710
<b>Övriga styrelseledamöter</b>						
Johan Damne	350					350
Joachim Gahm*	379					379
Anna Ramel	450					450
Jan Roxendal	510					510
<b>Styrelsens sammanlagda arvode</b>	<b>2 399</b>	-	-	-	-	<b>2 399</b>
<b>Verkställande direktören</b>						
Knut Pedersen	3 512	1 225	152	1 086		5 975
Övriga ledande befattningshavare**	4 856	640	23	1 308		6 828
<b>VD och övriga ledande befattningshavares sammanlagda ersättningar</b>	<b>8 368</b>	<b>1 865</b>	<b>175</b>	<b>2 394</b>	-	<b>12 802</b>

\* Avser fakturerade belopp om 142 tkr och resterande belopp lön, se vidare upplysningar under rubriken Styrelse och ledande befattningshavare ovan.

\*\* Övriga ledande befattningshavare avser Marcus Holmstrand (finanschef) och Johan Nordenfalk (operativ chef) som lämnade sin anställning och Catellas koncernledning den 18 mars 2019.

### Aktie- och andra innehav

Styrelsens och koncernledningens aktie- och optionsinnehav i Catella AB var per 31 december 2020 respektive 2019 som följer\*:

Antal / Kr	A-aktier		B-aktier		Optioner		Obligationer, kr	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Styrelse</b>								
Johan Claesson, styrelseledamot (direkt och indirekt ägande)	-	1 100 910	-	40 797 171	-	1 766 667		-
Jan Roxendal, styrelseordförande	-	-	129 554	129 554	-	-	2 000 000	2 000 000
Joachim Gahm, styrelseledamot	-	-	-	-	-	-		-
Anna Ramel, styrelseledamot	-	-	-	-	-	-		-
Johan Damne, styrelseledamot	-	-	150 000	150 000	-	-		-
Tobias Alsborger, styrelseledamot	-	-	22 000	-	-	-		-
<b>Ledning</b>								
Johan Claesson, tf Vd och koncernchef	1 100 910	-	42 563 838	-	-	-		-
Christoffer Abramson, CFO	-	-	-	-	-	-		-
Knut Pedersen, fd Vd och koncernchef	-	-	-	2 000 000	-	-		-
Marcus Holmstrand, fd CFO	-	-	-	204 000	-	-		-
<b>Summa innehav</b>	<b>1 100 910</b>	<b>1 100 910</b>	<b>42 865 392</b>	<b>43 280 725</b>	<b>0</b>	<b>1 766 667</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

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

### NOT 12 AKTIERELATERADE INCITAMENT

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.

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 i ett av koncernens dotterbolag, Aveca AB.

Bolagets verkställande direktör ska ha rätt att förvärva 2 000 000 teckningsoptioner, fördelade med 1 000 000 teckningsoptioner per serie. De återstående 1 000 000 teckningsoptionerna ska överlåtas, i enlighet med anvisning från styrelsen, till andra ledande befattningshavare samt nyckelpersoner. 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 överlåtas på marknadsmissiga 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	2020	2019
Ingående balans per 1 januari	2 333 334	4 666 667
Nyemitterade	3 000 000	-
Utnyttjande av optioner för teckning av nyemitterade aktier	-2 066 667	-2 166 667
Förfallande av optioner utan utnyttjande	-266 667	-166 666
<b>Per 31 december</b>	<b>3 000 000</b>	<b>2 333 334</b>
varav i eget förvar	3 000 000	166 667

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	1 500 000
2025	50	1 500 000	1 500 000
<b>Totalt</b>	<b>100</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>

## NOT 13 FINANSIELLA POSTER

Mkr	2020	2019
<b>Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden</b>		
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	0	0
Ränteintäkter på lånefordringar	0	0
Övriga ränteintäkter	1	1
	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Ränteintäkter övriga</b>		
Ränteintäkter på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	12
	<b>5</b>	<b>12</b>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader till kreditinstitut	-4	-3
Räntekostnader på obligationslån	-31	-30
Räntekostnader på kontraktsskulder	-11	-14
Övriga räntekostnader	-1	-2
	<b>-47</b>	<b>-49</b>
<b>Övriga finansiella intäkter</b>		
Realisationsvinster på koncernföretag	0	-2
Orealiserade verkligt värde vinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	22	2
Realisationsvinster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	5	0
Valutakursvinster	50	14
	<b>78</b>	<b>15</b>
<b>Övriga finansiella kostnader</b>		
Realisationsförluster på koncernföretag	-9	0
Orealiserade verkligt värde förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-59	-89
Realisationsförluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-4	-11
Emissions- och lånegarantikostnader	-4	-3
Valutakursförluster	-70	-15
	<b>-146</b>	<b>-118</b>

## NOT 14 SKATTER

Mkr	2020	2019
<b>Aktuell skatt:</b>		
Aktuell skatt på årets resultat	-110	-135
Justeringar avseende tidigare år	2	0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-108</b>	<b>-135</b>
<b>Uppskjuten skatt:</b>		
Uppkomst och återföring av temporära skillnader	-43	0
Effekt av förändring i skattesatser	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-43</b>	<b>0</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>-151</b>	<b>-135</b>

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

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

Mkr	2020	2019
Resultat före skatt	285	284
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-63	-77
Skatteeffekter av:		
Utnyttjade förlustavdrag som tidigare inte redovisats	23	2
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-34	-28
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	-70	-
Effekt av temporära skillnader för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-13	-17
Ej avdragsgilla räntekostnader	-7	-7
Ej skattepliktiga realisationsvinster	-79	0
Övriga ej avdragsgilla/ej skattepliktiga poster	-11	-14
Förmogenhetsskatt	0	0
Resultatandel från intressebolag	102	6
Justeringar avseende tidigare år	2	0
<b>Skattekostnad</b>	<b>-151</b>	<b>-135</b>

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fördelas enligt följande:

Mkr	2020	2019
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
som beräknas utnyttjas efter mer än 12 månader	14	72
som beräknas utnyttjas inom 12 månader	7	5
Nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder	0	0
	<b>21</b>	<b>78</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
som ska betalas efter mer än 12 månader	18	23
som ska betalas inom 12 månader	3	5
Nettoredovisas mot uppskjutna skattefordringar	0	0
	<b>20</b>	<b>27</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar/skulder (netto)</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Framtida avdragsgilla kostnader	0	7
Skattemässiga underskott	21	70
Nettoredovisas	-	-
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>78</b>

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Verkligt värde vinster	0	2
Immateriella tillgångar	20	24
Obeskattade reserver	1	2
Nettoredovisas	-	-
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>27</b>

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Ingående balans	78	81
Förändring temporära skillnader	0	-4
Aktivering nya underskottsavdrag	21	0
Ändrad bedömning av tidigare aktiverade förlustavdrag	-70	-
Förändring genom rörelseavyttring	-7	0
Valutakursdifferenser	-1	0
<b>Utgående balans</b>	<b>21</b>	<b>78</b>

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Ingående balans	27	29
Förändring temporära skillnader	-3	0
Avskrivning förvärvsvärden	-3	-4
Valutakursdifferenser	-1	1
<b>Utgående balans</b>	<b>20</b>	<b>27</b>

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 21 mkr (78) 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. Skatteintäkter 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 1 145 mkr (1 048). Underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas i koncernens balansräkning uppgår till 1 080 mkr (721).

Försäljningen av aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning har ytterligare reducerat möjligheten till framtida skatteutjämning inom den svenska verksamheten och vilket har föranlett nedskrivning av uppskjutna skattefordringar om 70 mkr under 2020. I nuläget kvarstår endast skatteutjämningsmöjligheter med dotterbolaget EETI vars intäkter är skattepliktiga i Sverige. Inom koncernens tyska enheter har en omstrukturering under 2020 möjliggjort nyttjande av befintliga underskottsavdrag mot framtida skattemässiga överskott inom affärsområdet Property Investment Management från och med 2021. Per balansdagen uppgår den uppskjutna skattefordran hänförlig till denna enhet till 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 20,4 mkr (-11,2). Ackumulerad skatteeffekt i övrigt totalresultat uppgår vid utgången av året till 0 mkr (-20,4).

### 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.

	2020	2019
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	134	148
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-60	45
<b>Resultat från total verksamhet, mkr</b>	<b>74</b>	<b>193</b>
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie före utspädning beräknas:		
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	125	68
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-60	45
<b>Resultat från total verksamhet, mkr</b>	<b>65</b>	<b>113</b>
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	86 948 572	85 706 106
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter, kr	1,43	0,80
Resultat per aktie från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, kr	-0,69	0,52
Resultat per aktie från total verksamhet, kr	0,75	1,32

## (b) Efter utspädning

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga 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 2020 uppgick till 1,6 procent (3,1).

	2020	2019
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	134	148
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-60	45
<b>Resultat från total verksamhet, mkr</b>	<b>74</b>	<b>193</b>
Resultat hänförligt till moderföretaget aktieägare och på vilket resultat per aktie efter utspädning beräknas:		
Resultat från kvarvarande verksamheter, mkr	125	68
Resultat från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, mkr	-60	45
<b>Resultat från total verksamhet, mkr</b>	<b>65</b>	<b>113</b>
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier	86 948 572	85 706 106
Justeringar för:		
-antagen konvertering av teckningsoptioner	1 425 000	2 676 067
Vägt genomsnittligt antal stamaktier för beräkning av resultat per aktie efter utspädning	88 373 572	88 382 173
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter, kr	1,41	0,77
Resultat per aktie från avvecklingsgrupp som innehas för försäljning, kr	-0,67	0,51
Resultat per aktie från total verksamhet, kr	0,74	1,28

## NOT 16 UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, 80 mkr. Utbetalning av utdelning föreslås ske den 1 juni 2021.

För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning till moderföretagets aktieägare.

## NOT 17 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	Goodwill	Varumärke	Avtalsenliga kund- relationer	Program- varulicenser och IT- system	Summa
<b>Per 1 januari 2019</b>					
Bokfört värde	448	50	104	44	646
<b>Räkenskapsåret 2019</b>					
Inköp			0	15	16
Anskaffningsvärden i förvärvade bolag	4				4
Avyttringar och utrangeringar					0
Avskrivningar	-2		-32	-25	-59
Valutakursdifferenser	15		6	0	21
<b>Utgående balans</b>	<b>464</b>	<b>50</b>	<b>79</b>	<b>34</b>	<b>627</b>
<b>Per 31 december 2019</b>					
Anskaffningsvärde	486	50	137	128	801
Ackumulerade avskrivningar			-54	-46	-100
Ackumulerade nedskrivningar	-22		-4	-48	-73
<b>Bokfört värde</b>	<b>464</b>	<b>50</b>	<b>79</b>	<b>34</b>	<b>627</b>
<b>Räkenskapsåret 2020</b>					
Inköp				7	7
Avyttringar och utrangeringar	-118		-4		-122
Avskrivningar			-17	-18	-36
Nedskrivning av goodwill	-8				-8
Valutakursdifferenser	-20		-6	0	-26
<b>Utgående balans</b>	<b>318</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>23</b>	<b>443</b>
<b>Per 31 december 2020</b>					
Anskaffningsvärde	348	50	126	114	637
Ackumulerade avskrivningar			-71	-42	-113
Ackumulerade nedskrivningar	-29		-3	-49	-81
<b>Bokfört värde</b>	<b>318</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>23</b>	<b>443</b>

Redovisad goodwill vid utgången av 2020 är hänförlig till förvärvet av Catella Brand AB-koncernen under 2010 (111 mkr), förvärvet av IPM Informed Portfolio Management AB (IPM) under 2014 (39 mkr) och av förvärvet av APAM Ltd under 2018 (168 mkr). Vid förvärvet av Catella Brand AB-koncernen värderades varumärket Catella till

## 5. *Finansiella rapporter.* KONCERNENS RÄKENSKAPER.

50 mkr. Redovisat värde på avtalsenliga kundrelationer per 31 december 2020 om 52 mkr är i sin helhet hänförligt till APAM Ltd. Av utgående redovisat värde på programvarulicenser och IT-system om 23 mkr utgör ingen del förvävsrelaterade tillgångar. Samtliga immateriella tillgångar är externt förvärvade.



## Nedskrivningsprövning av goodwill och övriga tillgångar med obestämbar livslängd

I samband med förvärv av verksamheter allokteras 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 allokteras goodwill och övriga övervärden till den lägsta nivå på vilken verksamheten styrs och övervakas internt.

Tillgångar med obestämbar livslängd prövas 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 affärsområde; Corporate Finance, Property Investment Management och Equity Hedge and Fixed Income Funds och vilket överensstämmer med den nivå för vilken goodwill och andra förvävsrelaterade immateriella tillgångar följs upp internt samt i rapportering till ledning och styrelse. För affärsområdet Banking har ingen nedskrivningsprövning skett under 2020 eftersom goodwill hänförlig till affärsområdet, liksom andra immateriella tillgångar hänförliga till samma affärsområde, skrivits ner under tidigare år och verksamheten har varit under avveckling under 2020. Centrala lednings- och aktieägarrelaterade kostnader har allokaterats till respektive verksamhetsgren baserat på dess andel av bedömda ianspråkta 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 affärsområde 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 affärsområden, 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.

Den ovan beskrivna prövningen har påvisat ett nedskrivningsbehov av goodwill om 8 mkr hänförlig till affärsområdet Property Investment Management. Därutöver har andra förvävsrelaterade immateriella tillgångar såsom IT-system, hänförliga till Systematic Funds, skrivits ned med 3 mkr. Nedskrivningarna om totalt 11 mkr redovisas som avskrivningar i koncernens resultaträkning.

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

	WACC, %	
	2020	2019
Corporate Finance	11,4	12,0
Property Investment Management	11,4	12,0
Equity Hedge and Fixed Income Funds	11,4	12,0
Banking	-	-
Övrigt	11,4	12,0

Beräkningen av WACC baseras på extern marknadsdata om den riskfria räntan och studier om marknadsriskpremier för olika Europeiska länder. För både 2020 och 2019 har en Beta-faktor på 1,5 använts. Den framräknade WACC'en för 2020 uppgick till 11,4 procent. Catella har valt att tillämpa samma WACC för alla kassagenererande enheter då det bedömts ge en skäligen bild av risken i de olika kassagenererande enheterna.

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

Mkr	2020		2019	
	Goodwill	Varumärke *	Goodwill	Varumärke *
Corporate Finance	62	-	63	-
Property Investment Management	218	-	245	-
Equity Hedge and Fixed Income Funds	39	-	157	-
Banking	-	-	-	-
Övrigt	0	50	0	50
	<b>318</b>	<b>50</b>	<b>464</b>	<b>50</b>

\* 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 24,8 mkr (5,1) tillkommit varav 20,6 mkr (1,0) avser nya hyreskontrakt, 2,2 mkr (4,1) avser leasade bilar och 2,0 mkr (0,0) avser övriga leasingavtal.

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2020	2019
<b>Kontraktstillgångar</b>		
Kontorsfastigheter	146	176
Bilar	8	7
Övrig utrustning	2	0
	<b>157</b>	<b>183</b>
<b>Kontraktsskulder</b>		
Långfristiga skulder	115	138
Kortfristiga skulder	48	52
	<b>163</b>	<b>190</b>

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

Mkr	2020	2019
<b>Avskrivningar på kontraktstillgångar</b>		
Kontorsfastigheter	51	55
Bilar	6	4
Övrig utrustning	0	1
	<b>57</b>	<b>60</b>
Räntekostnader	11	14

Det totala kassaflödet gällande leasingavtal under 2020 uppgick till 69 mkr (67).

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### NOT 19 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Mkr	Inventarier, installationer & utrustning
<b>Per 1 januari 2019</b>	
<b>Bokfört värde</b>	<b>29</b>
<b>Räkenskapsåret 2019</b>	
Inköp	5
Avyttringar och utrangeringar	0
Avskrivningar	-9
Valutakursdifferenser	0
<b>Utgående balans</b>	<b>25</b>
<b>Per 31 december 2019</b>	
Anskaffningsvärde	96
Akkumulerade avskrivningar	-71
<b>Bokfört värde</b>	<b>25</b>
<b>Räkenskapsåret 2020</b>	
Inköp	16
Avyttringar och utrangeringar	-1
Avskrivningar	-9
Valutakursdifferenser	-1
<b>Utgående balans</b>	<b>30</b>
<b>Per 31 december 2020</b>	
Anskaffningsvärde	106
Akkumulerade avskrivningar	-76
<b>Bokfört värde</b>	<b>30</b>

### NOT 20 INNEHAV I DOTTERFÖRETAG OCH INTRESSE- FÖRETAG

#### 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 2020 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 (IPM AB). Ett direktägande av IPM AB finns även med 20,5 procent. Det totala ägandet per 31 december 2020 uppgick därmed till 60,6 procent i IPM AB.

#### Betydande begränsningar

Några bolag inom koncernen bedriver tillståndspliktig verksamhet under tillsyn av respektive hemvistlands tillsynsmyndighet. Detta innebär bland annat att särskilda krav ställs på likviditets- och kapitalreserver inom respektive bolag. Utdelningar samt återbetalning av lån eller förskott kan endast ske i den mån detta ryms inom de krav som regelverken ställer.

## Koncernföretag

Bolag	Org.nr.	Stad	31 dec 2020		31 dec 2019	
			Kapital- /rösträttsandel, %	Totalt antal aktier	Kapital- /rösträttsandel, %	Totalt antal aktier
Catella Holding AB*	556064-2018	Stockholm	100	1 000	100	1 000
Catella Bank SA*	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	-	-	61	100
IPM Informed Portfolio Management USA Inc**	35-2630034	New York	-	-	61	1 000
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	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	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
OÜ Catella Corporate Finance Tallin	11503508	Tallin	60	1	60	1
Catella Property Denmark A/S	17981595	Köpenhamn	54	555 556	60	555 556
Catella Investment Management A/S	34226628	Köpenhamn	60	500 000	60	500 000
Kaktus   TopCo Aps	CVR 39195208	Köpenhamn	93	7 485 510	93	7 485 510
Catella Mezzanine AG**	1303013556-9	Zürich	-	-	45	100 000
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	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	Madrid	90	60 102	80	60 102
Catella Asset Management Iberia S.L.	B87290813	Madrid	65	3 000	65	3 000
CCF Holding AB	559078-3238	Stockholm	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	-
Infrahubs Fastighet 2 AB	559197-5270	Stockholm	100	500	-	-
Catella Fondförvaltning AB***	556533-6210	Stockholm	-	-	100	50 000
Catella Residential 01 GP Sarl	B 220094	Luxemburg	100	1 000	100	1 000
Winning Regions Europé GP Sarl	B 236957	Luxemburg	100	100	100	100

\* Koncernföretag som ingår i Catellas konsoliderade situation, se vidare not 39 Finansiell företagsgrupp och kapitaltäckning.

\*\* Koncernföretag som likviderats eller fusionerats under 2020.

\*\*\* Koncernföretag där aktiemajoriteten avyttrades och företaget oklassificerades till intresseföretag 2020.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### Finansiell information i sammandrag avseende dotterföretag med väsentliga innehavare utan bestämmande inflytande

Det totala ägandet för innehavare utan bestämmande inflytande uppgår per 31 december 2020 till 185 mkr (214), varav 152 mkr (191) härrör från dotterbolagen IPM Informed Portfolio Management AB, Catella Real Estate AG, Catella Asset Management SAS, Catella Residential Partners SAS samt Catella Property Denmark A/S.

Resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande uppgår för verksamhetsåret 2020 till 34 mkr (103). Av detta belopp redovisas 9 mkr (80) som årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och 25 mkr (23)

redovisas som personalkostnad och skatt i resultaträkningen. Enligt koncernens redovisningsprinciper redovisas resultatandelar hänförliga till delägare som är verksamma i dotterbolag som personalkostnad i koncernens resultaträkning. Av resultat hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande om totalt 34 mkr (103) är 19 mkr (94) hänförligt till nedan nämnda bolag.

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 koncernintern eliminerings.

	IPM Informed Portfolio Management AB (ägarandel 61 %)		Catella Real Estate AG (ägarandel 94,5 %)		Catella Asset Management SAS (ägarandel 50 %)		Catella Residential Partners SAS (ägarandel 66 %)		Catella Property Denmark A/S (ägarandel 54 %)	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Sammandragen information från balansräkningen</b>										
Anläggningstillgångar	119	153	24	32	58	40	2	4	47	35
Omsättningstillgångar	243	383	228	199	60	65	130	61	9	20
<b>Summa tillgångar</b>	<b>363</b>	<b>536</b>	<b>252</b>	<b>231</b>	<b>118</b>	<b>104</b>	<b>133</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
Långfristiga skulder	-1	-21	-5	-10	-42	-29	-30	0	-14	-13
Kortfristiga skulder	-108	-164	-114	-104	-22	-25	-76	-46	-15	-20
<b>Summa skulder</b>	<b>-108</b>	<b>-185</b>	<b>-119</b>	<b>-115</b>	<b>-64</b>	<b>-54</b>	<b>-106</b>	<b>-46</b>	<b>-29</b>	<b>-33</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>254</b>	<b>351</b>	<b>134</b>	<b>116</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>27</b>	<b>22</b>
Andel av ovan nettotillgångar tillhörande innehavare utan bestämmande inflytande	100	138	7	6	27	25	9	6	15	12
<b>Sammandragen information om resultat och totalresultat</b>										
Intäkter	245	576	663	571	89	83	211	176	28	51
Årets resultat	3	193	54	37	6	7	27	19	6	15
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>3</b>	<b>193</b>	<b>49</b>	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>4</b>	<b>15</b>
Summa totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	76	3	2	2	4	9	6	2	6
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	39	73	2	1	-	-	-	-	-	7
<b>Kassaflödesanalys i sammandrag</b>										
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69	309	85	58	36	4	30	14	0	16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10	-40	-5	-21	-12	-34	0	-3	-11	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105	-190	-37	-27	0	-4	13	-17	0	-17
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>	<b>-26</b>	<b>79</b>	<b>43</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>-33</b>	<b>43</b>	<b>-6</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>

### Innehav i intresseföretag redovisade med kapitalandelsmetoden

Catella har genom intressebolag investeringar i fastighetsutvecklingsprojekt i Tyskland, Danmark och Frankrike. Projekten drivs av Catellas tyska, danska och franska dotterbolag. Catella har för avsikt att, via intressebolagen, investera i den tidiga fasen av projekten där koncept och ramverk fastställs för att sedan avyttra projekten och realisera resultatet innan byggnation inleds och projekten färdigställs. Investeringarna innefattar risker där intressebolagen måste välja att investera även i senare delar av projekten, driva projekten till färdigställande alternativt lämna projekten och därmed förlora det investerade kapitalet.

Intressebolagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH tecknade under 2019 avtal med den tyska fastighetsutvecklaren Consus RE AG (tidigare CG Gruppe AG) att avyttra fastighetsutvecklingsprojektet Grand Central i Düsseldorf, Tyskland. Transaktionen slutfördes under 2020 och genererade ett totalt resultat efter skatt om cirka 208 mkr till Catella-koncernen. Resultatet fördelas mellan Egna Investeringar och Property Investment Management. Köparen erlade även ränta på utestående belopp till följd av att transaktionen blev fördröjd. Catellas andel av räntetäckerna uppgick till 23 mkr.

Koncernens samlade nettoinvesteringar i fastighetsutvecklingsprojekt via intresseföretag och via direkt ägande uppgick per 31 december 2020 till -67 mkr (96) respektive 93 mkr (93). Den negativa nettoinvesteringen i intresseföretag beror på utdelningar från Grand Central och Nordic Seeding och vilka uppgick till 210 mkr under 2020. Redovisat värde på andelar i intresseföretag uppgick per samma datum

Nedan redovisas intresseföretagens, vilka alla är onoterade, tillgångar, skulder, intäkter och resultat, samt koncernens ägarandel av intresseföretagens egna kapital inklusive goodwill.

till 167 mkr (92) varav 96 mkr (82) avser intresseföretag som investerar i fastighetsutvecklingsprojekt och 60 mkr avser Catellas 30-procentiga ägande i tidigare dotterföretaget Catella Fondförvaltning AB. Därutöver har Catella lämnat lån till intresseföretag om 61 mkr (13).

Mkr	2020	2019
<b>Per 1 januari</b>	<b>92</b>	<b>116</b>
Anskaffningar	38	34
Försäljningar	0	0
Resultatandel, se not 7 Övriga rörelseintäkter	196	25
Resultatandel, se not 7 Övriga rörelsekostnader	-	-
<b>Lämnade utdelningar</b>	<b>-217</b>	<b>-</b>
Omklassificering från andelar i dotterföretag	60	-
Omklassificering till andelar i dotterföretag	-	-86
Valutakursdifferenser	-2	3
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>167</b>	<b>92</b>

Under 2020 har utdelningar om totalt 217 mkr (-) erhållits från intresseföretag.

	Intresseföretag				Koncernen			
	Registreringsland	Tillgångar mkr	Skulder mkr	Intäkter mkr	Resultat mkr	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Agarandel mkr
Nordic Seeding GmbH	Tyskland	338	141	74	62	45	49	88
Grand Central Beteteiligungs GmbH	Tyskland	16	14	0	102	45	49	1
CatWave AB	Sverige	19	9	44	5	49	49	6
Infrahubs AB	Sverige	12	0	0	-3	33	33	4
Catella Fondförvaltning AB	Sverige	136	62	187	-2	30	30	60
Biblioteksparken	Danmark	11	0	0	0	20	20	11
Cholet Logistique SAS	Frankrike	4	8	0	-2	65	49	-3
Moussely Logistique SAS	Frankrike	6	9	0	-3	65	49	-2
Moussely Logistique II SAS	Frankrike	210	210	176	0	65	49	0
Roye Logistique SAS	Frankrike	93	92	53	0	65	49	0
MER Logistique SAS	Frankrike	9	9	5	0	65	49	0
Episo 5 Highway Holding Sarl	Frankrike	0	0	0	0	5	5	0
Bankfoot APAM Ltd	UK	2	1	4	1	0	0	0

167

## NOT 21 DERIVATINSTRUMENT

Mkr	2020		2019	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminskontrakt	12	-	14	1
	12	0	14	1
Avgår: långfristig del	-	-	-	-
<b>Kortfristig del</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>1</b>

Dotterföretaget IPM tecknar löpande valutaterminskontrakt för säkringsändamål. Catella AB har ingått valutasäkring med derivatinstrument för att reducera valutarisken (omräkningsrisk) i koncernens nettotillgångar i utländska verksamheter i euro. Dessa derivatinstrument har normalt en löptid understigande tre månader. Enbart derivat i nettoinvesteringssäkringar säkringsredovisas, övriga derivat utgör enbart ekonomiska, icke redovisningsmässiga, säkringar.

## NOT 22 FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VIA RESULTATRÄKNINGEN

I finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ingår följande:

Mkr	2020	2019
Låneportföljer	96	120
Fondplaceringar	107	120
Noterade aktier och obligationer	8	60
Onoterade aktier	54	71
Övrigt	1	1
	<b>267</b>	<b>370</b>

Mkr	2020	2019
Per 1 januari	370	451
Förvärv *	41	100
Avyttringar**	-42	-90
Minskning genom rörelseavyttring	-49	-
Amorteringar	-	-25
Verkligt värde vinster/förluster på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen ***	-35	-80
Kapitaliserade ränteintäkter	4	7
Omklassificeringar	-17	0
Valutakursdifferenser	-6	6
<b>Per 31 december</b>	<b>267</b>	<b>370</b>
Avgår: långfristig del	-248	-261
<b>Kortfristig del</b>	<b>19</b>	<b>110</b>

\* 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 2020 uppgick till 5,3 procent respektive 30,0 procent vilket ger en vägd genomsnittlig diskonteringsränta på 18,5 procent (16,3). Den vägda genomsnittliga durationen för portföljen uppgår till 3,6 år (4,0) per balansdagen.

Kassaflödena består av såväl räntebetalningar som amorteringar med en prognosperiod fram till och med 2027. Förväntade kassaflöden under perioden uppgår till 177 mkr (200) vilka är diskonterade och bokförda till 96 mkr (120).

Under 2020 gjordes nedskrivning av låneportföljerna om totalt 24 mkr (80) varav merparten var hänförlig till Pastor 4 som per balansdagen tillskrivs ett värde om noll.

Enligt tidigare prognos för delportföljen **Pastor 2** skulle emittenten utnyttja sin option, Clean-up call, under tredje kvartalet 2019 vilket inte skedde. Per detta datum understeg de underliggande lånen tio procent av det emitterade beloppet varför Catella gör bedömningen att ett återköp kommer att ske senast under fjärde kvartalet 2022. Catella anser att kreditrisken är låg men att tidpunkten för när emittenten ska utnyttja sin option är svår att prognostisera eftersom det 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. Dock har diskonteringsräntan höjts till 30 procent för att reflektera sannolikheten att emittenten kommer att utnyttja sin option att återköpa Lusitano 5 till nominellt värde uppgående till cirka 3,3 miljoner euro. Denna sannolikhet bedöms öka under andra kvartalet 2021. Om optionen skulle nyttjas av emittenten innebär det 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 2020 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.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

Sammandrag av Catellas låneportföljer per den 31 december 2020 \*

Mkr		Prognostiserade	Andel av	Prognostiserade	Andel av	Diskonterings-	Duration, år
Låneportfölj	Land	odiskonterat	odiskonterat	diskonterat	diskonterat	ränta, %	
		kassaflöde	kassaflöde, %	kassaflöde, %	kassaflöde, %		
Pastor 2	Spanien	50,2	28,3%	44,8	46,8%	5,3%	2,0
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	127,1	71,7%	51,0	53,2%	30,0%	4,2
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt kassaflöde ***</b>		<b>177,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>95,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>18,5%</b>	<b>3,6</b>
Upplupna räntor				0,1			
<b>Bokfört värde</b>				<b>95,9</b>			

\* 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 2019 \*

Mkr		Prognostiserade	Andel av	Prognostiserade	Andel av	Diskonterings-	Duration, år
Låneportfölj	Land	odiskonterat	odiskonterat	diskonterat	diskonterat	ränta, %	
		kassaflöde *	kassaflöde, %	kassaflöde, %	kassaflöde, %		
Pastor 2	Spanien	47,9	23,9%	45,9	0,4	5,7%	0,7
Pastor 3 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Pastor 4	Spanien	31,0	15,5%	13,4	0,1	10,7%	8,3
Pastor 5 **	Spanien	-	-	-	-	-	-
Lusitano 3	Portugal	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	n/a
Lusitano 4 **	Portugal	-	-	-	-	-	-
Lusitano 5	Portugal	121,4	60,6%	50,4	0,5	27,5%	4,2
Sestante 2 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 3 **	Italien	-	-	-	-	-	-
Sestante 4 **	Italien	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt kassaflöde ***</b>		<b>200,3</b>	<b>100,0%</b>	<b>109,7</b>	<b>1,0</b>	<b>16,3%</b>	<b>4,0</b>
Upplupna räntor				9,9			
<b>Bokfört värde</b>				<b>119,6</b>			

\* 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.

Utfall och prognostiserade kassaflöden för låneportföljer\*

Mkr Låneportfölj	Spanien				Portugal		Italien	Nederländerna		Tyskland		Frankrike	Stor- britannien	Utfall	Prognos	Diff
	Pastor 2	Pastor 3	Pastor 4	Pastor 5	Lusitano 3	Lusitano 5	Sestante 4	Memphis **	Shield **	Gems	Semper **	Minotaure **	Ludgate **			
<b>Utfall</b>																
Helår 2009	4,6	-	-	-	0,4	0,8	-	0,9	1,7	0,2	1,6	2,2	0,0	12,4	7,7	4,7
Helår 2010	7,8	-	-	-	2,7	0,0	-	3,3	6,1	0,7	5,8	8,8	0,5	35,6	35,7	-0,1
Helår 2011	9,8	-	-	-	11,1	0,0	0,6	3,3	4,4	0,9	5,7	6,9	0,4	43,1	28,4	14,7
Helår 2012	4,5	-	-	-	10,2	0,0	0,5	0,8	-	0,7	5,2	3,7	0,1	25,8	30,1	-4,3
Helår 2013	0,2	-	-	-	2,7	0,0	0,4	-	-	0,4	1,2	-	0,2	5,0	7,5	-2,5
Helår 2014	0,3	-	-	-	6,7	0,0	0,4	-	-	0,4	-	-	13,1	20,9	12,8	8,1
Helår 2015	0,1	-	-	-	3,7	0,0	0,5	-	-	0,3	-	-	16,9	21,5	23,2	-1,6
Helår 2016	0,1	-	-	-	8,3	-	0,5	-	-	46,7	-	-	14,7	70,3	66,8	3,5
Helår 2017	-	-	-	-	9,0	-	0,1	-	-	-	-	-	13,4	22,6	20,4	2,1
Q1 2018	0,0	-	-	-	3,1	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1	2,6	0,5
Q2 2018	0,0	-	-	-	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	2,4	2,7	-0,3
Q3 2018	0,0	-	-	-	2,1	-	-	-	-	-	-	-	-	2,2	2,2	-0,1
Q4 2018	-	-	-	-	3,6	-	-	-	-	-	-	-	-	3,6	2,3	1,3
Q1 2019	0,0	-	-	-	1,9	-	-	-	-	-	-	-	-	1,9	2,2	-0,3
Q2 2019	0,0	-	-	-	4,3	-	-	-	-	-	-	-	-	4,3	2,3	2,0
Q3 2019	0,0	-	-	-	3,2	-	-	-	-	-	-	-	-	3,2	2,4	0,9
Q4 2019	-	-	-	-	16,8	-	-	-	-	-	-	-	-	16,8	16,1	0,7
Q1 2020	0,0	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	0,0	0,3
Q2 2020	0,0	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Q3 2020	0,0	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	0,0	0,3
Q4 2020	0,0	-	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>27,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>92,8</b>	<b>0,8</b>	<b>3,0</b>	<b>8,4</b>	<b>12,2</b>	<b>50,4</b>	<b>19,4</b>	<b>21,7</b>	<b>59,3</b>	<b>295,2</b>	<b>265,4</b>	<b>29,7</b>
<b>Prognos</b>																
															<b>År</b>	<b>Ack.</b>
Helår 2021						12,3									12,3	12,3
Helår 2022	50,2					12,0									62,2	74,5
Helår 2023						15,0									15,0	89,5
Helår 2024						17,5									17,5	107,0
Helår 2025						18,1									18,1	125,1
Helår 2026						19,4									19,4	144,5
Helår 2027						32,8									32,8	177,3
Helår 2028															0,0	177,3
Helår 2029															0,0	177,3
<b>Summa</b>	<b>50,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>127,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>177,3</b>		

\* Prognosen är framtagen av investeringsrådgivaren Cartesia S.A.S.

\*\* Shield avyttrades Q4 2011, Memphis Q2 2012 och Semper Q2 2013. Gems återköptes under Q1 2016 av emittenten. Ludgate och Minotaure avyttrades under Q1 2018.

### Metod och antaganden för kassaflödesprognoser och diskonteringsräntor

Kassaflödet för respektive låneportfölj redovisas i tabellen och diskonteringsräntorna redovisas per portfölj i not 22.

#### 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 avvikelser i jämförelse med

modeller som används av andra marknadsaktörer. Justeringar av kassaflödena påverkar värdet och redovisas i en känslighetsanalys i not 22 och 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 not 22 och 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.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### Time call och Clean-up call

Beskrivningen nedan avser de större utbetalningarna i slutet av respektive portföljs prognostiserade kassaflöde som redovisas i tabellen i not 22 och 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](http://www.catella.se).

Värdoförändringar per portfölj vid justering av diskonteringsräntor (mkr)

	Spanien		Portugal	Total
	Pastor 2	Lusitano 5		
Diskonteringsränta per portfölj				
3,5%	48,5	111,0		159,5
5,3%	47,7	103,8		151,4
7,5%	46,7	96,1		142,8
10,3%	45,5	87,4		132,9
15,0%	43,6	75,4		119,1
20,0%	41,8	65,4		107,2
30,0%	40,8	51,0		91,8
Diskonterat kassaflöde	<b>47,7</b>	<b>51,0</b>		<b>98,7</b>

Kassaflöde per portfölj i förhållande till diskonterat värde

	Spanien		Portugal	Total
	Pastor 2	Lusitano 5		
Diskonteringsränta per portfölj				
3,5%	1,0x	1,1x		1,1x
5,3%	1,1x	1,2x		1,1x
7,5%	1,1x	1,3x		1,2x
10,3%	1,1x	1,5x		1,3x
15,0%	1,2x	1,7x		1,4x
20,0%	1,2x	1,9x		1,6x
30,0%	1,2x	2,5x		1,9x
<b>Multipel</b>	<b>1,1x</b>	<b>2,5x</b>		<b>1,8x</b>

Kassaflöde per portfölj i förhållande till diskonterat värde (mkr)

Procentuell förändring av kassaflödet	Spanien		Portugal	Total	Delta
	Pastor 2	Lusitano 5			
170%	76,1	86,7		162,9	70%
165%	73,9	84,2		158,1	65%
160%	71,7	81,6		153,3	60%
155%	69,4	79,1		148,5	55%
150%	67,2	76,5		143,7	50%
145%	64,9	74,0		138,9	45%
140%	62,7	71,4		134,1	40%
135%	60,5	68,9		129,3	35%
130%	58,2	66,3		124,5	30%
125%	56,0	63,8		119,7	25%
120%	53,7	61,2		115,0	20%
115%	51,5	58,7		110,2	15%
110%	49,3	56,1		105,4	10%
105%	47,0	53,6		100,6	5%
<b>100%</b>	<b>44,8</b>	<b>51,0</b>		<b>95,8</b>	<b>0%</b>
95%	42,5	48,5		91,0	-5%
90%	40,3	45,9		86,2	-10%
85%	38,1	43,4		81,4	-15%
80%	35,8	40,8		76,6	-20%
75%	33,6	38,3		71,8	-25%
70%	31,4	35,7		67,1	-30%
65%	29,1	33,2		62,3	-35%
60%	26,9	30,6		57,5	-40%
55%	24,6	28,1		52,7	-45%
50%	22,4	25,5		47,9	-50%
45%	20,2	23,0		43,1	-55%
40%	17,9	20,4		38,3	-60%
35%	15,7	17,9		33,5	-65%
30%	13,4	15,3		28,7	-70%

### Verksamhetsrelaterade investeringar

De verksamhetsrelaterade investeringarna består främst av IPMs och Catella Real Estates innehav av andelar i egna förvaltade fonder samt APAMs saminvesteringar med kunder. Som verksamhetsrelaterade investeringar räknas också innehav av

noterade och onoterade aktier. Innehavens bokförda värde, tillika marknadsvärde, uppgick per den 31 december 2020 till 183 mkr (230).

### Andra värdepapper

Per den 31 december 2020 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	2020	2019
Kaktus	577	336
Infrahubs Fastighet 2	58	-
	<b>634</b>	<b>336</b>

Mkr	2020	2019
Per 1 januari	336	-
Anskaffningar	320	57
Försäljningar	-	-
Intäkter från avtal med kund	-	-
Omklassificering från innehav i intresseföretag	-	289
Valutakursdifferenser	-22	-9
Per 31 december	<b>634</b>	<b>336</b>

### Kaktus

Bostadsprojekt om 25 000 kvadratmeter inklusive 495 micro-living lägenheter i centrala Köpenhamn. Bygget startade i augusti 2019 och fortgår enligt plan med förväntat slutförande under juni 2022. Se även Eventualförpliktelser i not 33 och Upplåning och låneskulder i not 29.

### Infrahubs Fastighet 2

Infrahubs designar och bygger effektiva logistikanläggningar för handel och distribution. Bolaget har förvärvat ett markområde om 170 000 kvadratmeter i Norrköping, Sverige, och uppför en logistikfastighet om cirka 70 000 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd till Postnord och hyresavtalet löper på 10 år. Bygget fortgår enligt plan med förväntat slutförande under januari 2022. Se även Eventualförpliktelser i not 33 och Upplåning och låneskulder i not 29.

## NOT 24 KUNDFORDRINGAR

Mkr	2020	2019
Kundfordringar	278	322
Avgår: reservering för osäkra kundfordringar	-11	-4
	<b>267</b>	<b>318</b>

Det verkliga värdet på kundfordringar är som följer:

Mkr	2020	2019
Kundfordringar	267	318
	<b>267</b>	<b>318</b>

Åldersanalys av förfallna kundfordringar framgår nedan:

Mkr	2020	2019
Mindre än 1 månad	75	92
1 till 2 månader	4	10
2 till 3 månader	2	10
3 till 6 månader	5	7
Mer än 6 månader	30	27
	<b>116</b>	<b>145</b>

Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar.

För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringarna grupperats baserat på kreditriskkaraktäristiska och antal dagars dröjsmål. Förväntade kreditförlustnivåerna baseras på kunders betalnings- samt förlusthistorik för samma period. 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	2020	2019
Per 1 januari	-4	-3
Reservering för osäkra fordringar	-6	-4
Återvunna kundförluster	2	1
Fordringar som skrivits bort under året som ej indrivningsbara	0	1
Förändring förlustreserv IFRS 9, redovisad över RR	-3	0
Återförda outnyttjade belopp	0	0
Valutakursdifferenser	0	0
Per 31 december	<b>-11</b>	<b>-4</b>

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	2020	2019
Per 1 januari	6	6
Tillkommande fordringar	0	0
Återbetalda fordringar	0	0
Omräkningsdifferenser	0	0
Per 31 december	<b>6</b>	<b>6</b>

Mkr	2020	2019
Hyresgarantier	6	6
Övrigt	-	-
	<b>6</b>	<b>6</b>

## NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPP- LUPNA INTÄKTER

Mkr	2020	2019
Upplupna förvaltningsavgifter och kortintäkter	42	168
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga upplupna intäkter	14	25
Förutbetalda hyreskostnader	7	10
Övriga förutbetalda kostnader	25	38
	<b>88</b>	<b>242</b>

## NOT 27 LIKVIDA MEDEL OCH CHECKRÄKNINGS- KREDITER

Likvida medel utgörs av bankmedel och inkluderar medel som är placerade på spärrade konton om 49 mkr (44). 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 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.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

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.

Under 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 7,20 kr per aktie och 100 000 teckningsoptioner återköptes från en tidigare nyckelperson. I samband med det ökade moderbolagets registrerade aktiekapital med 4 mkr till 177 mkr och övrigt tillskjutet kapital ökade med netto 9 mkr till 289 mkr.

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 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, 80 mkr. För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning till moderföretagets aktieägare.

Se även not 52 Eget kapital i moderbolaget.

### NOT 29 UPPLÅNING OCH LÅNESKULDER

Mkr	2020	2019
Inlåning från kreditinstitut för den operativa verksamheten	553	213
Obligationslån	751	747
	<b>1 303</b>	<b>960</b>
Avgår: långfristig del	-1 303	-960
<b>Kortfristig del</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Inlåning från kreditinstitut avser främst dotterföretaget Kactus I TopCo ApS 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.

Förfallotidpunkter för koncernens upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2020	2019
Mindre än 3 månader	-	-
Mellan 3 - 12 månader	-	-
Mellan 1 - 3 år	1 294	747
Mellan 3 - 5 år	9	-
Mer än 5 år	-	213
Utan förfallotidpunkt	-	-
	<b>1 303</b>	<b>960</b>

Det verkliga värdet på upplåning och låneskulder är enligt följande:

Mkr	2020	2019
Inlåning från kreditinstitut	553	213
Obligationslån	751	747
	<b>1 303</b>	<b>960</b>

Obligationslånet är noterat på NASDAQ Stockholm och löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 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-köpe- skilling förvärvat företag	Övrigt	Summa
<b>Per 1 januari 2019</b>	43	10	53
Tillkommande avsättningar		4	4
Utnyttjat under året		-5	-5
Återförda utnyttjade belopp			0
Omklassificeringar		6	6
Valutakursdifferenser	3	0	3
<b>Per 31 december 2019</b>	<b>46</b>	<b>15</b>	<b>61</b>
Tillkommande avsättningar	4	12	16
Utnyttjat under året		-4	-4
Återförda utnyttjade belopp		-4	-4
Omklassificeringar		-2	-2
Valutakursdifferenser	-4	0	-5
<b>Per 31 december 2020</b>	<b>46</b>	<b>17</b>	<b>63</b>

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.

Övriga avsättningar avser främst långsiktiga incitamentsplaner till nyckelpersoner inom dotterbolag.

### NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Mkr	2020	2019
Semesterlöneskuld	36	41
Upplupna personalomkostnader	61	61
Upplupna revisionskostnader	6	6
Upplupna juridiska kostnader	3	1
Upplupen bonus	217	302
Upplupna räntekostnader	1	1
Upplupna hyreskostnader	0	7
Upplupna provisionskostnader	102	100
Övriga upplupna kostnader	39	35
	<b>468</b>	<b>554</b>

### NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Mkr	2020	2019
Likvida medel	49	97
Övriga ställda säkerheter	18	19
	<b>67</b>	<b>116</b>
Varav ställda säkerheter hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Likvida medel	0	53
Övriga ställda säkerheter	18	19
	<b>18</b>	<b>72</b>

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 avser säkerheter som Catella Bank ställt till Mastercard och Visa.

## NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Mkr	2020	2019
Övriga eventalförpliktelser	783	341
	<b>783</b>	<b>341</b>
Varav eventalförpliktelser hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
Övriga eventalförpliktelser	3	5
	<b>3</b>	<b>5</b>

Övriga eventalförpliktelser avser bland annat Catella ABs garantiförbindelse till kreditinstitut som säkerhet för beviljade krediter till dotterföretaget Kaktus I HoldCo ApS. Därutöver har Catella AB ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord avseende dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs förpliktelser, 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 kontraktssenliga 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	2020	2019
Investeringsåtaganden	15	24
Övriga åtaganden	0	0
	<b>15</b>	<b>24</b>
Varav åtaganden hänförliga till avyttringsgrupp som innehas för försäljning:		
	<b>0</b>	<b>0</b>

Investeringsåtaganden avser det noterade innehavet i Pamica 2 AB.

## NOT 35 KASSAFLÖDE

Under räkenskapsåret uppgår erhållna och betalda räntor för Catella koncernen till följande belopp:

Mkr	2020	2019
Erhållna räntor	2	6
Betalda räntor	-47	-52
	<b>-11</b>	<b>-14</b>
Varav hänförliga till kontraktsskulder		
Netto betalda räntor	<b>-45</b>	<b>-46</b>

Avstämning av skulder som kommer från Finansieringsverksamheten i kassaflödet:

Mkr	Ingående balans	Kassaflöde	Låneuppläggning	Omklassif	Valutakurs	Utgående balans
	balans	den	skostnader	iceringar	differenser	balans
Obligationslån 2017	747	-	4			751
Fastighetsprojekt-	213	319		-60	-18	454
Övrig upplåning	0	103			-4	99
Summa	<b>960</b>	<b>422</b>	<b>4</b>	<b>-60</b>	<b>-22</b>	<b>1 303</b>

## NOT 36 FÖRVÄRV OCH AVYTTRING AV VERKSAMHETER

### 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.

Mkr	2020
Kontant reglerad köpeskilling för 70 procent av aktierna	140
Option att avyttra 30 procent av aktierna för en fast köpeskilling om	60
	<b>200</b>
Förvärvskostnader	-15
Nettoförsäljningsvärde	<b>185</b>
Avytrade nettotillgångar:	
Anläggningstillgångar	37
Likvida medel	49
Övriga omsättningstillgångar	46
Kortfristiga skulder	-56
Nettotillgångar	<b>76</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	-
Goodwill	118
Avytrade nettotillgångar	<b>194</b>
Realisationsresultat	-9
Kassaflöde:	
Kontant reglerad köpeskilling för 70 procent av aktierna	140
Förvärvskostnader	-15
Likvida medel i avyttrat dotterföretag	-49
Förändring av koncernens likvida medel vid avyttring	<b>76</b>

### Förvärv under 2019

Under 2019 förvärvade Catella 51 procent av andelarna i nyetablerade Catella Hospitality Europe SAS. Vidare gjordes förvärv av andelar från innehav utan bestämmande inflytande i Catella Property Spain SA.

## NOT 37 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

### 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 154 mkr. Avyttringen medför en positiv resultat effekt efter transaktionskostnader och skatt om cirka 122 mkr och vilken redovisas under första kvartalet 2021.

### Christoffer Abramson ny vd och koncernchef

Catellas styrelse har utsett Christoffer Abramson till ny vd och koncernchef för Catella-koncernen. Christoffer tillträdde rollen den 13 april 2021. Tillträdet är föremål för godkännande från tillsynsmyndigheten CSSF i Luxemburg. Dessförinnan hade Christoffer rollen som CFO sedan 15 oktober 2020. Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO den 29 mars 2021.

### Catella uppdaterar resultatet för Q4 2020 med förbättring av eget kapital

Catella Bank, som är under avveckling, har haft ett innehav av serie A preferensaktier i Visa Inc. Innehavet har konverterats till A aktier, vilka sedermera avyttrats i mars 2021. Realisationsvinsten vid försäljningen uppgick till 87 mkr. På grund av tillkommande information som förelåg per balansdagen rörande innehavet av serie A preferensaktier i Visa Inc. har en förändrad bedömning av värdet gjorts innebärande en positiv värdejustering om 81 mkr. Justeringen redovisas i Övrigt totalresultat under Q4 2020 och påverkar det egna kapitalet i koncernen per den 31 december 2020.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### NOT 38 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

#### Närstående relationer

Närstående relationer med betydande inflytande innefattar Catella 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 Asset 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

##### 2020

Catella förvärvade i november 2020 aktier i dotterföretaget Infrahubs Fastighet 2 AB som uppför en logistikfastighet i Norrköping och vilken är fullt uttyrd 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, ovillkorad 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.

Catella innehar andelar i intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Erhållna utdelningar från båda bolagen översteg Catellas samlade investeringar i dessa med ett belopp om 78 mkr per den 31 december 2020. För mer information se not 20.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojektet inom intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs 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.

##### 2019

Catella innehar andelar i intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH vars övriga delägare utgörs av Claesson & Anderzén-koncernen och ledningen i Catella Project Management GmbH. Under 2019 investerade Catella knappt 15 mkr i Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH och per den 31 december 2019 uppgick Catellas samlade netto investering i båda bolagen till 89 mkr. Kvarstående investeringsåtagande i Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs GmbH uppgick per balansdagen till 5 mkr. För mer information se not 20.

Catellas tyska dotterföretag Catella Project Management GmbH (CPM) driver fastighetsutvecklingsprojektet inom intresseföretagen Nordic Seeding GmbH och Grand Central Beteiligungs 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.

Catella har vidare under 2019 lämnat lån till intresseföretag om 13 mkr (67).

### NOT 39 AVYTTRINGSGRUPP SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Under första kvartalet 2019 avyttrade Catella Bank sina operativa verksamheter; Wealth Management i Sverige och Luxemburg samt Kortutgivningsverksamheten. Migrering av kortkunder till Advanzia Bank slutfördes under första kvartalet 2020.

I maj 2020 beslutade styrelsen i Catella AB (publ) att slutligt avveckla verksamheten i Catella Bank med ambitionen att återlämna banklicensen till tillsynsmyndigheten under första halvåret 2021.

Affärsrådet Banking redovisas från och med 30 september 2018 som avyttringsgrupp som innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Det innebär att i koncernens resultaträkning redovisas nettoresultat (efter skatt) för Banking 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 Bankings 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.

I tabellerna nedan framgår resultaträkning, tillgångar och skulder samt kassaflöden i sammandrag för verksamhet under avveckling (avyttringsgrupp som innehas för försäljning).

Totala intäkterna uppgick till 26 mkr (58) och årets resultat uppgick till -60 mkr (44). Resultatet inkluderar sista delen av tilläggsköpekillingen från Advanzia Bank om 30 mkr och provisionskostnader om 4 mkr. Resultatet beaktar vidare alla förväntade kostnader för att slutföra avvecklingen av verksamheten i Catella Bank. Föregående års resultat inkluderar intäkter från överlåtelser av bankens Wealth Management-verksamheter i Luxemburg och Sverige samt intäkter från överlåtelser av kortutgivnings-verksamheten i Luxemburg till Advanzia Bank, totalt 307 mkr.

Innehavet av Visa preferensaktier serie C har under 2020 skrivits ner med 53 mkr till följd av justerade kurser för konvertering till aktier av serie A enligt riktlinjer från Visa Inc. Vidare har innehavet av Visa preferensaktier serie A konverterats till A aktier vilka skrivits upp med 81 mkr per 31 december 2020. A aktierna avyttrades i mars 2021 och genererade en realisationsvinst om 87 mkr. Den positiva värdeförändringen om netto 27 mkr per balansdagen redovisas i Övrigt totalresultat. Därutöver har en ny bedömning gjorts av uppskjuten skatt hänförligt till Visa-innehavet. Bedömningen resulterade i reversering av uppskjutna skatteskulder om totalt 32 mkr varav 20 mkr redovisas i Övrigt totalresultat och 12 mkr redovisas i resultaträkningen.

Mkr	2020	2019
Totala intäkter	26	58
Övriga kostnader	-137	-297
Finansiella poster - netto	41	340
Resultat före skatt	-70	101
Skatt	10	-56
<b>Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>	<b>-60</b>	<b>45</b>

#### Varav avvecklingskostnader

Personalkostnader	0	0
Övriga kostnader	-27	-24
Skatt	-	-26
	<b>-27</b>	<b>-50</b>

Tillgångar	2020	2019
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat	138	112
Lånefordringar	-	0
Likvida medel	374	497
Övriga tillgångar	27	149
<b>Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>	<b>539</b>	<b>759</b>

#### Skulder

Upplåning och låneskulder	2	71
Övriga skulder	102	218
<b>Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>	<b>105</b>	<b>289</b>

#### Kassaflöden

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-212	-2 381
Kassaflöde från investeringsverksamheten	128	266
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
<b>Årets kassaflöde från avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>	<b>-84</b>	<b>-2 115</b>

### NOT 40 KAPITALÄCKNING OCH KONSOLIDERAD SITUATION

Catella AB och de dotterföretag som bedriver verksamhet under tillsyn av svensk eller utländsk tillsynsmyndighet utgör en finansiell företagsgrupp, en så kallad konsoliderad situation. Den konsoliderade situationen lyder under tillsyn av CSSF i Luxemburg. Rapportörande och ansvarigt institut är Catella Bank S.A.

Vilka koncernföretag som ingår respektive inte ingår i konsoliderad situation framgår av not 20 Innehav i dotterföretag och intresseföretag. Frågor om rapportering och andra frågor avseende den konsoliderade situationen förs löpande med CSSF.

Den konsoliderade situationen ska följa Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/32013 (CRR).

Enligt Lag (1995:1559) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag ska koncernräkenskaper upprättas för en konsoliderad situation. Catella tillämpar detta krav genom de upplysningar som lämnas i denna not om den konsoliderade situationens räkenskaper enligt ÅRKL. Vid upprättande av dessa räkenskaper har redovisningsprinciper enligt not 2 tillämpats, vilka överensstämmer med ÅRKL. I övrigt hänvisas till Catellas koncernräkenskaper och not 1–39 samt not 42 i denna årsredovisning som är tillämpliga för övriga upplysningar, kommentarer och analys. Av denna anledning upprättas ej en fullständig årsredovisning med tilläggsupplysningar för den konsoliderade situationen.

I nedan tabeller redovisas utdrag ur räkenskaperna för den konsoliderade situationen.

#### Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020	2019
	jan–dec	jan–dec
Nettoomsättning	1 042	1 390
Övriga rörelseintäkter	16	19
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 058</b>	<b>1 409</b>
Uppdragskostnader och provisioner	-473	-492
<b>Intäkter exklusive uppdragskostnader och provisioner</b>	<b>585</b>	<b>917</b>
Rörelsekostnader	-588	-640
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3</b>	<b>276</b>
Finansiella poster - netto	733	-109
<b>Resultat före skatt</b>	<b>730</b>	<b>167</b>
Bokslutsdispositioner	0	11
Skatt	-97	-81
<b>Årets resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>633</b>	<b>97</b>
Verksamheter som innehas för försäljning:		
Årets resultat från avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-60	45
<b>Årets resultat</b>	<b>573</b>	<b>142</b>
Resultat hänförligt till:		
<b>Moderbolagets aktieägare</b>	<b>569</b>	<b>64</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>4</b>	<b>78</b>
	<b>573</b>	<b>142</b>
Medelantal anställda	182	260

#### Finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2020	2019
	31 dec	31 dec
Anläggningstillgångar	1 675	1 196
Omsättningstillgångar	1 259	1 282
Tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	539	759
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 473</b>	<b>3 236</b>
Eget kapital	2 261	1 673
Skulder	1 107	1 274
Skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	105	289
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 473</b>	<b>3 236</b>

#### Kapitaltäckning

Bolaget Catella AB är ett finansiellt moderholdingföretag i Catella-koncernen och offentliggör med anledning av det nedan uppgifter om kapitaltäckning för den konsoliderade situationen.

Mkr	2020	2019
	31 dec	31 dec
Kärnprimärkapital	1 237	892
Övrigt primärkapital	0	0
Supplementärkapital	0	0
<b>Kapitalbas</b>	<b>1 237</b>	<b>892</b>
<b>Totalt riskvägt exponeringsbelopp</b>	<b>5 823</b>	<b>3 922</b>
<b>Kapitalkrav och buffertar</b>		
<b>Kapitalkrav Pelare 1</b>	<b>466</b>	<b>314</b>
varav kapitalkrav för kreditrisk	267	130
varav kapitalkrav för marknadsrisk	61	12
varav kapitalkrav för operativ risk	138	171
varav kapitalkrav för kreditvärdighetsjusteringsrisk	0	0
Kapitalkrav Pelare 2	175	118
Institutspecifika buffertkrav	146	153
Intern buffert	58	39
<b>Totalt kapitalkrav och buffertkrav</b>	<b>845</b>	<b>623</b>

Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	393	269
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	451	308

	2020	2019
	31 dec	31 dec

#### Kapitalrelationer, % av totalt riskvägt exponeringsbelopp

Kärnprimärkapitalrelation	21,3	22,8
Primärkapitalrelation	21,3	22,8
Total kapitalrelation	21,3	22,8

#### Kapitalkrav och buffertar, % av totalt riskvägt exponeringsbelopp

Kapitalkrav Pelare 1	8,0	8,0
Kapitalkrav Pelare 2	3,0	3,0
Institutspecifika buffertkrav	2,5	3,9
varav krav på kapitalkonserveringsbuffert	2,5	2,5
varav krav på kontryckisk kapitalbuffert	0,0	1
Intern buffert	1,0	1,0
<b>Totalt kapitalkrav och buffertkrav</b>	<b>14,5</b>	<b>15,9</b>
Kapitalöverskott efter totalt kapitalkrav och buffertkrav	6,7	6,9
Kapitalöverskott efter regulatoriska kapitalkrav och buffertkrav	7,7	7,9

Catella ABs konsoliderade situation uppfyller kravet på minimnivå för kapitalbasen. I kapitalbasen ingår inte resultatet för helåret 2020 men den beaktar föreslagen utdelning för räkenskapsåret 2020.

Kapitalbas, mkr	2020	2019
	31 dec	31 dec
Kärnprimärkapital		
Aktiekapital och överkursfond	455	440
Ej utdelade vinstmedel och övriga reserver	1 806	1 233

#### Avgår:

Immateriella tillgångar	-138	-274
Prisjusteringar	-13	-15
Uppskjutna skattefordringar	0	-72
Kvalificerande innehav utanför den finansiella sektorn	-114	-186
Positiva resultat som inte är verifierade eller fastställda av årsstämman	-569	-
Föreslagen utdelning	-80	-80
Övriga avdrag	-109	-153
<b>Summa kärnprimärkapital</b>	<b>1 237</b>	<b>892</b>
Övrigt primärkapital	-	-
Supplementärkapital	-	-
<b>Kapitalbas</b>	<b>1 237</b>	<b>892</b>

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

Mkr	2020		2019	
	31 dec		31 dec	
Specifikation riskvägt exponeringsbelopp och kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I	Riskvägt exp.belopp	Kapitalkrav Pelare I
<b>Kreditrisk enligt schablonmetoden</b>				
Exponeringar mot institut	237	19	211	17
Exponeringar mot företag	10	1	11	1
Exponeringar mot hushåll	0	0	3	0
Exponeringar säkrade genom panträtt i fast egendom	0	0	0	0
Fallerande exponeringar	86	7	108	9
Poster förknippade med särskilt hög risk	1 327	106	178	14
Exponeringar i form av säkerställda obligationer	0	0	0	0
Exponeringar mot företag för kollektiva investeringar (fond)	1	0	33	3
Aktieexponeringar	803	64	517	41
Övriga poster	873	70	565	45
	<b>3 338</b>	<b>267</b>	<b>1 625</b>	<b>130</b>
<b>Marknadsrisk</b>				
Ränterisk	0	0	0	0
Valutakursrisk	757	61	154	12
	<b>757</b>	<b>61</b>	<b>154</b>	<b>12</b>
<b>Operativ risk enligt basmetoden</b>	<b>1 728</b>	<b>138</b>	<b>2 143</b>	<b>171</b>
<b>Kreditvärdighetsjusteringsrisk</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt</b>	<b>5 823</b>	<b>466</b>	<b>3 922</b>	<b>314</b>

## NOT 41 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 komplementär 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.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

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.	Mättet 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.
Fastighetstransaktionsvolymerna för perioden	Fastighetstransaktionsvolymerna 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 avseende samtliga verksamheter (Inkl. affärsområdet Banking)

KONCERNEN	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	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
Periodens resultat, mkr *	-8	220	-147	0	47	-83	38	111	-133	-13	13	22	67	59	33
Eget kapital, mkr *	1 612	1 564	1 381	1 577	1 522	1 487	1 543	1 603	1 442	1 578	1 587	1 625	1 729	1 628	1 578
Räntabilitet på eget kapital, %	4	8	-12	0	7	-4	0	-1	-7	5	10				

CORPORATE FINANCE	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	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
Periodens resultat, mkr *	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0
Eget kapital, mkr *	97	33	35	39	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78
Räntabilitet på eget kapital, %	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40	52				

ASSET MANAGEMENT AND BANKING	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	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
Periodens resultat, mkr *	33	71	-49	36	27	17	36	138	-137	6	43	33	30	51	49
Eget kapital, mkr *	1 267	1 303	1 500	1 624	1 545	1 533	1 578	1 568	1 389	1 093	1 095	1 022	931	968	941
Räntabilitet på eget kapital, %	6	6	2	7	14	4	3	4	-5	11	16				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Beräkning av räntabilitet på eget kapital avseende kvarvarande verksamheter (Exkl. affärsområdet Banking)

KONCERNEN	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	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
Periodens resultat, mkr *	-33	215	-71	13	54	-73	87	1	9	25	50	43	114	60	37
Eget kapital, mkr *	1 062	1 100	884	990	943	893	948	973	940	1 141	1 118	1 133	1 236	1 106	1 050
Räntabilitet på eget kapital, %	13	22	-8	9	7	2	12	8	11	20	24				

CORPORATE FINANCE	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
	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
Periodens resultat, mkr *	23	1	-8	-16	27	2	11	-16	12	1	7	-5	29	15	0
Eget kapital, mkr *	97	33	35	39	57	29	27	17	35	44	42	115	120	90	78
Räntabilitet på eget kapital, %	-1	10	14	69	70	25	21	8	21	40	52				



	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
ASSET MANAGEMENT	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
Periodens resultat, mkr *	8	66	27	50	34	26	85	28	12	41	79	55	79	52	49
Eget kapital, mkr *	796	839	1 003	1 036	967	940	983	937	887	656	626	530	438	445	414
	16	18	14	20	18	17	20	22	30	47	54				

\* Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## 5. Finansiella rapporter. KONCERNENS RÄKENSKAPER.

### 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 2020

Valuta	Genomsnittskurs	Balansdagskurs
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

#### Valutakurser 2019

Valuta	Genomsnittskurs	Balansdagskurs
CHF	9,519	9,573
DKK	1,418	1,397
EUR	10,589	10,434
HKD	1,207	1,197
GBP	12,066	12,215
NOK	1,075	1,058

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
		jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning		14,3	17,6
Övriga rörelseintäkter		16,2	0,3
		<b>30,5</b>	<b>17,8</b>
Övriga externa kostnader	43	-46,8	-31,3
Personalkostnader	44	-32,4	-30,0
Avskrivningar		-0,9	-0,4
Övriga rörelsekostnader		0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49,6</b>	<b>-43,9</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	45	0,0	22,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	46	33,6	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	47	-35,1	-54,7
Finansiella poster		-1,5	-32,7
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-51,2</b>	<b>-76,6</b>
Bokslutsdispositioner	48	-	63,7
Skatt på årets resultat	49	0,2	0,0
<b>Årets resultat</b>		<b>-51,0</b>	<b>-13,0</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2020	2019
		jan-dec	jan-dec
Årets resultat		-51,0	-13,0
Övrigt totalresultat			
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		0,0	0,0
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-51,0</b>	<b>-13,0</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2020	2019
		jan-dec	jan-dec
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-51,2	-76,6
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		0,9	0,4
Utdelning från dotterföretag	45	-	-22,0
Finansiella poster		4,0	3,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-46,3</b>	<b>-94,8</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar		35,3	-13,8
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		-6,4	3,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-17,4</b>	<b>-104,8</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-0,5	-3,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-0,5</b>	<b>-3,7</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	52	14,9	18,2
Upptagna lån	53	-	-5,0
Erhållna koncernbidrag		2,9	181,3
Lämnade utdelningar		-	-103,5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17,8</b>	<b>90,9</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-0,1</b>	<b>-17,5</b>
Likvida medel vid årets början		0,3	17,8
Valutakursdifferens i likvida medel		0,0	0,0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0,2</b>	<b>0,3</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020	2019
		31 dec	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	50	3,0	3,3
Materiella anläggningstillgångar		0,0	0,1
Andelar i koncernföretag	51	1 052,6	1 052,6
Uppskjutna skattefordringar		-	-
		<b>1 055,6</b>	<b>1 056,0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0,1	-
Fordringar hos koncernföretag		225,7	246,6
Skattefordringar		0,2	0,0
Övriga kortfristiga fordringar		7,0	24,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3,0	3,4
Likvida medel		0,2	0,3
		<b>236,3</b>	<b>274,4</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 291,9</b>	<b>1 330,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	52		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		176,7	172,6
Reservfond		249,9	249,9
		<b>426,6</b>	<b>422,5</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		81,4	70,6
Balanserad vinst		63,2	76,2
Årets resultat		-51,0	-13,0
		<b>93,6</b>	<b>133,8</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>520,1</b>	<b>556,3</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga låneskulder	53	750,6	746,6
		<b>750,6</b>	<b>746,6</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2,0	1,9
Skulder till koncernföretag		0,1	0,3
Skatteskulder		-	0,2
Övriga kortfristiga skulder		9,3	16,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	9,8	8,9
		<b>21,2</b>	<b>27,6</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>771,7</b>	<b>774,2</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 291,9</b>	<b>1 330,4</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital	
	Not 51	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst		
<b>Eget kapital 1 januari 2019</b>		168,2	249,9	56,7	36,3	143,4	654,6
Vinstdisposition					143,4	-143,4	0,0
Utdelning						-103,5	-103,5
<b>Årets totalresultat för januari–december 2019</b>							
Årets resultat						-13,0	-13,0
Övrigt totalresultat, netto efter skatt						0,0	0,0
<b>Årets totalresultat</b>						<b>-13,0</b>	<b>-13,0</b>
Nyemission		4,3		13,9			18,2
<b>Eget kapital 31 december 2019</b>		<b>172,6</b>	<b>249,9</b>	<b>70,6</b>	<b>76,2</b>	<b>-13,0</b>	<b>556,3</b>
Vinstdisposition					-13,0	13,0	0,0
Utdelning							0,0
<b>Årets totalresultat för januari–december 2020</b>							
Årets resultat						-51,0	-51,0
Övrigt totalresultat, netto efter skatt						0,0	0,0
<b>Årets totalresultat</b>						<b>-51,0</b>	<b>-51,0</b>
Nyemission		4,1		10,7			14,9
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>		<b>176,7</b>	<b>249,9</b>	<b>81,4</b>	<b>63,2</b>	<b>-51,0</b>	<b>520,1</b>

## Moderbolagets noter

### NOT 42 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 omsättnings-tillgångar 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 43 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

#### Ersättningar till revisorer

Mkr	2020	2019
PwC		
Revisionsuppdraget *	1,7	2,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning **	0,2	0,2
Övriga tjänster ***	3,0	0,7
<b>Summa</b>	<b>4,9</b>	<b>3,4</b>

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.

\*\* Skatterådgivning avser arvode för transfer pricing dokumentation.

\*\*\* Övriga tjänster avser arvode för due diligence och annan rådgivning i samband med avyttring av aktiemajoriteten i Catella Fondförvaltning och granskning av regulatorisk rapportering (Long Form Report) till CSSF i Luxemborg för Catellas konsoliderade situation.

#### Operationella leasingavtal inklusive hyra

Mkr	2020	2019
Årets kostnad för operationella leasingavtal inkl hyra uppgår till	3,0	2,6

Framtida leasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal med återstående löptid överstigande ett år fördelar sig enligt följande:

	2020	2019
Förfaller till betalning inom ett år	3,0	1,8
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5,3	0,1
Förfaller till betalning senare än fem år	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>8,3</b>	<b>2,0</b>

Ovan leasingavgifter avser främst hyra av kontorslokaler men inkluderar även hyra av kontorsutrustning.

### NOT 44 PERSONAL

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Mkr	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Styrelse	2,5	0,5	2,4	0,5
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Verkställande direktör	1,1	0,7	3,1	1,9
	(0,0)	(0,4)	(0,8)	(0,9)
Övriga anställda, Sverige	14,9	7,4	10,9	7,1
	(3,5)	(3,0)	(-1,2)	(3,6)
<b>Summa</b>	<b>18,5</b>	<b>8,6</b>	<b>16,4</b>	<b>9,5</b>
	(3,5)	(3,4)	(-0,4)	(4,5)

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	2020		2019	
	Totalt	varav kvinnor	Totalt	varav kvinnor
VD och ledande befattningshavare	2	-	2	-
Övriga anställda	10	2	12	3
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>3</b>

### NOT 45 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Mkr	2020	2019
Anteciperad utdelning	-	22
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>22,0</b>

## NOT 46 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2020	2019
Räntor	0,0	0,0
Realisationsresultat från derivatinstrument	32,3	-
Valutakursvinster	1,3	-
<b>Summa</b>	<b>33,6</b>	<b>0,0</b>

Av ränteintäkter och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,0) koncerninterna.

## NOT 47 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Mkr	2020	2019
Räntor	-31,1	-29,9
Låneuppläggningskostnader	-4,0	-3,3
Realisationsresultat från derivatinstrument	-	-21,3
Valutakursförluster	0,0	-0,2
<b>Summa</b>	<b>-35,1</b>	<b>-54,7</b>

Av räntekostnader och liknande resultatposter är 0,0 mkr (0,2) koncerninterna.

## NOT 48 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Mkr	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	-	63,7
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>63,7</b>

## NOT 49 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Mkr	2020	2019
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende skattemässiga underskottsavdrag	-	-
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	-	-
Justeringar avseende tidigare år	0,2	-
<b>Summa</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>

Årets skattemässiga underskott uppgår till 15,0 mkr (2019: överskott om 0,2 mkr). Moderbolagets kvarstående underskottsavdrag uppgår per 31 december 2020 till 17,8 mkr (2,8). Ingen uppskjuten skattefordran redovisas i moderbolaget per balansdagen.

## NOT 50 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Mkr	2020	2019
Ingående bokfört värde	3,3	0,0
Inköp	0,5	3,7
Ävyttningar och utrangeringar	-	-
Avskrivningar	-0,8	-0,4
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>

Immateriella tillgångar avser förvärv av nytt ekonomisystem. Tillgången skrivs av under den bedömda nyttjandeperioden vilken förväntas uppgå till 5 år.

## NOT 51 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Bolag	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal andelar	Bokfört värde, Mkr	
				2020	2019
Catella Holding AB	100%	100%	1 000	1 052,6	1 052,6
<b>Summa</b>				<b>1 052,6</b>	<b>1 052,6</b>

Uppgifter om dotterföretagens organisationsnummer och säte:

Bolag	Org.nr.	Stad
Catella Holding AB	556064-2018	Stockholm

Andelar i koncernföretag	2020	2019
Ingående bokfört värde	1 052,6	1 052,6
Lämnade aktieägartillskott	-	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 052,6</b>	<b>1 052,6</b>

## NOT 52 EGET KAPITAL

Aktiekapitalet uppgick per 31 december 2020 till 176,7 mkr (172,6) 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, med fem röster per aktie, och 85 818 017 B-aktier med en röst per aktie. Några andra skillnader mellan aktieslagen finns inte.

Under 2020 nyttjades 2 066 667 teckningsoptioner för teckning av lika många nyemitterade aktier för ett pris om 7,20 kr per aktie. Vidare återköptes 100 000 teckningsoptioner från en tidigare nyckelperson och 266 667 teckningsoptioner i eget förvar förföll utan nyttjande. Inga utestående teckningsoptioner av äldre emissioner kvarstod därefter i Catella AB.

Bolagsordningen innehåller en rättighet för innehavare av aktier av serie A att omvandla dessa till lika antal aktier av serie B. Under 2020 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 2020.

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, 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 2020 var Claesson & Anderzén-koncernen (med närstående) med 49,4 procent (48,6) av aktiekapitalet och 48,8 procent (48,0) av rösterna följt av SIX SIS AG i ägares ställe med ett innehav på 2,7 procent (2,4) av kapital och 3,6 procent (3,4) av rösterna.

## Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, 80 mkr. För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning till moderföretagets aktieägare.

## 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.

Vid extra bolagsstämma i december 2020 beslutades om en 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.

## 5. Finansiella rapporter. MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER.

### Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

### NOT 53 LÅNESKULDER

Mkr	2020	2019
Obligationslån	750,6	746,6
	<b>750,6</b>	<b>746,6</b>
Avgår: långfristig del	-750,6	-746,6
Kortfristig del	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Moderbolaget har emitterat totalt 750 mkr icke säkerställda obligationer och vilka löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 punkter.

Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm och har slutförfall i juni 2022.

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 2020.

I mars 2021 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. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den befintliga obligationen för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Den nya obligationen kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

### NOT 54 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUT- BETALDA INTÄKTER

Mkr	2020	2019
Semesterlöneskuld	0,9	1,6
Upplupna löner	3,5	2,3
Sociala avgifter	1,3	1,1
Upplupna räntekostnader	1,4	1,3
Upplupna revisionsarvoden	0,5	0,3
Upplupna styrelsearvoden	0,8	0,8
Övriga poster	1,5	1,4
Summa	<b>9,8</b>	<b>8,9</b>

### NOT 55 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL- FÖRPLIKTELSE

Catella AB har lämnat en garantiförbindelse till kreditinstitut om 323,8 mkr (335,2) som säkerhet för beviljade krediter till danska koncernföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord avseende koncernföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs förpliktelser uppgående till 455,0 mkr (-), se även not 38 Transaktioner med närstående. Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2020.

### NOT 56 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Prissättning vid transaktioner mellan moderföretag och dotterbolag sker med beaktande av affärs- mässiga principer. Under 2020 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 2020.

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 55.

### NOT 57 FINANSIELL RISKHANTERING

Moderbolaget tillämpar, med de undantag som framgår av not 42, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Catella AB (publ) är ett holding- bolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar avser främst aktier i dotterbolag och fordringar

på dotterbolag. Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro. Derivatinstrument har normalt en löptid understigande tre månader. Denna förföll i februari 2021 då positionen även stängdes. Koncernledningen utvärderar för närvarande 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 utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att moderbolaget tvingas låna till ofördelaktigt 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. För att minska marknadsrisken avyttrar moderbolaget sina positioner i derivat kvartalsvis.

### Valutarisk

Inga fordringar och skulder i utländsk valuta fanns per 31 december 2020.

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 kredit- värddighet och inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas för dessa.

### NOT 58 HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

#### Ledningsförändringar i Catella AB (publ)

Catellas styrelse har utsett Christoffer Abramson till ny vd och koncernchef för Catella-koncernen. Christoffer tillträdde rollen den 13 april 2021. Tillträdet är föremål för godkännande från tillsynsmyndigheten CSSF i Luxemburg. Dessförinnan hade Christoffer rollen som CFO sedan 15 oktober 2020. Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO den 29 mars 2021.

### NOT 59 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Kr	
Överkursfond	81 356 057
Balanserat resultat	63 197 672
Årets resultat	-50 994 285
	<b>93 559 445</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinst- medlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715
att i ny räkning överförs (varav 14 045 730 till överkursfond)	14 045 730
	<b>93 559 445</b>



Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, 80 mkr.

För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning till moderföretagets aktieägare.

## 5. Finansiella rapporter. MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER.

### Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

### NOT 53 LÅNESKULDER

Mkr	2020	2019
Obligationslån	750,6	746,6
	<b>750,6</b>	<b>746,6</b>
Avgår: långfristig del	-750,6	-746,6
Kortfristig del	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Moderbolaget har emitterat totalt 750 mkr icke säkerställda obligationer och vilka löper med en rörlig ränta om tremånaders Stibor plus 400 punkter.

Obligationen är noterad på NASDAQ Stockholm och har slutförfall i juni 2022.

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 2020.

I mars 2021 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. I samband med det återköptes respektive återinlöstes den befintliga obligationen för ett pris 101,3 procent av nominellt belopp. Den nya obligationen kommer att noteras på NASDAQ Stockholm.

### NOT 54 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUT- BETALDA INTÄKTER

Mkr	2020	2019
Semesterlöneskuld	0,9	1,6
Upplupna löner	3,5	2,3
Sociala avgifter	1,3	1,1
Upplupna räntekostnader	1,4	1,3
Upplupna revisionsarvoden	0,5	0,3
Upplupna styrelsearvoden	0,8	0,8
Övriga poster	1,5	1,4
Summa	<b>9,8</b>	<b>8,9</b>

### NOT 55 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL- FÖRPLIKTELSE

Catella AB har lämnat en garantiförbindelse till kreditinstitut om 323,8 mkr (335,2) som säkerhet för beviljade krediter till danska koncernföretaget Kaktus 1 HoldCo ApS. Därutöver har moderbolaget ingått ett borgensåtagande gentemot PostNord avseende koncernföretaget Infrahubs Fastighet 2 ABs förpliktelser uppgående till 455,0 mkr (-), se även not 38 Transaktioner med närstående. Inga ställda säkerheter fanns per den 31 december 2020.

### NOT 56 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Prissättning vid transaktioner mellan moderföretag och dotterbolag sker med beaktande av affärs- mässiga principer. Under 2020 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 2020.

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 55.

### NOT 57 FINANSIELL RISKHANTERING

Moderbolaget tillämpar, med de undantag som framgår av not 42, IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Catella AB (publ) är ett holding- bolag för koncernen där koncernledning och andra centrala gruppfunktioner har samlats. Moderbolagets tillgångar avser främst aktier i dotterbolag och fordringar

på dotterbolag. Moderbolaget påbörjade i maj 2018 valutasäkring med derivatinstrument. Säkringen om 60 miljoner EUR ingicks för att reducera valutarisken i Catellas nettotillgångar i euro. Derivatinstrument har normalt en löptid understigande tre månader. Denna förföll i februari 2021 då positionen även stängdes. Koncernledningen utvärderar för närvarande 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 utökade krav på likviditet. Likviditetsrisk innefattar också risken att moderbolaget tvingas låna till ofördelaktigt 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. För att minska marknadsrisken avyttrar moderbolaget sina positioner i derivat kvartalsvis.

#### Valutarisk

Inga fordringar och skulder i utländsk valuta fanns per 31 december 2020.

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 kredit- värddighet och inget nedskrivningsbehov bedöms därmed finnas för dessa.

### NOT 58 HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

#### Ledningsförändringar i Catella AB (publ)

Catellas styrelse har utsett Christoffer Abramson till ny vd och koncernchef för Catella-koncernen. Christoffer tillträdde rollen den 13 april 2021. Tillträdet är föremål för godkännande från tillsynsmyndigheten CSSF i Luxemburg. Dessförinnan hade Christoffer rollen som CFO sedan 15 oktober 2020. Mattias Brodin tillträdde som tillförordnad CFO den 29 mars 2021.

### NOT 59 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Kr	
Överkursfond	81 356 057
Balanserat resultat	63 197 672
Årets resultat	-50 994 285
	<b>93 559 445</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att de till förfogande stående vinst- medlen disponeras enligt följande:

Kr	
att utdelning till aktieägarna lämnas med 0,90 kr per aktie, totalt	79 513 715
att i ny räkning överförs (varav 14 045 730 till överkursfond)	14 045 730
	<b>93 559 445</b>

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,90 kr per aktie och vilket motsvarar totalt 79,5 mkr. Den föreslagna utdelningen ryms inom vad som är maximalt tillåtet belopp enligt obligationsvillkoren, 80 mkr.

För räkenskapsåret 2019 lämnades ingen utdelning till moderföretagets aktieägare.

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 25 maj 2021.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören Stockholm den 21 april 2021.

Jan Roxendal  
Styrelseordförande

Johan Damne  
Styrelseledamot

Joachim Gahm  
Styrelseledamot

Anna Ramel  
Styrelseledamot

Tobias Alsborger  
Styrelseledamot

Johan Claesson  
Styrelseledamot

Christoffer Abramson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2021

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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 44-106 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 2020 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 2020 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 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 av Catella 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 2020 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 Luxemburg och Danmark i syfte att skapa en förståelse för verksamheterna i landet och förstärka 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 tillgångar och åtaganden inom Catella Bank och värdering av de värdepapperiserade låneportföljerna. 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 rapportering 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.

## 5. Finansiella rapporter. REVISIONSBERÄTTELSE.

### 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 tillgångar och åtaganden inom avyttringsgrupp som innehas till försäljning (Catella Bank)

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen och noterna: 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt not 39 över Avyttringsgrupp som innehas till försäljning.

En del av koncernens totala tillgångar och åtaganden är hänförliga till avyttringsgruppen Banking. Per 31 december 2020 motsvarar tillgångarna inom Banking 13 procent av koncernens totala tillgångar och 4 procent av koncernens totala skulder.

Som bolaget beskrivit i Not 39 så har tidigare beslut tagits att avveckla verksamheten i Catella Bank med ambitionen att återlämna banklicensen under första halvåret 2020. Per 2020 redovisar avyttringsgruppen Banking ett negativt resultat vilket innehåller den sista delen av tilläggsköpeskillingen från försäljningen av kortverksamheten samt beaktar alla förväntade kostnader för att slutföra avvecklingen av verksamheten i Catella Bank. Med anledning av att värderingen av tillgångar och åtaganden är förknippade med antaganden och bedömningar samt med anledning av Catella Banks påverkan på den finansiella rapportering utgör värderingen av tillgångar och åtaganden inom Catella Bank ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

##### 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 2020 är värdet på Catellas värdepapperiserade låneportföljer 96 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 illikvid. Många av Catellas investeringar är således illikvida. Som ett 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 underliggande 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 att ett återköp från emittenten skulle innebära en nedskrivning av värdet.

#### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision fokuserat på granskning av Catella Banks finansiella rapportering. Vi har därutöver följt upp utvecklingen och den pågående avvecklingen av verksamheten inom Catella Bank. Detta i syfte att utvärdera dess påverkan på redovisade tillgångar samt befintliga åtaganden. Som del av denna granskning har vi bland annat genomfört följande insatser:

- En substansgranskningssats för att fastställa den finansiella rapporteringen.
- Revisionsteamet har haft möten med ansvariga för Catella Banks finansiella rapportering där viktiga antaganden och bedömningar diskuterats främst relaterat till kvarvarande åtaganden och bedömning av reserver samt bindande förpliktelser och åtaganden gentemot personal och leverantörer.
- Bedömning av andra effekter på redovisade tillgångar samt eventuella åtaganden med anledning av den pågående avvecklingen.

Värdering av tillgångar och åtaganden i en verksamhet under avyttring baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Framtida åtgärder, utfall och nya beslut kan eventuellt leda till ytterligare nedskrivningsbehov och reserveringar.

Redovisningen av låneportföljerna baseras på ledningens bedömningar om framtida kassaflöden och valda diskonteringsräntor. 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 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 provat och utvärderat ledningens antaganden om diskonteringsränta. Då Catella har valt att fastställa diskonteringsräntorna med utgångspunkt i ett rullande 24-månaders index med icke betygsatta europeiska företagsobligationer som underliggande tillgångar (iTraxx) samt tillkommande riskjustering har vi granskat överensstämmelse i variationen med detta officiella index och bedömt rimligheten i använd riskjustering. Vi har utvärderat de upplysningar som lämnas i Catellas årsredovisning så att en extern part kan få fullständig information kring hur värderingen är gjord.

Per definition är värderingen av de värdepapperiserade låneportföljerna behäftad med inneboende osäkerhet.

## ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-19, 24-30 och 42-43. 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören

ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

## 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra 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 2020 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB utsågs till Catella ABs revisor av bolagsstämman den 26 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 25 maj 2011.

Stockholm den 21 april 2021  
PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor







CATELLA AB (PUBL)

BOX 5894, 102 40 STOCKHOLM

BESÖK: BIRGER JARLSGATAN 6

ORG NR 556079-1419

BOLAGETS SÄTE: STOCKHOLM, SVERIGE

TELEFON 08-463 33 10 | [INFO@CATELLA.SE](mailto:INFO@CATELLA.SE)

[CATELLA.COM](http://CATELLA.COM)