



Catena AB
Årsredovisning 2008

CATENA
HANDELSFASTIGHETER MED RÄTT LÄGE

Catena Årsredovisning 2008

Innehåll

Det här behöver du veta om Catena	2-3
VD-ord — Långsiktighet i fokus	4-5
Affärsidé, mål och strategi	6-7
Marknadsöversikt	8-10
Fastighetsbeståndet	11-15
Värdering	16-19
Risk- och känslighetsanalys	20-21
Finansiering	22-25
Beskrivning av regionerna	
Stockholmsregionen	26-27
Göteborgsregionen	28-29
Öresundsregionen	30-31
Osloregionen	32-33
Medarbetare	34
Aktivt miljöarbete	35
Catenaaktien	36-37
Ekonomisk redovisning	38-70
Revisionsberättelse	71
Flerårsöversikt	73
Fastighetsförteckning	74-77
Bolagsstyrning	78-80
Styrelsen	81
Ledningen	82
Kalender	
Information om årsstämma	83
Definitioner	85



2008 i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 189,3 Mkr (179,7)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 89,2 Mkr (73,8)
- Årets resultat efter skatt uppgick till -131,9 Mkr (216,2)
- Realiserade värdeförändringar ingick i periodens resultat före skatt med 4,3 Mkr (37,7)
- Orealiserade värdeförändringar ingick i resultatet med -293,7 Mkr (168,4), varav fastigheter utgjorde -260, 2 Mkr (167,3) och derivat -33,5 Mkr (1,1)
- Under året genomfördes investeringar i befintliga anläggningar med 128 Mkr (95)
- Förvärv av tomtmark har genomförts med 8 Mkr (—)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,25 kr (5,25) per aktie

Nyckeltal

	2008	2007	2006
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	-14,6	23,6	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	-5,6	13,4	17,7
Soliditet, %	33,3	39,6	33,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,5	2,4	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	57,5	49,4	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,2	1,6
Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Periodens resultat per aktie, kr	-11,41	18,70	22,05
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	5,55	4,59	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	7,71	6,38	8,60
Eget kapital per aktie, kr	69,70	86,99	71,43
Utdelning per aktie, kr	5,25	5,00	—
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565
Fastighetsrelaterade			
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 354	2 479	2 352
Direktavkastning, %	7,3	6,1	6,6
Uthyrbar yta, m ²	230 529	227 500	258 462
Hyresintäkter, kr/m ²	846	772	697
Driftsöverskott, kr/m ²	734	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	86,3	85,9	85,7

Det här behöver du veta om Catena

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i handelsområden utanför stadskärnorna. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra tillväxtregioner i Norden: Stockholm, Göteborg, Öresund samt Oslo.

Catenas 31 fastighetsenheter hade per den 31 december 2008 ett bokfört värde på 2 354 Mkr. Catenas hyresintäkter uppgick per den 1 januari 2009 till 197,7 Mkr (187,3) på årsbasis.

Hyresavtalen är långa och uthyrningsgraden hög. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för samtliga hyresavtal uppgick per den 1 januari 2009 till 9,3 år. Vid ingången av 2009 var uthyrningsgraden 96,3 procent (98,3).

Aktien är noterad på Nasdaq OMX Nordic Stockholm och återfinns på listan över mindre bolag, Small Cap. Aktien handlas under kortnamnet CATE och återfinns bland annat i indexet för fastighetsbolag OMX Stockholm Real Estate.

Långsiktiga relationer med hyresgästerna

Catenas största hyresgäst är bilhandelsföretaget Bilvia, som per den 1 januari 2009 svarade för 91 procent (91) av Catenas hyresintäkter.

Catena ska även i fortsättningen arbeta med handelsfastigheter med Bilvia som en viktig hyresgäst, men avser att genom både förvärv och nyuthyrningar öka andelen intäkter som kommer från andra hyresgäster. Catenas kompetens och kunskap om handelsföretagens behov och önskemål ska ligga till grund för Catenas utveckling.

Catenas framgångsfaktorer

- Catena har erfarenhet av att arbeta nära hyresgästerna och har stor förståelse för deras behov och önskemål. Inom företaget finns unik kompetens om fordonsbranschen som kan utnyttjas i andra branscher, där bland annat hyresgästerna ställer krav på förändring och bra handelslägen.
- Catena kan växa ytterligare inom segmentet handelsfastigheter och fokusera på nuvarande marknader genom aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet. Det finns goda möjligheter att attrahera nya hyresgäster tack vare fastigheternas goda lägen och Catenas kompetens att utveckla fastigheter för att passa kundernas verksamhet.
- Catena ska enligt strategin förvärva handelsfastigheter med möjlighet till stabila intäkter och bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt. Aktiv förvaltning och förädling ska göra fastigheterna mer attraktiva, något som löpt som en röd tråd genom företagens historia.
- Catena ska enligt strategin avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

Lokalisering i tillväxtregioner

	Fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad, %
Stockholm	9	803	65,2	11,0	93,9
Göteborg	10	556	50,8	9,2	99,4
Öresund	8	529	39,6	4,9	93,0
Oslo	4	466	42,1	11,7	100,0
Totalt	31	2 354	197,7	9,3	96,3

Osloregionen
(läs mer på sidorna 32-33)



Stockholmsregionen
(läs mer på sidorna 26-27)



Göteborgsregionen
(läs mer på sidorna 28-29)



Öresundsregionen
(läs mer på sidorna 30-31)



Långsiktighet i fokus

Enligt förväntan. Så vill jag sammanfatta 2008. Vi klarade den inledande finanskrisen och lågkonjunkturen på ett förtjänstfullt sätt, även om det självfallet haft en negativ inverkan på värdet av vårt fastighetsbestånd. En avvaktande hållning när det gäller förvärv och istället en tonvikt på förädling visade sig vara en klok strategi.

I förra årets VD-ord uttryckte jag min oro för utvecklingen i den amerikanska ekonomin. Trots osäkerheten spådde jag hopp om goda affärer även under 2008, både när det gäller förvärv av fastigheter med utvecklingspotential och försäljningar av färdigförädlade fastigheter.

Nu, ett år senare, och med facit i hand, kan vi konstatera att finanskrisen och lågkonjunkturen slog till med full kraft. Vår marknad präglades av en stor försiktighet och en avvaktande hållning. Finanskrisen gjorde det betydligt svårare att låna och kreditåttstramningen blev mycket kännbar för många företag. Fastighetsmarknaden gick mer eller mindre i stå och många aktörer fick en tuff resa.

Uthyrningsgrad på bra nivå

Under 2008 gjorde osäkerheten på marknaden sig påmind genom större svårigheter att hitta nya hyresgäster till våra vakanser. Trots detta tecknade Catena flera nya långsiktiga hyresavtal till högre hyresnivåer än vad vi tidigare haft i dessa fastigheter. Vi har idag en uthyrningsgrad på 96,3 procent, vilket är en bra nivå i det rådande marknadsläget.

Under året som gått har vi koncentrerat oss på stora om- och tillbyggnadsprojekt i vårt bestånd. Det vill vi gärna fortsätta med. Min bedömning är att krisen på sikt kommer att innebära lägre byggkostnader.

Med krisen som bakgrund känns det bra att kunna slå fast att Catena står starkt. Våra hyresavtal sträcker sig över lång tid, vår belåningsgrad är låg, vi har ett starkt kassaflöde och en hög uthyrningsgrad, vilket gjorde att 2008 avlöpte ungefär som vi förväntat. Med en stadig plattform kan vi nu fortsätta arbetet med att vidareutveckla och förädla våra fastigheter. Moderna fastigheter i bra lägen och långsiktiga kundrelationer ska göra Catena till en ledande aktör i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Öresund och Oslo.

Två projekt klara under året

Under 2008 har vi fortsatt att prioritera förädling av våra befintliga fastigheter. Vi har strävat mot en bättre avkastning och lönsamhet i de egna projekten. Totalt investerade vi 128 miljoner kronor i ny-, om- och tillbyggnadsprojekt under 2008. I augusti stod projektet i Almedal i Göteborg klart. Vår fastighet i Drammen, Norge, färdigställdes i december efter en omfattande ny-, till- och ombyggnad.

Catenas strategi är som bekant att förvalta, förädla och utveckla vårt bestånd av handelsfastigheter. Det är det som ska skapa värden för våra kunder och aktieägare. I början på året hyste jag förhoppningar om flera förvärv. En fortsatt hög prisnivå gjorde att vi avvaktade med ytterligare förvärv. På helåret minskade transaktionsvolymen på den svenska marknaden med cirka 30 procent då säljare och köpare inte hittade varandra.

Dock gjorde Catena två affärer under året. I januari förvärvades tomtmark på Svågertorps handelsområde i Malmö för att bygga nytt kontor till det danska vindkraftbolaget Vestas. Här bygger Catena för närvarande ett kontor på cirka 3 700 kvadratmeter, med inflyttning i mars 2009. Vi har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Vestas. Investeringen är på 72 Mkr. Cirka 60 procent av byggrätten utnyttjas för detta projekt. Planer på ytterligare en etapp finns.

Vår strategi inrymmer också att avyttra de fastigheter i vårt bestånd som ligger utanför våra prioriterade marknader eller saknar en potential för att utvecklas. Någon försäljning av en sådan fastighet genomfördes inte under 2008. Däremot såldes en grönyta i Osloregionen till det norska vägverket. Markområdet, som ligger i anslutning till fastigheten i Ökern i Oslo, är på cirka 1 200 kvadratmeter och ska användas av det norska vägverket till ett nytt vägavsnitt. Försäljningen gav en reavinst på 4,3 Mkr.

Långsiktighet

Catenas verksamhet är i grund och botten mycket stabil och präglas av ett ord – långsiktighet. Långa hyresavtal, låg belåningsgrad och hög uthyrningsgrad gör att vi har en bra plattform att stå på. Förvaltningsresultatet för året är 89,2 Mkr, vilket är en ökning från ifjol med 21 procent. Tittar vi på hyresintäkterna ökade de med 5,3 procent till 189,3 Mkr.

Trots en god avkastning på gjorda investeringar på 128 Mkr påverkas vårt resultat negativt vid en värdering av fastighetsbeståndet. Detta har värderats ned med cirka tio procent under året. Vi har noterat en minskad efterfrågan på lokaler, men har trots detta under året tecknat nya hyresavtal motsvarande 16,3 Mkr per år. Tecknade avtal har en löptid på cirka fem år i genomsnitt.

Kursen ligger fast för 2009

Vad kan vi förvänta oss under 2009? Jag är övertygad om att osäkerheten fortsätter och att lågkonjunkturen fortsätter att styra utvecklingen på vår marknad. Det befarar också de flesta experter, några av dem spår till och med att det dåliga ekonomiska klimatet biter sig fast flera år framåt.

För Catenas del väntar således ingen kraftig omläggning av kursen. Vår strategi ligger fast. Under 2009 ska vi kon-



centrera oss på att minska vakansgraden i våra fastigheter, hitta nya affärsmöjligheter och utnyttja möjligheterna till exploatering som kan medföra en betydande ökning av byggrättsvolymer. På en av våra fastigheter i Kungsbacka ser vi på sikt möjligheten att uppföra bostäder. Vi för också diskussioner med Solna stad om att utveckla vår fastighet i Haga Norra. Här ser vi en framtida utveckling mot såväl handel som bostäder och kontor.

Med bra fastigheter i bra lägen, nära trafikleder i tillväxtregionerna i Sverige, Norge och Danmark, är möjligheterna

till nya bra affärer goda. Trots konjunkturen. Och med hyresavtal som i genomsnitt sträcker sig över nio år, och en stark finansiell ställning, står Catena väl rustat när marknaden vänder.

Göteborg i februari 2009

Peter Hallgren
VD och koncernchef

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna handelsfastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Övergripande mål

Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning genom att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter på ett antal strategiska orter.

Utdelningspolicy

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet ¹⁾ efter skatt ²⁾.

Strategi

Catena ska:

- Aktivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med Catenas hyresgäster.
- Förvärva handelsfastigheter med bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt och stabila intäkter.
- Aktivt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk.
- Avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

Affärsmodell med fokus på kassaflöde

Grunden för Catenas affärsmodell är en stabil och långsiktig relation med hyresgäster i externhandelsområden i tillväxtregioner. Catena har erfarenheter av att arbeta nära sina hyresgäster och stor förståelse för deras behov och önskemål. Inom företaget finns unik kompetens om fordonsbranschen som kan utnyttjas i andra branscher, där hyresgästerna ställer krav på förändring och bra handelslägen. Tack vare långa och näst intill 100 procent indexerade hyresavtal skapas stabila kassaflöden.

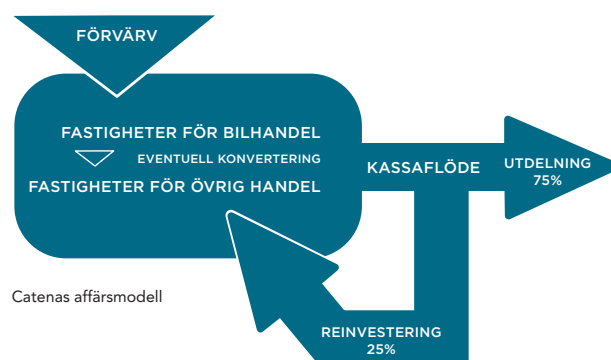
I affärsmodellen ligger att aktivt förvalta fastigheterna och anpassa dem i takt med hyresgästernas utveckling – anpassningar som långsiktigt ökar värdet på Catenas fastighetsbestånd. Det finns goda möjligheter att attrahera nya hyresgäster tack vare fastigheternas strategiska lägen. Catena har den kompetens som krävs för att utveckla fastigheter så att de passar kundernas verksamhet.

Målsättningen är att andelen fastigheter för övrig handel på sikt ska öka, både genom förvärv och genom att bilhandelsfastigheter konverteras till annan typ av handel. Catenas fastigheter är belägna i eller nära attraktiva handelsområden där denna typ av konvertering i allt ökad grad är möjlig.

Catenas utdelningspolicy ska långsiktigt vara att dela ut 75 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Resterande 25 procent reinvesteras i verksamheten för fortsatt värdeskapande i form av förädling av befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

Catenas kapacitet att förvärva ytterligare fastigheter är god, och förvärv kan ske av såväl bilhandelsfastigheter som fastigheter för annan typ av handel. Förutsättningen är dock att fastigheterna har förädlingsmöjligheter. Därefter ska aktiv förvaltning och förädling göra fastigheterna mer attraktiva, något som löpt som en röd tråd genom företagets historia.

Catena ska avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

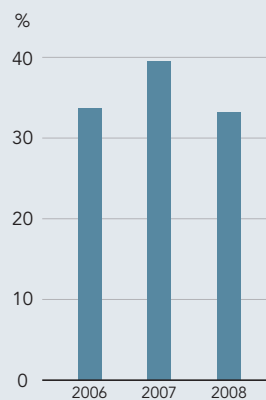


¹⁾ Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar.
²⁾ Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt.

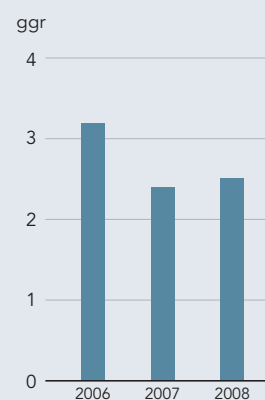


Lier Gnr 18 (Drammen)

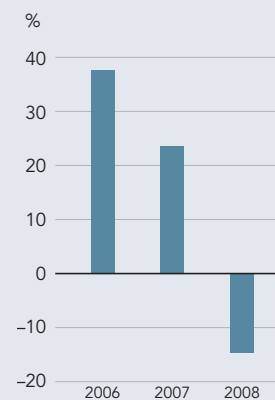
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Finansiella mål och utfall

Catena ska över en konjunkturcykel uppvisa en:

- Avkastning på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst 5 procentenheter¹⁾.
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75 gånger.
- Soliditet om lägst 25 procent och högst 35 procent.

Under 2008 var avkastningen på eget kapital -14,6 procent (23,6) inklusive värdeförändringen i fastighetsbeståndet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 gånger (2,4) och soliditeten var vid utgången av året 33,3 procent (39,6).

1) Riskfri ränta är definierad som räntan för en femårig svensk statsobligation.

Marknadsöversikt

Fastighetsmarknaden drabbades liksom övriga marknader av den avmattning i konjunktoren som slog mot världsekonomin under andra halvåret 2008. För Catenas del har effekterna ännu inte varit så kännbara, mycket tack vare de långa kontrakt bolaget har med sina hyresgäster.

Fastighets- och hyresmarknadens utveckling hänger ihop med den allmänna ekonomiska tillväxten, i den enskilda regionen såväl som nationellt. Bland de viktigaste drivkrafterna för ekonomisk utveckling finns befolkningstillväxt, tillgång till välutbildad arbetskraft, nyföretagande och god infrastruktur. Catena är specialiserat mot handelsfastigheter i storstadsregioner och koncernens kunder påverkas av hur sysselsättningen och den privata konsumtionen utvecklas.

Avmattning efter sommaren

Under senare delen av året inträffade en kraftig inbromsning i tillväxten på Catenas marknader med såväl avmattning i konjunktoren som finansiell instabilitet. Första halvåret 2008 präglades av en konjunkturutveckling i nivå med föregående år. Tillväxten i den svenska ekonomin hade redan börjat dämpas under 2007, vilket fortsatte under 2008. Efter sommaren förvärrades läget och hösten präglades av finanskris, vinstvarningar och varsel. Framförallt drabbades den svenska bilindustrin hårt, men även övrig tillverknings- och verkstadsindustri påverkades. Även byggbranschen har sett en kraftig tillbakagång under slutet av året, med inställda byggprojekt som följd.

I Sverige minskade bruttonationalprodukten (BNP) med 0,2 procent (2,6), enligt SCB. Det var framförallt en dämpad konjunktur på viktiga exportmarknader, samt en kraftig minskning av investeringarna som dämpade tillväxten. Den privata konsumtionen steg med måttliga 1,3 procent (3,1). Under året steg inflationen, mätt som konsumentprisindex med 3,3 procent (3,2).

Den försvagade svenska ekonomin återspeglas i de svenska hushållens framtidstro, vilken är dystrare än på många år. Detta medför troligtvis en ännu mer försvagad konsumtion under kommande år, framförallt när det gäller investeringar i kapitalvaror såsom bilar och bostäder. Enligt Svenskt Näringslivs prognos från december 2008 bedöms konsumtionsökningen uppgå till en knapp procent under 2009 för att under 2010 förbli oförändrad.

De varsel som har lagts under året i kombination med den minskade efterfrågan som upplevs i de flesta branscher gör att sysselsättningsnivåerna troligtvis kommer att sjunka under det kommande året. I december 2008 hade antalet arbetslösa i Sverige stigit med 0,8 procentenheter jämfört med december 2007.

Även de norska och danska ekonomierna drabbades under 2008 av lågkonjunktur och finanskris. Norges BNP växte med 2,0 procent (3,1) enligt Statistisk Sentralbyrå. Den privata konsumtionen steg med 1,5 procent (6,0). Under året steg konsumentprisindex i Norge med 2,4 procent (0,8).

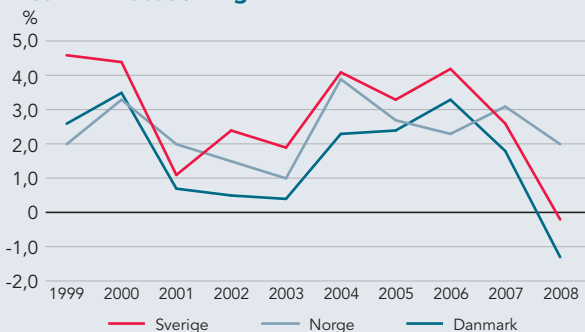
Danmarks BNP 2008 minskade enligt Danmarks Statistik med 1,3 procent (+1,8). Den privata konsumtionen steg med 0,8 procent (2,7) medan konsumentpriserna steg med 3,4 procent (1,7).

Sysselsättningen i Danmark, Norge och i Sverige påverkades negativt under året. I Danmark uppgick arbetslösheten till 1,8 procent vilket kan jämföras med 2,7 procent året innan, men befaras snabbt öka under 2009. I Norge uppgick arbetslösheten till 2,6 procent, jämfört med 2,5 procent år 2007.

Minskad handel

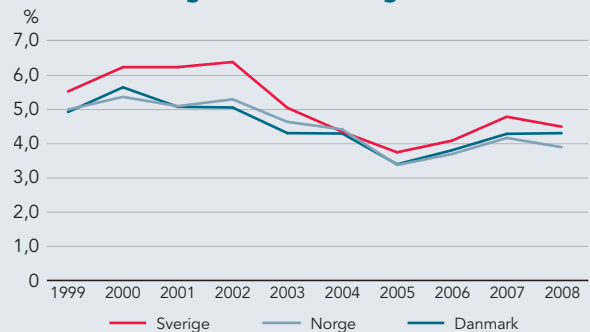
Att konsumtionen bromsar in syns tydligt i detaljhandelsstatistiken, där en negativ försäljningsutveckling uppmättes i november, för första gången på tio år. Tyngst går det enligt Svensk Handel för sällanköpsvaror som måste stå tillbaka när prisökningar tvingar konsumenterna att lägga allt mer pengar på livsmedel.

Real BNP-utveckling



Källa: Eurostat, Danmarks statistik

Ränteutveckling 10-års statsobligation



Källa: Sveriges Riksbank, Reuters

När det gäller handelns struktur genomgår marknaderna i såväl Sverige som Norge och Danmark en strukturomvandling. Under de senaste tio åren har antalet handelsområden i externa lägen ökat kraftigt. Nya externhandelsområden fortsätter att växa fram utanför stadskärnorna. Dessa områden karakteriseras huvudsakligen av lättillgänglighet, goda parkeringsmöjligheter och stora butiksytor.

Externhandelns expansion beror främst på lägre mark- och byggkostnader jämfört med centrala stadslägen och ändrade mönster i konsumenternas köpvanor. Stora handelsplatser med tydlig profil och innehåll tar marknadsandelar, medan mindre stadsdelscentra får det allt svårare.

De lägre mark- och byggkostnaderna i externa lägen innebär att butikshyresgästerna betalar en lägre hyra, vilket tillsammans med butikernas stordriftsfördelar möjliggör lägre priser för slutkonsumenterna. I kombination med butikernas stora och diversifierade utbud samt goda parkeringsmöjligheter gör detta externhandelsområdena attraktiva.

Under de senaste åren har trenden mot ökad externhandel hållit i sig. Flera nya köpcentra har planerats i såväl Sverige som Danmark och Norge samtidigt som externa och regionala centra blir allt större.

I rådande konjunkturläge har dock ett antal planerade nyetableringar lagts på is, och framtiden för nya handelsområden är oviss. I den finansiella instabilitet som råder är det svårare att finansiera nybyggnadsprojekt, och flertalet av de projekt som ännu inte påbörjats har stoppats. Detta gäller såväl utbyggnaden av handelsfastigheter som av projekt omfattande kontor och övriga verksamheter.

Catena är verksamt i externhandelsområden. I rådande lågkonjunktur kommer vissa handelsområden att få det tuffare än andra. De områden där Catena har fastigheter bedöms ha goda möjligheter att klara en lågkonjunktur.

Marknaden för bilhandel

Försäljningen av nya bilar följer i stor utsträckning den allmänna konjunkturen. I ett kortare perspektiv påverkar

faktorer som räntenivå, drivmedelspriser och skatteregler efterfrågan på nya bilar. Servicemarknaden med verkstads-tjänster, reservdelar och tillbehör utvecklas stabilare över en konjunkturcykel än försäljningen av nya bilar.

Catenas största hyresgäst är Bilia, som säljer nya och begagnade bilar samt utför service på kända varumärken som Volvo, Ford, Renault och BMW. Registreringen av nya personbilar under 2008 uppgick till 253 982, vilket är en minskning med 17 procent jämfört med 2007. Efter sommaren minskade bilhandeln kraftigt, vilket påverkade Bilia negativt. Minskningen var dramatisk under slutet av året, och enbart under december månad registrerades 44 procent färre nya bilar än i december 2007. Enligt en prognos från BIL Sweden spås en kraftig nedgång på nybilsmarknaden under 2009. Prognosen, som lyder på 185 000 nya bilar, innebär en nedgång med 27 procent jämfört med utfallet för 2008.

Avmattad fastighetsmarknad

Marknaden för handelsfastigheter är delvis beroende av den privata konsumtionen, vilken ökat trots svängningar i konjunkturen. Handelsfastigheter i betydelsen centrumhandelsfastigheter, köpcentra och externhandelsfastigheter attraherar ett stort antal investerare som söker låg risk och stabil intjäning.

Efter en försiktig inledning på året har fastighetsmarknaden i princip avstannat helt. Endast ett fåtal transaktioner genomförs och tendensen är fallande marknadsvärden på fastigheter. Finanskrisen gör att möjligheterna till finansiering avsevärt försämras.

Catenas fastighetsbestånd ligger i huvudsak i attraktiva lägen, och hyreskontrakten är långa. Andra fastighetsbolag som är mer inriktade på exempelvis kontor har ofta kortare kontrakt vilket ökar risken. Catena har en långsiktighet i innehaven och låg omsättning på fastigheterna.

Skillnaden i avkastningskrav mellan storstäder och småstäder har tidigare minskat. En trolig utveckling nu är att

Inflationsutveckling, harmoniserat konsumentprisindex



Källa: Eurostat

avkastningskraven kommer att bli högre i småstäderna, vilket minskar marknadsvärdena. Även storstadsregionerna kommer att drabbas av högre avkastningskrav, dock inte i samma utsträckning som småstäderna. Under slutet av året sjönk dock räntenivåerna, vilket har en positiv effekt på fastighetsmarknaden.

Konkurrenssituationen

Catenas marknader utgörs av fyra tillväxtregioner i Norden: Stockholm, Göteborg, Öresund och Oslo. Där äger, förvaltar och utvecklar koncernen handelsfastigheter. Catena är därmed tydligare specialiserat till sin inriktning och mera koncentrerat till sin geografiska marknad än många andra fastighetsbolag.

Bolagets fastighetsbestånd består till stora delar av bilhandelsfastigheter. Marknaden för bilhandelsfastigheter är mycket fragmenterad, och antalet fastighetsbolag som endast fokuserar på externhandelsområden är få.

Catenas konkurrenter återfinns i första hand bland de börsnoterade fastighetsbolagen såsom Castellum, Kungsleden, Sagax och Wihlborgs Fastigheter.

Jämfört med branschen har Catena långa hyresavtal, upp till 15 år med ett genomsnitt på 9,3 år. Även i fråga om uthyrningsgraden sticker Catena ut. Den 1 januari 2009 var den ekonomiska uthyrningsgraden 96,3 procent, vilket är högt både i ett branschperspektiv och i jämförelse med övriga börsnoterade fastighetsbolag.

Catenas risk ökar med den höga andelen intäkter från Bilia, vilket dock vägs upp av långa avtal och ett nära samarbete med Bilia. Hyresavtalen med Bilia löper i snitt över drygt tio år.

Catenas fastigheter ligger i bra och attraktiva lägen, vilket bidrar till möjligheten att locka andra hyresgäster. Stora öppna ytor i bilhallar och verkstäder gör det relativt lätt att bygga om för nya hyresgäster. I vissa fall kan det också bli aktuellt att riva befintliga anläggningar för att exempelvis bygga nya bostäder och kontor.

Catena jämfört med andra fastighetsbolag

	Fastigheternas direktavkastning, %	Uthyrnings- grad, %	Belånings- grad, %	Räntebindnings- tid, år
Catena	7,3	96	58	1,2
Castellum	—	90	50	2,9
Sagax	7,6	96	73	5,1
Kungsleden	6,5	95	73	2,7
Wihlborgs	6,5	93	61	3,7

Källa: Bolagens bokslutskommunikéer 2008.

Fastighetsbeståndet

Catena hade vid utgången av 2008 sammanlagt 31 fastighetsenheter med en total uthyrbar yta om 230 529 m². Fastighetsbeståndet är indelat i fyra geografiska områden: Stockholmsregionen, Göteborgsregionen, Öresundsregionen och Oslo-regionen.

Catenas fastigheter hade den 31 december 2008 ett bokfört värde om 2 354 Mkr (2 479) och den 1 januari 2009 ett hyresvärde om 205,2 Mkr (190,6). Stockholmsregionen svarade för den största delen, 34 procent, av det bokförda värdet.

Specialiserat på handelsfastigheter

Catena är fokuserat på fastigheter i externhandelsområden. Idag används fastigheterna främst för bilförsäljning och tillhörande verksamhet som verkstäder, tillbehörsbutiker och reservdelslager.

Fastigheterna bedöms ha god potential för användning inom övrig externhandel, främst tack vare deras goda kommunikations- och handelslägen samt stora parkeringsytor. I Catenas strategi ligger att andelen av fastighetsbeståndet som används för övrig handel ska öka, dels genom att bilhandelsfastigheter helt eller delvis förädlas och konverteras till annan typ av verksamhet, dels genom förvärv av nya fastigheter.

Hyresvärde och hyresintäkter

Catenas totala hyresvärde uppgick per den 1 januari 2009 till 205,2 Mkr (190,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid samma tid 96,3 procent (98,3). Fastighetsbeståndets totala hyresintäkter uppgick till 197,7 Mkr (187,3).

Fastighetsbeståndet har haft en positiv hyresutveckling. Under 2008 steg de genomsnittliga hyresnivåerna i Catena med 9,6 procent till 846 kronor per m² (772).

Stockholmsregionen svarar för den största andelen av hyresvärdet per den 1 januari 2009 med 34 procent följt av Göteborgsregionen med 25 procent.

Kundstruktur och hyresavtal

En god relation med kunderna är en betydelsefull faktor för en fastighetsägares framgång. Catena har med sin tydliga fokusering och långa erfarenhet av handelsfastigheter här en klar fördel. Catena vet vilka villkor som präglar kundföretagens verksamheter och vilka utmaningar de står inför. Bolaget kan därför erbjuda ändamålsenliga lokaler och tilläggstjänster som skapar mervärde för kunderna.

Bilia är Catenas största hyresgäst och svarade per den 1 januari 2009 för cirka 91 procent av hyresintäkterna (91). Bilia, som är noterat på Nasdaq OMX Nordic Stockholm, är Nordens största bilhandelskedja med en omsättning på 14 280 Mkr under 2008.

Bland övriga hyresgäster finns bland annat Vestas, Volvo Truck Center Sweden, Brandworld och Tidermans Hyrmaskiner.

Vid börsintroduktionen 2006 tecknades nya hyresavtal med Bilia. I samband med den tecknades också ett ramavtal som idag omfattar sju av Catenas 31 fastighetsenheter, vilket motsvarade 15,4 procent av hyresintäkterna per den 1 januari 2009. Avsikten med avtalet var att Bilia skulle ha möjlighet att lämna ytor motsvarande högst en tredjedel av i ramavtalet angivna ytor per den 31 december 2008, högst två tredjedelar per den 31 december 2011 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per den 31 december 2014. Bilia har valt att utnyttja ramavtalet per den 31 december 2008 avseende en fastighet i Kungsbacka, som kommer att lämnas i februari 2009. Denna fastighet utgör 9,8 procent av det totala ramavtalet.

Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas bestånd är nästan 100 procent av bashyran i hyresavtalen föremål för denna årliga justering.

Hyresavtalen har varierande löptider. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för samtliga hyresavtal uppgick per den 1 januari 2009 till 9,3 år. Uppsägningstiderna varierar från 3 till 24 månader och förlängningstiderna är på mellan 3 månader och 5 år.

Fastighetsbeståndet, nyckeltal

	Den 31 december 2008	Den 31 december 2007	Den 31 december 2006
Antal fastigheter	31	30	35
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 354	2 479	2 352
Direktavkastning, %	7,3	6,1	6,6
Uthyrbar yta, m ²	230 529	227 500	258 462
Hyresintäkter, kr/m ²	846	772	697
Driftsöverskott, kr/m ²	734	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	86,3	85,9	85,7

Aktiv hantering av beståndet

Catena delar in sina fastigheter i tre kategorier:

- 1) Fastigheter som ger stabila kassaflöden och inte behöver utvecklas de närmaste åren.
- 2) Fastigheter som bör förädlas eller konverteras.
- 3) Fastigheter som bör säljas.

Den största delen av fastigheterna ryms inom kategorin fastigheter som ger stabila kassaflöden. Flera fastigheter har genomgått ombyggnad eller annan hyresgästanpassning de senaste åren.

I kategorin fastigheter som bör förädlas eller konverteras återfinns ett antal fastigheter, där merparten omfattar fastigheter som bör förädlas utan att ändra inriktning på verksamheten i fastigheten. Ett antal fastigheter kan bli föremål för konvertering från bilhandel till övrig handel, en möjlighet som bland annat öppnas när hyreskontrakt går ut. En sådan konvertering kan vara av sådan omfattning att den närmast kan jämföras med att förvärva en fastighet.

Oavsett storlek, sker investeringarna alltid med målet att förbättra kassaflödet och därigenom avkastningen och värdet. Ett bra exempel på ett sådant projekt är fastigheten Backa 166:2 i Göteborg där fastigheten konverterades till annan verksamhet.

Kategorin fastigheter som bör säljas inrymmer fastigheter som bedöms ligga utanför Catenas prioriterade tillväxtområden i storstadsregionerna eller inte har utvecklingspotential. Efter genomförd försäljning under 2007 finns det för närvarande inte några fastigheter i kategorin fastigheter som bör säljas.

Investeringar och projekt

Investeringar, det vill säga förädling och utveckling av befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter och nyproduktion, ska genomföras där åtgärderna möjliggör ökad uthyrningsgrad, ökade hyresnivåer och förbättrade kassaflöden.

Under året genomfördes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 128 Mkr. Här ska nämnas slutförandet av ombyggnaden i anläggningen i Almedal, Göteborg, "Framtidens verkstad" i Huddinge samt ny-, till- och ombyggnaden av Drammenanläggningen.

Den 7 mars 2008 togs första spadtaget för Vestas nya kontor i Svågertorps handelsområde, Malmö. Investeringen är totalt 72 miljoner kronor inklusive markförvärv. Byggnaden beräknas vara färdigställd för inflyttning i mars 2009.

De genomförda investeringarna kommer att generera hyresintäkter med full effekt från andra kvartalet 2009.



Malmö Urnes 2

Förvärv viktig del av strategin

I Catenas strategi ligger att inom prioriterade geografiska områden förvärva handelsfastigheter med förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt och stabila intäkter. I huvudsak ska förvärv göras av fastigheter där det finns förädlingspotential och där läget är en avgörande faktor.

Under 2008 har Catena varit restriktiv med förvärv av fastigheter, främst på grund av en hög prisnivå.

Byggrätter och exploateringsmöjligheter

Vid värderingen av Catenas fastighetsbestånd har endast byggrätter på fyra fastighetsenheter, Hästkraften 1 och 2 (Jägersro) i Malmö, Fältspaten 2 i Lund, Skår 57:13 (Almedal) och Högsbo 35:1 i Göteborg, åsatts ett explicit värde. Av dessa fyra byggrätter är Lund och Almedal omedelbart tillgängliga för exploatering; de övriga förutsätter att nuvarande hyresgäst lämnar hela eller delar av fastigheten. Fastigheten i Haga Norra, Solna, har åsatts ett explicit värdetillägg för framtida exploateringsmöjligheter när den nuvarande hyresgästen avflyttar. Värdet på byggrätter och exploateringsmöjligheter ingår med 41 Mkr i fastighetsvärderingen.

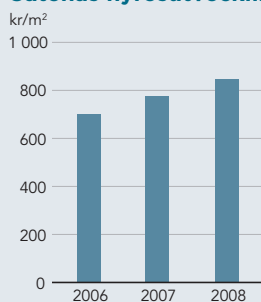
På fastigheten Urnes 2 i Svågertorp i Malmö, som förvärvades i januari 2008, finns en byggrätt om cirka 3 000 m² utöver de 3 700 m² som utnyttjas för nyproduktion av kontor åt Vestas.

Utöver de ovan explicit värderade byggrätterna och exploateringsmöjligheterna bedöms några fastigheter ha ett sådant geografiskt läge att de kan vara lämpliga att exploatera för bostäder eller kontor. En sådan förädling ger oftast en större exploateringsgrad än bilhandel och därmed en god lönsamhet. Detta innebär emellertid generellt sett att ny detaljplan är nödvändig för området. Ett exempel är en av Catenas fastigheter i Kungsbacka. I samband med att nuvarande hyresgäst flyttar till en annan fastighet öppnas möjligheten att exploatera området med bostäder eventuellt i kombination med kontor och handel. Ett sådant planarbete har startats och den möjliga byggrätten för bostäder efter tillägsförvärv av mark bedöms till cirka 32 000 m².

Vi bedömer dessutom att det finns en potential för ytterligare exploatering och om- eller tillbyggnader på flertalet av fastigheterna den dag nuvarande hyresgäster får förändrat ytbehov eller avflyttar.

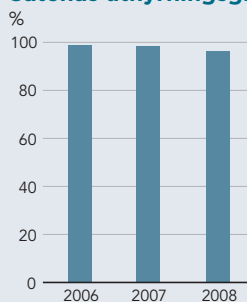
Utöver nuvarande byggrätter söker Catena aktivt nya markområden att exploatera i eller i anslutning till handelsområden i de prioriterade tillväxtområdena.

Catenas hyresutveckling



Hyresutveckling på aktuellt bestånd enligt Catenas årsredovisningar 2006–2008.

Catenas uthyrningsgrad



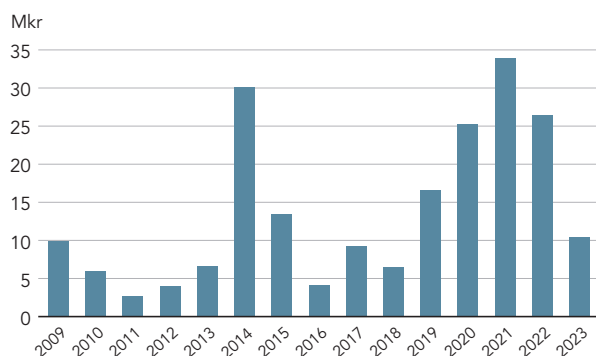


Förfallostruktur kontraherade hyresintäkter per den 1 januari 2009

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd yta, m ²	Mkr	Andel, %
2009	12	13 026	9,9	4,9
2010	10	6 163	6,0	2,9
2011	6	3 894	2,7	1,3
2012	7	3 468	3,9	1,9
2013	4	9 795	6,6	3,2
2014	7	37 237	30,0	14,7
2015	3	14 027	13,3	6,5
2016	3	3 830	4,2	2,1
2017	2	10 582	9,1	4,5
2018	1	3 688	6,4	3,1
2019	1	18 995	16,5	8,1
2020	2	19 951	25,2	12,3
2021	2	45 651	33,8	16,5
2022	3	27 010	26,3	12,9
2023	1	7 627	10,4	5,1
Totalt	64	224 944	204,3	100,0

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 9,3 år.
I tabellerna Kontraherade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft.

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2009¹⁾



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 15,4 procent av hyresintäkterna per den 1 januari 2009. Ramavtalet ger Bilia möjlighet att lämna ytor motsvarande högst två tredjedelar per 31 december 2011 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per 31 december 2014. I och med detta upphör ramavtalet att gälla. Hyresgästen har enligt ramavtalet inte rätt att lämna ytor vid andra tillfällen än ovan nämnda.

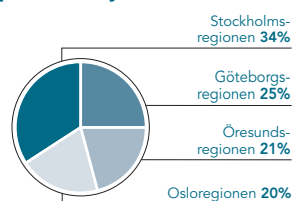
Förändring av förvaltningsfastigheternas bokförda värde den 1 januari 2008 – den 31 december 2008

Mkr	
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 479
Värdeförändringar	-244
Investeringar i befintligt bestånd	128
Förvärv	8
Valutaeffekt	-17
Bokfört värde vid utgången av perioden	2 354

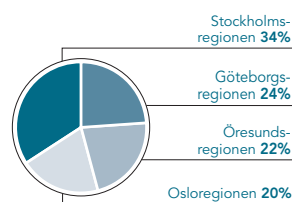
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per den 31 december 2008

Mkr	Värderade av Forum Fastighets-ekonomi	Värderade av övriga	Totalt
Stockholmsregionen	803	—	803
Göteborgsregionen	556	—	556
Öresundsregionen	413	116	529
Osloregionen	—	466	466
Totalt Catena	1 772	582	2 354

Hyresvärde (totalt 205,2 Mkr) per den 1 januari 2009



Bokfört värde (totalt 2 354 Mkr) per den 31 december 2008



Fastighetsbeståndet per den 31 december 2008 – Aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2009

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m ²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m ²	Hyresvärde ¹⁾ Mkr	Hyresvärde ¹⁾ kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ Mkr	Driftsöverskott ³⁾ Mkr	Direktavkastning ⁴⁾ , %	Överskottsgrad, %
Stockholmsregionen	9	88 903	803	9 032	69,4	781	93,9	65,2	53,1	6,6	81,4
Göteborgsregionen	10	59 194	556	9 393	51,1	863	99,4	50,8	45,4	8,2	89,4
Öresundsregionen	7	50 211	478	9 520	42,6	848	93,0	39,6	33,4	7,0	84,3
Osloregionen	4	32 221	466	14 463	42,1	1 307	100,0	42,1	39,8	8,5	94,5
Summa	30	230 529	2 303	9 990	205,2	890	96,3	197,7	171,7	7,5	86,8
Fastighet under uppförande											
Öresundsregionen	1		51								
Summa	31		2 354								

De fem största fastigheterna svarar för 50,0 procent av hyresintäkterna.

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.

2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009.

3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Värdering

Uppdraget

Forum Fastighetsekonomi AB ("Forum") har på uppdrag av Catena AB ("Catena") genomfört en marknadsvärdebedömning av Catenas svenska fastighetsbestånd med värdetidpunkten 31 december 2008. Catenas fastighetsbestånd i Danmark och Norge har på motsvarande sätt värderats av Thurø, Bjarne Jensen & Winther-Petersen respektive DTZ Realkapital Verdivurdering AS.

Syftet med värderingen är att bedöma de olika värderingsobjektens/fastigheternas marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Antalet värderingsobjekt/fastigheter uppgår till 31 st varav 24 st är belägna i Sverige, 3 st i Danmark och 4 st i Norge. Samtliga fastigheter är belägna i storstadsregioner.

Svenska fastigheter

Marknadsläget

Den långa perioden med stigande fastighetspriser bröts under sista kvartalet 2007. År 2008 har präglats av en alltmer avvaktande marknad med minskad omsättning och stigande avkastningskrav som följd. Anledningen är den rådande finanskrisen och den därpå efterföljande konjunkturnedgången vilken har ändrat förutsättningarna för den grupp av investerare som varit mest aktiva och som drev marknaden under de senaste åren, nämligen de som investerat med hög belåningsgrad. Omsättningen på transaktionsmarknaden har gått ned men inte i den grad som många förespeglar. Fastighetsaffärerna tar idag mycket längre tid att genomföra än tidigare och köparen behöver större andel eget kapital.

Det är i dagsläget således relativt svårt att anskaffa krediter till investeringar. Detta får i sin tur till följd att många fastighetsaffärer inte kan genomföras trots att köpare och säljare är överens om prisnivå. Bankernas inflytande på prisbildningen är för närvarande högre än vad det normalt är.

För tillfället är alltså marknadsläget komplext, osäkert och svåranalyserat och det går inte att ha en helt bestämd uppfattning om avkastningskrav etc. Med utgångspunkt från faktiska transaktioner och i kombination med övrig relevant marknadsinformation samt teoretiska modeller ger detta ändå indikationer om uppjusteringar av avkastningskraven, i storleksordningen 0,5–1,0 procentenheter sedan förra årsskiftet, avseende bra bostadsfastigheter samt bra butiks- och kontorsfastigheter centralt belägna i de större städerna. Mer udda objekt liksom objekt med sämre lägen har påverkats mer av osäkerheten på marknaden och avkastningskraven bedöms ha ökat 1,0–2,0 procentenheter för dessa. Vi ser således en motsatt rörelse till de senaste årens "yield compression".

Ovan angivna direktavkastningsnivåer förutsätter dock en återgång till ett banksystem med större villighet att finansiera

fastighetsinvesteringar och under mer "normala" villkor vad gäller belåningsgrader och amorteringstakt än vad som gällt under hösten 2008. Den kraftiga räntesänkningen i december 2008 och förväntningar om ytterligare räntesänkningar är positiv för fastighetsägare och köpare och har sannolikt hållit tillbaka ytterligare höjningar av avkastningskraven. En möjlig sänkning av avkastningskraven beroende på räntesänkningen hindras av en förväntad sänkning av marknadshyrorna och en förväntad ökning av vakansgraden under 2009 och 2010.

Hyresmarknaden i landet har under en period upplevt en positiv hyresutveckling. Hyresnivåerna planar nu ut och kommer troligen att sjunka på många marknader. Anledningen till detta är den tilltagande lågkonjunkturen och att utbudet av nyproducerade lokaler på vissa delmarknader överstiger förväntat behov. Vakansgraden bedöms öka under 2009 och 2010. På grund av den i jämförelse höga inflationen (okt 07–okt 08) kommer dock hyresnivån för den befintliga lokalkontraktportföljen att stiga med ca 4,0 procent till 2009 års nivå. För hyresbostäder lär hyreshöjningen till 2009 hamna mellan 2,5–4,0 procent.

Större fastighetsaffärer under året har varit försäljningen av Vasakronan liksom avyttringen av Steen & Ström. Andra stora affärer har varit Niams köp av drygt 40 fastigheter av AP-Fastigheter samt Akelius köp av bostadsbestånd i Täby med Diligentia som säljare. Köpeskillningarna tyder på en prisnedgång men förklaras sannolikt även till stor del av att de tidigare erhållna portföljpremierna försvunnit eller ersatts av den traditionella portföljrabatten.

Runt om i landet köptes under 2007 ett flertal butiksobjekt i form av köpcentrum, supermarkets och volymhandel för direktavkastningskrav på huvudsakligen mellan 4,5 och 6,5 procent med ett snitt på ca 5,5 procent. Vi uppskattar att direktavkastningskraven sedan årsskiftet 2007/2008 höjts med ca 0,75–1,0 procentenheter för de bättre objekten. Volymhandelsobjekt bedöms ha fallit mest i värde och här torde direktavkastningskravet ha stigit inte oväsentligt mer än 1,0 procentenheter.

I detta sammanhang kan konstateras att bilanläggningar som tidigare betraktas som rena industrifastigheter, där verksstadsdelarna satt sin prägel på hela fastigheten, numera allmänt brukar betraktas som handelsfastigheter. Orsaken till detta är dels att dessa fastigheter ofta ligger i industriområden som under senare år utvecklats till volymhandelsområden och dels att bilanläggningar generellt sett uppgraderats, vilket inte minst märks på nybyggda anläggningar som har fått en betydligt exklusivare utformning.

Det har inte skett några betydande försäljningar av bilhandelsfastigheter under 2008. Under 2006 och 2007 skedde några försäljningar av bilhandelsfastigheter och då till nivåer mellan 6,0 och 8,0 procent.

Antalet jämförelseobjekt är väldigt få och samtliga köp är gjorda innan hösten 2008 då finanskrisen blev ett faktum. Bedömningen av avkastningskravet får göras utifrån tidigare nivåer på direktavkastningskrav beaktat nuvarande konjunkturläge. Direktavkastningskravet för bilanläggningar bör dock ligga en bit högre än för köpcentrum och liknande och då främst i intervallet 6,5–8,5 procent.

Hyresgästrisk eller möjligheter

Av Catenas hyresintäkter så står Bilia AB med dotterbolag för ca 85 procent. Alla de branscher som är kraftigt beroende av tillverkning, tjänster eller handel knutna till bilar är de som tidigt i lågkonjunkturen kommit att drabbas hårt. Huruvida Bilia AB idag är en någorlunda trygg eller mycket riskfylld hyresgäst är svårt att ge ett bra svar på. Bolaget har under januari 2009 genomfört en nyemission. Bilia förknippas främst med bilmärket Volvo men säljer även Ford, Renault och Hyundai vad avser personbilar och lätta transportbilar.

För några av fastigheterna kan nuvarande hyresgäst anses sänka marknadsvärdet beroende på långa avtal till hyror som är låga relativt alternativa användningars marknadshyror. De flesta fastigheterna/lokalerna torde vara attraktiva för nya hyresgäster inom bilhandel eller volymhandel.

Generellt innebär situationen med långa och fullt indexerade hyresavtal en god framtida hyresutveckling jämfört med fastighetsmarknaden i allmänhet som sannolikt drabbas av sjunkande hyror och stigande vakanser under de närmsta åren.

Indata

Från Catena har erhållits listor med relevanta uppgifter per hyresavtal/lokal, uppgifter om planerade investeringar samt uppgifter om ett ramavtal. Dessutom har erhållits historiska drift- och underhållskostnader.

Inför detta värderingsuppdrag har sex av de åtta värdemässigt största fastigheterna besiktigats. Övriga fastigheter besiktigades i samband med tidigare värderingsuppdrag.

Härutöver har uppgifter framtagits ur fastighetsdataregistret (FDS), detaljplaner, tomträttsavtal etc.

Värderingsmetod

Marknadsvärdet för varje värderingsobjekt/fastighet har bedömts med hjälp av en kassaflödesanalys innebärande att marknadsvärdet framräknas utgående från nuvärdet av kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och nuvärdet av restvärdet (dvs det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag. I normalfallet har en kalkylperiod om 10 år använts. I de fall det finns hyresavtal som löper på längre tid än 10 år har dock en kalkylperiod på 15 år eller 20 år använts.

Varje värderingsobjekt/fastighet bedöms individuellt och dess läge, typ, skick, hyreskontrakt etc påverkar valet av direktavkastningskrav och kalkylränta.

Följande gemensamma antaganden och förutsättningar har använts:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent per år.
- Drift- och underhållskostnaderna förutsätts följa inflationen.

Hyrorna i aktuella hyreskontrakt används under kontraktens löptid. Därefter görs en bedömning av marknadshyran och en anpassning till denna om den avviker från den aktuella samtidigt som hänsyn till vakansrisk tas.

Kostnader för drift och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld etc bedöms på fastighetsnivå.

Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav m m ligger analyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning m m. I normalfallet används en kalkylränta som är lika med direktavkastningskravet gånger inflationen. Undantaget enstaka värderingsobjekt med korta hyresavtal, har kalkylräntan avseende driftnetton satts lägre än dito för restvärdet. Detta i de fall hyresavtalen tecknats som långa avtal i kombination med att de är tecknade såsom kallhyresavtal med tillägg för fastighetsskatt och där hyresgästen skall stå för näst intill samtliga driftkostnader samt det inre underhållet. Sammantaget innebär detta att kostnadsrisken är reducerad och att kalkylräntan därmed kan sänkas. Kalkylräntan avseende driftnetton har bedömts till 7,50 procent under Bilia Personbilar AB:s hyrestid. I det fall värderingsobjektet har andra hyresgäster utöver Bilia Personbilar AB har kalkylräntan justerats uppåt i proportion till detta.

Ramavtal

Catena och Bilia Personbilar AB (fastighetsbeståndets dominerande hyresgäst) har tecknat ett ramavtal (Master Lease) för sju av värderingsobjekten. Detta ramavtal ger hyresgästen möjlighet att säga upp en ej specificerad del av lokalerna vid vissa tidpunkter. Vid utgången av 2011 kan sammanlagt två tredjedelar (inklusive tidigare lämnat) av lokalerna lämnas och vid utgången av 2014 kan resten lämnas. Hänsyn till detta har tagits i princip endast genom hyresriskavdrag på fastighetsnivå. Hittills har denna möjlighet utnyttjats endast för fastigheten Kungsbacka Verkmästaren 6 där avflyttning kommer att ske 2009-02-28.

Projekt och byggrätter

Pågående projekt har värderingstekniskt hanterats såsom om de vore färdiga och i efterhand har avdrag för återstående investeringar gjorts. Detta gäller endast fastigheten Malmö Urnes 2 där en byggnad är under uppförande.

Värdet av eventuell byggrätt har beaktats i de fall det finns en praktisk möjlighet att nyttja den, dvs endast byggrätt avseende ej nyttjad mark alternativt mark som upplåtes med kortare arrendeavtal som har beaktats. Byggrätten har värderats utifrån kännedom om marknadsnivåer på respektive ort och redovisas som värdetillegg på respektive värderingsobjekt.

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för de svenska fastigheterna uppgår vid värdetidpunkten till 1 772 MSEK. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten, dvs ingen hänsyn har tagits till eventuella beståndspremier eller beståndsrabatter. Avdrag är gjort för återstående investeringar med ca 28 MSEK avseende Malmö Urnes 2. Det sammanlagda marknadsvärdet ger en genomsnittlig initial direktavkastning på 6,81 procent och motsvarar i genomsnitt 9 091 SEK/kvm LOA.

Av tabellen framgår inom vilka intervall kalkylräntor och direktavkastningskrav ligger i de olika regionerna och vad det innebär i initial direktavkastning:

Region	Kalkylränta ¹⁾ för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Initial direktavkastning, %
Stockholmsregionen	7,64–9,90	6,50–8,75	4,44–9,03
Göteborgsregionen	6,35–10,16	7,00–8,50	4,72–9,94
Öresundsregionen, svenska delen	8,19–9,65	6,75–7,75	7,41–8,37

1) Avser snitt under kalkylperioden varför jämförbarheten haltar.

Danska fastigheter

Marknadsvärdet för varje värderingsobjekt/fastighet har bedömts huvudsakligen med hjälp av en kassaflödesanalys. Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,25 procent per år.

Det sammanlagda marknadsvärdet för de danska fastigheterna uppgår vid värdetidpunkten till 116 MSEK. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten, dvs ingen hänsyn har tagits till eventuella beståndspremier eller beståndsrabatter. Det sammanlagda marknadsvärdet ger en genomsnittlig initial direktavkastning på 7,50 procent och motsvarar i genomsnitt 9 107 SEK/kvm LOA.

Av tabellen framgår inom vilka intervall kalkylräntor och direktavkastningskrav ligger och vad det innebär i initial direktavkastning:

Region	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Initial direktavkastning, %
Öresundsregionen, danska delen	8,75–9,00	7,25–7,50	7,16–7,90

Norska fastigheter

Marknadsvärdet för varje värderingsobjekt/fastighet har bedömts huvudsakligen med hjälp av en kassaflödesanalys. Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,70 procent under 2009, 2,32 procent under 2010, 2,30 procent under 2011 och därefter till 2,50 procent per år.

Det sammanlagda marknadsvärdet för de norska fastigheterna uppgår vid värdetidpunkten till 466 MSEK. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten, dvs ingen hänsyn har tagits till eventuella beståndspremier eller beståndsrabatter. Avdrag är gjort för återstående investeringar med ca 5 MSEK avseende Industrigata 2 i Lier. Det sammanlagda marknadsvärdet ger en genomsnittlig initial direktavkastning på 8,00 procent och motsvarar i genomsnitt 14 656 SEK/kvm LOA.

Av tabellen framgår inom vilka intervall kalkylräntor och direktavkastningskrav ligger och vad det innebär i initial direktavkastning:

Region	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetton, %	Direktavkastningskrav för beräkning av restvärde, %	Initial direktavkastning, %
Osloregionen	8,25–9,00	8,00–9,25	7,66–9,48

All marknadsvärdebedömning är förknippad med en viss osäkerhet och i begreppet marknadsvärde ligger outtalat att det angivna marknadsvärdet omges av ett marknadsvärdeintervall. För det enskilda värderingsobjektet kan ett sådant intervall uppskattas till upp mot ± 10 procent. Vid marknadsvärdebedömning av hela fastighetsbestånd tar i regel olika avvikelser ut varandra något varför osäkerhetsintervallet för fastighetsbeståndet kan anses vara i storleksordningen ± 5 procent.

Göteborg i februari 2009
Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare



Risk- och känslighetsanalys

Catena har koncentrerat sitt fastighetsbestånd till storstadsregionerna i Sverige (Stockholm, Göteborg och Malmö) samt till Danmark (Köpenhamn) och Norge (Oslo).

Vid årsskiftet hade Catena en ekonomisk uthyrningsgrad på 96,3 procent. Under senare delen av året har en ökning av avkastningskraven för koncernens fastigheter skett till följd av både konjunkturella samt finansiella skäl även om både inflationsförväntningar och ett sjunkande ränteläge skulle kunna bidra till en sjunkande avkastningsnivå. Catenas största hyresgäst, Bilia, har pressats av en minskad försäljning av personbilar, vilket också har påverkat avkastningskraven i negativ riktning. Denna ökning av avkastningskraven har accelererat under det fjärde kvartalet. Därmed har de tidigare årens orealiserade värdetillväxt förbytt i en värdenedgång med -244 Mkr exklusive valutaeffekter. Andra faktorer som påverkar värdetillväxten är hur väl Catena lyckas utveckla sina fastigheter samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Där har de nya avtalen med Vestas samt Tidermans bidragit positivt.

Hyror och hyresgäster

Över tiden är det utbud och efterfrågan som styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Efterfrågan på Catenas kommersiella lokaler påverkas av konjunkturella faktorer, strukturella förändringar samt de aktuella orternas utveckling avseende bland annat befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. På orter som har en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler. Detta kan medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker.

Catenas fastigheter ligger i välbelägna områden på respektive ort. Bilia, som alltjämt är den största hyresgästen, svarar för 91 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga löptiden för Catenas hyreskontrakt uppgår till 9,3 år. I hela Catenas bestånd är nästan 100 procent av bashyran föremål för årlig justering. Hyran förändras i huvudsak genom indexreglerade avtal med 100 procent av KPI.

Risken för hyresförluster har ökat med hänsyn till framförallt Biliäs försämrade situation. Dock har det nyligen genomförda kapitaltillskottet på 100 Mkr i Bilia bedömts minska denna risk något.

Drift- och underhållskostnader

I Catenas fastigheter har hyresgästerna i allmänhet ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. Catenas hyresgäster svarar normalt sett för allt inre underhåll samt för alla taxebundna driftkostnader (värme, vatten, el m m). Catenas exponering mot driftkostnadsförändringar är med andra ord mycket begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas dock bolagets resultat av kostnader för till exempel uppvärmning, som tidigare betalats av hyresgästen. En ökad vakansgrad i Catena kan komma att negativt belasta driftkostnaderna under 2009.

Fastighetsskatt

Flertalet av Catenas fastigheter är i Sverige taxerade som industrifastigheter där skatten uppgår till 0,5 procent av taxeringsvärdet. I flertalet av Catenas hyresavtal finns inskrivet rätt för Catena att överföra denna fastighetsskatt på hyresgästen. Denna rätt är även inskriven i Catenas hyresavtal i Danmark och Norge i de fall fastighetsskatt debiteras fastighetsägaren. Även här kan en ökad vakansgrad komma att påverka koncernens kostnader negativt.

Finansnetto

Räntekostnader för lånat kapital är den enskilt största kostnadsposten för Catena. Styrelsen i Catena har under år 2008 fastställt en finanspolicy, vilken anger reglerna för hur Catenas finansfunktion ska hantera upplåning, lånens löptider, räntebindning samt hur riskerna i finansieringsverksamheten ska begränsas. För att begränsa risken vid en uppgång av korträntan, har Catena valt att förlänga räntebindningstiden genom ränteswappar i enlighet med nämnda finanspolicy. Räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2008 till 1,2 år. Det sjunkande ränteläget gynnar Catena som har 54 procent av sina lån finansierade till rörlig ränta – i allmänhet med 3 månaders räntebindning.

Kapitalstruktur (finansieringsrisk)

Målet för Catenas kapitalstruktur är att uppvisa en soliditet i intervallet 25–35 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,75. Soliditeten uppgick per den 31 december 2008 till 33,3 procent och räntetäckningsgraden till 2,5 gånger. Den oro på finansmarknaderna, som världen upplever, påverkar Catena. Möjligheten att låna upp kapital för fortsatt expansion på rimliga villkor har försämrats. För den befintliga kapitalstrukturen ses dock inga omedelbara svårigheter – den första kon-

verteringen av lån ska ske först i april 2010 förutom det byggnadskreditiv som förfaller under 2009 och där finansieringen har säkerställts långfristigt.

Valutarisk

Catena äger fastigheter via dotterbolag i Danmark och Norge. Enligt Catenas finanspolicy ska fastigheter i utländsk valuta finansieras i respektive lands valuta. Resultat- och balansräkning kan påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser genom omräkningsrisken i dessa utlandsinvesteringar. Detta innebär att valutakursförändringar ger effekt på omräkningen av nettoresultat samt eget kapital i respektive land.

Miljörisiker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Catenas hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig, som till exempel hantering av drivmedel, olja och kemikalier, samt driver bensinstationsverksamhet. Catena däremot bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Catena för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden, eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Catenas resultat och finansiella ställning negativt.

Miljöarbetet inom Catena är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling. Samtliga fastigheter har miljöinventerats vid den genomgång, som skedde i samband med börsintroduktionen av Catena år 2006, varvid det konstaterats att vissa fastigheter har begränsade föroreningar. Det kan inte uteslutas att andra miljöföroreningar föreligger, vilka skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk som har en påverkan på Catenas resultat och finansiella ställning.

För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Catena.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hysesintäkter	+/- 5 procent	9,9
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,2
Räntenivå för fastighetslån	+/- 1 procentenhet	7,3
Fastighetskostnader	+/- 5 procent	1,3

Finansiering

Catena finansieras genom avtal med tre stora affärsbanker. Per den 31 december 2008 uppgick den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden till 2,3 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,2 år och den genomsnittliga räntan till 4,95 procent inklusive räntederivat.

Kapitalstruktur

Catenas verksamhet finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Relationen mellan eget kapital och skulder avgörs dels av vald finansiell risknivå, dels av mängden eget kapital för att tillgodose långivarnas krav för att erhålla lån på rimliga villkor. Målet för kapitalstrukturen sätts för att tillgodose avkastning på eget kapital, möjlighet att erhålla erforderlig lånefinansiering, säkerställa utrymme för investeringar och upprätthålla flexibilitet vid försäljningar. Målet för kapitalstrukturen är att över en konjunkturcykel uppvisa en soliditet om lägst 25 och högst 35 procent och en räntetäckningsgrad som inte understiger 1,75 gånger.

Per den 31 december 2008 uppgick koncernens eget kapital till 806 Mkr (1 006), vilket innebär en soliditet om 33,3 procent (39,6). Räntebärande skulder uppgick till 1 341 Mkr (1 224) vilket innebär en skuldsättningsgrad om 1,7 gånger (1,2).

Catenas likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 45 Mkr (35). Catena har en checkräkningskredit om 75 Mkr (75). Av denna var 13 Mkr (—) utnyttjade. Belåningsgraden uppgick till 57,5 procent (49,4). Sammantaget bedöms detta ge Catena goda möjligheter att finansiera den löpande förvaltningsverksamheten och genomföra de beslutade och pågående investeringarna.

Finanspolicy

Catenas finansverksamhet styrs av den finanspolicy som styrelsen årligen fastställer. Finanspolicyn anger de övergripande reglerna för hur Catenas finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas.

Finansfunktionen är en koncernfunktion med ansvar för koncernens finansiering, likviditetsplanering och hantering av finansiella risker.

De övergripande målen för finansfunktionen är att:

- Säkerställa företagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter Catenas verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar.
- Upprätthålla ett gott anseende hos aktörer inom finansmarknaden.

Finansiella strategier

Likviditets- och upplåningsstrategi samt lånestruktur

Catena arbetar aktivt med likviditets- och upplåningsstrategi.

Catena ska ha beredskap att kunna genomföra affärer, både förvärv och avyttringar, när tillfälle ges och alltid kunna fullgöra sina åtaganden. Likviditetsrisken hanteras genom att Catena har tillgång till krediter eller likvida medel som kan lyftas med kort varsel.

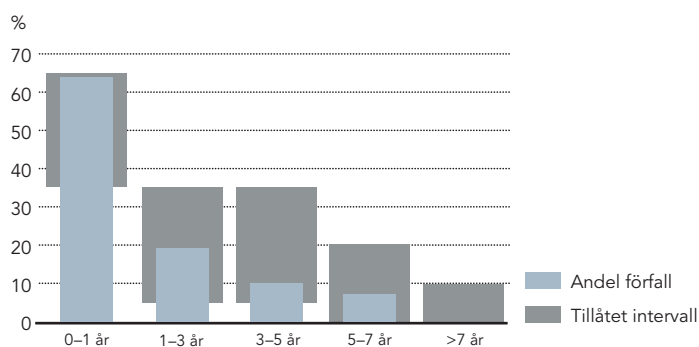
Strategin gällande upplåningen syftar till att minimera risken för att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Catena ska eftersträva krediter med lång löptid. Kreditgivarbasen ska bestå av minst två kreditgivare. Catenas lånefinansiering har säkerställts med långsiktiga kreditavtal.

Catena hade per den 31 december 2008 ett totalt kreditutrymme om 1 346 Mkr (1 290), varav 1 341 Mkr (1 224) var utnyttjat. Genomsnittlig återstående kreditbindningstid uppgick till 2,3 år (3,4) vid årsskiftet.

I sin likviditetshantering strävar Catena efter att endast hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att kraven på en likviditetsreserv tillgodoses. Catena arbetar också med en checkräkningskredit för att kunna ha denna likviditetsreserv.



Göteborg Skår 57:13 (Almedal)

Normportfölj, räntebindning¹⁾

1) Tillåten avvikelse inom intervallet får vara maximalt/minimalt 10 procent.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2008

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall snittränta, %	Andel, %	Kreditavtal, Mkr	Låneförfall utnyttjat, Mkr	Andel, %
Rörligt	721,7	5,30	53,8	—	—	—
2009	130,0	4,00	9,7	60,0	55,3	4,1
2010	130,0	4,17	9,7	330,4	330,4	24,6
2011	130,0	4,32	9,7	600,3	600,3	44,8
2012	130,0	4,41	9,7	355,0	355,0	26,5
2014	99,3	6,19	7,4	—	—	—
Summa	1 341,0	4,95	100,0	1 345,7	1 341,0	100,0



Räntestrategi och räntestruktur

Räntestrategin är viktig för Catena med avseende på risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan. Räntekostnaderna är den enskilt största kostnadsposten för Catena. Hur mycket och hur snabbt en ränteförändring får genomslag i resultatet beror på vald räntebindningsstrategi.

I huvudsak upptas lån med kort räntebindning, men med lång kapitalbindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar och räntetak kan en önskad räntebindningsstrategi och ett önskvärt skydd av Catenas totala räntekostnader uppnås.

Genom denna kombination av lån med kort räntebindning och ränteswappar/räntetak kan en stor flexibilitet uppnås och räntebindningsstrategin anpassas så att målen för finansverksamheten nås. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas.

Räntebindningsstrategin uttrycks i en normportfölj i form av den förfallostruktur avseende räntebindning, uttryckt per löptidsintervall, som beskriver den strategi som bäst passar Catenas verksamhet och önskad risknivå enligt styrelsens beslut. Handlingsfriheten för finansfunktionen avseende den verkliga portföljen i förhållande till normportföljen anges genom en maximal avvikelse från normportföljens förfallostruktur.

Normportföljens utseende är en avvägning av kort räntebindning för låg räntekostnad och lång räntebindning för ökad stabilitet i räntekostnaden. Denna avvägning bestäms av räntemarknadens utseende och företagets förmåga att klara negativa scenarier samt av styrelsens risksyn. Andel för räntebindning samt tillåtna intervall för räntebindning redovisas i tabell på sidan 23.

Som räntebas för Catenas svenska lån används i allmänhet 3 månaders Stibor. Motsvarande räntebas används vid finansiering i norska och danska kronor. I enlighet med Catenas finanspolicy förlängs denna räntebindningstid genom räntederivat (ränteswappar) upp till 6 år. Genom den räntenedgång, som har skett under sista kvartalet 2008, har denna nedgång medfört realiserade värdeförändringar i räntederivatportföljen om -33,5 Mkr (5,7). Denna värdeförändring har redovisats via resultaträkningen.

Per den 31 december 2008 uppgick Catenas genomsnittliga räntebindningstid till 1,2 år (1,8). Vid en omedelbar förändring av den korta marknadsräntan med en procentenhet, skulle detta medföra en resultatpåverkan om 7,3 Mkr före skatt med hänsyn tagen till räntederivat.

Motpartsstrategi

Catenas strategi för att hantera finansiella motparter syftar till att minimera risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid köp och försäljning av ränteswappar/räntetak samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften.

För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicy att Catena endast ska arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A- från såväl Standard & Poors som Moody's. Beträffande Catenas kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Valutastrategi

Catenas valutastrategi syftar till att hantera risken för negativ påverkan på Catenas resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser.

Catena äger fastigheter i Danmark och Norge där intäkterna redovisas i lokal valuta. Andelen lånefinansiering av dessa fastigheter sker i danska respektive norska kronor, vilket innebär att valutakursförändringar på detta sätt endast ger effekt på nettoresultatet och eget kapital i respektive land.

Operationell strategi

Med operationell strategi i finansiella verksamheter avses kontroll över risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Catenas finansfunktion arbetar kontinuerligt med att övervaka Catenas administrativa säkerhet och kontroll.

Kreditgivare

Catenas finansieringskälla är bankmarknaden och Catena arbetar framförallt med långa bilaterala kreditfaciliteter.

Catenas långfristiga kreditfaciliteter är till största delen säkerställda genom pantbrev. Totalt har Catena per den 31 december 2008 ställt pantbrev motsvarande 1 299 Mkr (1 177) som säkerhet för räntebärande skulder.

Stockholmsregionen

Stockholmsregionen var den 31 december 2008 Catenas värdemässigt största segment med ett bokfört värde om 803 Mkr, vilket motsvarade 34 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I regionen finns nio fastighetsenheter, varav tre är upplåtna med tomträtt och en arrenderas, med en total uthyrbar yta om 88 903 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2009 uppgick till 69,4 Mkr, och hyresintäkterna till 65,2 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 93,9 procent. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Stockholmsregionen uppgår till 11,0 år.

Marknadsutveckling

Den ekonomiska utvecklingen i Stockholmsregionen har varit stark och regionen har fungerat som draglok i den svenska ekonomin.

I Storstockholm bor cirka 1,9 miljoner människor. Befolkningsstillväxten har varit snabb med en ökning på cirka 25 procent jämfört med för 30 år sedan.

Köpkraften i regionen är den starkaste i Sverige, men de nya ekonomiska förutsättningarna i och med höstens finanskris kan komma att leda till minskad handel och då kanske drabba sällanköpshandeln av dyrare kapitalvaror extra hårt.

Flera handelsområden utvecklas i Stockholms utkanter. Större livsmedelskedjor samt butikskedjor med försäljning av till exempel hemelektronik och möbler driver denna utveckling. De största externhandelsområdena finns i Kungens Kurva i södra Stockholm och i Barkarby i nordväst. Intresset för att utveckla befintlig handel och nyetableringar har varit stort i regionen. Det sista kvartalet 2008 har intresset för nyetableringar minskat avsevärt, då tillgången på kapital har minskat.

Kungens Kurva är tillsammans med Skärholmen en av Nordens största handelsplatser. Segeltorp, som ligger i anslutning till den norra avfarten till Kungens Kurva, har under senare år utvecklats till ett bilhandelsområde med allt fler återförsäljare. Catena uppgraderade under åren 2005–2008 sin anläggning, som har ett strategiskt läge i området.

Även i området kring Catenas fastighet i Haga Norra i Solna pågår en intensiv utveckling med utbyggnad av bostäder, kontor och handel.

Catenas fastigheter

Beståndet utgörs dels av fastigheter belägna utmed Stockholms infartsleder i Segeltorp, Solna och Alvik, dels av fastigheter i Täby, Kista, Vinsta, Haninge, Tumba och Södertälje. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabell på sidan 74.

Fastighetsutveckling

Ombyggnaden av bilverkstaden i Segeltorp enligt Bilias koncept "Framtidens verkstad" har under året slutförts. I Segeltorp har även ett däckshotell byggts.

I Södertälje har anläggningen uppgraderats till modern standard. Se vidare fastighet i fokus på sidan 27.

I fastigheten i Kista har en mindre grossistbutik öppnats i en före detta bilförsäljningslokal. Utöver detta har ytskikt fräschats upp och byts ut.

Fastighet i fokus: Södertälje

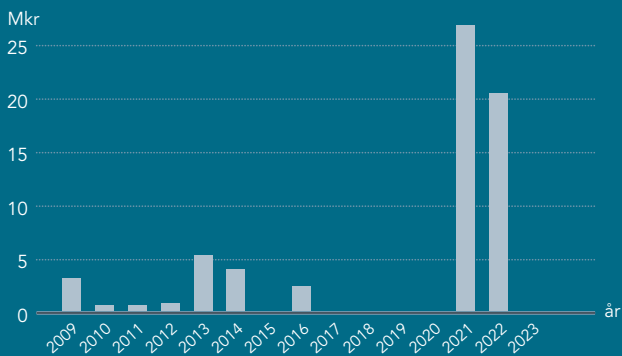
I Södertälje har Catena genomfört en uppgradering av bilhall och verkstadsytor för Bilia. Anläggningen som omfattar cirka 9 300 m² har moderniserats bland annat genom uppgradering av ytskikt och installation av ny belysning. Moderniseringen gör det möjligt för Bilia att etablera nya varumärken då tillverkarnas krav på försäljningsytor nu är uppfyllda.

Anläggningen ligger i Morabergs handelsområde som är Södertäljes största extern-handelsområde med ett flertal stora etablerade butikskedjor.

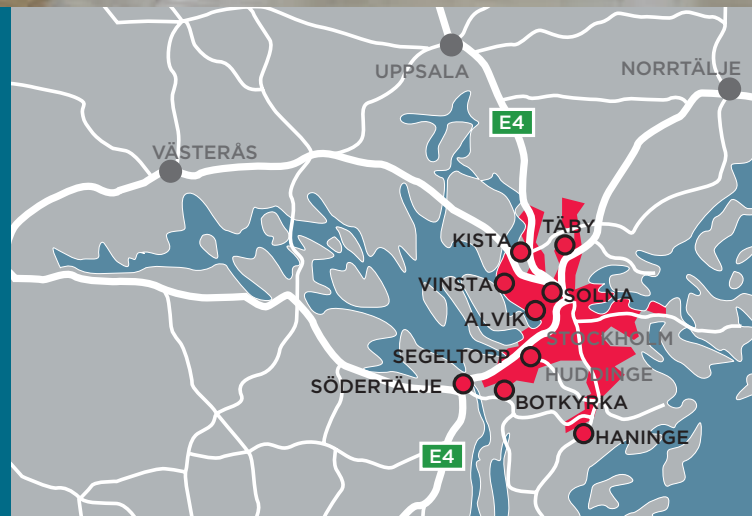


Södertälje Släpvagnen 1

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2009¹⁾



1) Förfallostruktur oaktat avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia. Ytterligare information om ramavtalet se sidan 11.



Fastighetsbeståndet i Stockholmsregionen per den 31 december 2008 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2009

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m ²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m ²	Hyresvärde ¹⁾ Mkr	Hyresvärde ¹⁾ kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ Mkr	Driftsöverskott ³⁾ Mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Överskottsgrad, %
Stockholmsregionen	9	88 903	803	9 032	69,4	781	93,9	65,2	53,1	6,6	81,4

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.

2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009.

3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Göteborgsregionen

Göteborgsregionen var den 31 december 2008 Catenas värдемässigt näst största segment med ett bokfört värde om 556 Mkr, vilket motsvarade 24 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I regionen finns tio fastighetsenheter med en total uthyrbar yta om 59 194 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2009 uppgick till 51,1 Mkr, och hyresintäkterna till 50,8 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 99,4 procent. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Göteborgsregionen uppgår till 9,2 år.

Marknadsutveckling

Göteborg anses av många vara Skandinavien logistikcentrum med Nordens största hamn, den internationella flygplatsen Landvetter och Europavägarna E6 och E20 som förbinder staden med Stockholm, Oslo och Öresundsregionen.

Göteborgsregionen har en blandning av verkstadsindustri, medicinteknik, bioteknik och ett bra forskningsklimat med stark koppling till universitet och högskolor.

Tillväxttakten i regionen har varit bland de högsta i Sverige. Den senaste tioårsperioden steg bruttoregionalprodukten, BRP, snabbast i landet. Höstens finanskris och varslen inom bilindustrin ger dock en mörkare bild för den närmaste framtiden.

Göteborg har cirka 500 000 invånare och hela regionen cirka 850 000.

Mot bakgrund av varslen och den osäkra framtiden har de tidigare goda förutsättningarna för en ökad handel försämrats. Utvecklingen av den privata konsumtionen och sällanköps-handeln är osäker.

De största externhandelsområdena är Backaplan, Källered, Bäckebo och Sisjön.

Backaplan är redan idag en av Göteborgs största handelsplatser med över 100 butiker, restauranger och övrig service. Planeringen för en upprustning och modernisering av området har pågått under lång tid, och nu planeras nybyggnation av köpcentrum, volymhandel och bostäder med målet att etablera Backaplan som en attraktiv blandstad med sitt strategiska läge på Hisingen.

Tillsammans med Åby i Mölndal och Högsbo i Göteborg bildar Sisjön Nordens största sammanhängande industriområde, där delar av området har genomgått en förändring mot externhandel. I Sisjön har under de senaste åren även flera bilåterförsäljare etablerat sig och ett bilhandelsområde har vuxit fram.

Catena äger fastigheter både vid Backaplan och i Högsbo/Sisjön.

Catenas fastigheter

Beståndet utgörs av fastigheter i kommunerna Göteborg, Partille, Kungälv, Kungälv och Stenungsund. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabell på sidan 75.

Fastighetsutveckling

Under våren 2008 slutfördes om- och tillbyggnaden av anläggningen i Almedal.

Tidermans Hymaskiner AB flyttade in i en av Catenas anläggningar på Deltavägen på Hisingen i Göteborg. Se vidare fastighet i fokus på sidan 29.

I Kungälv har Catena fått positiv respons från kommunen angående planerna på att bygga bostäder på Catenas fastighet i centrala Kungälv. Förstudierna till planprogram har slutförts under året. Efterfrågan på bostäder bedöms vara fortsatt hög i Kungälv vid en normaliserad finansiell situation. En förädling till bostäder ger en större utnyttjandegrad och därmed en värdeökning på fastigheterna.

Fastighet i fokus: Backaplan

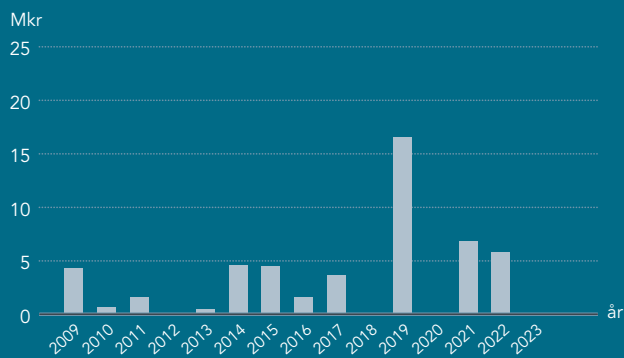
Under 2008 flyttade Göteborgsföretaget Tidermans in i den före detta bilanläggningen på Backaplan i Göteborg. Tidermans startade sin verksamhet för 119 år sedan med pråmuthyrning och är idag en av Göteborgsregionens ledande uthyrare av byggmaskiner och därmed förknippad utrustning.

Anläggningen som Tidermans nu hyr är cirka 4 600 m² fördelat på lager, verkstad, kontor och kundmottagning. Fastigheten ligger strategiskt placerad i området Backaplan – ett handelsområde som enligt planerna ska utvecklas till en attraktiv blandstad mitt i centrum av Göteborg, med såväl handel som bostäder och en mängd olika verksamheter.



Göteborg Backa 166:2

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2009¹⁾



1) Förfallostruktur oaktat avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilvia. Ytterligare information om ramavtalet se sidan 11.



Fastighetsbeståndet i Göteborgsregionen per den 31 december 2008 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2009

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m ²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m ²	Hyresvärde ¹⁾ Mkr	Hyresvärde ¹⁾ kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ Mkr	Driftsöverskott ³⁾ Mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Överskottsgrad, %
Göteborgsregionen	10	59 194	556	9 393	51,1	863	99,4	50,8	45,4	8,2	89,4

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.

2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009.

3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Öresundsregionen

Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet i Öresundsregionen uppgick den 31 december 2008 till 529 Mkr, vilket motsvarade 22 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I Öresundsregionen finns sju fastigheter med en totalt uthyrbar yta om 50 211 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2009 uppgick till 42,6 Mkr, och hyresintäkterna till 39,6 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 93,0 procent. Fastighetsbeståndet i Öresundsregionen delas in i två delmarknader: Malmöregionen och Köpenhamnsregionen. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Malmöregionen uppgår till 4,8 år och för Köpenhamnsregionen till 5,5 år.

Marknadsutveckling

Köpenhamn och Malmö är de största städerna i Öresundsregionen, som tillsammans med de övriga orterna i regionen, Lund, Helsingborg och Helsingör, har cirka 3,6 miljoner invånare.

Regionen präglas av en stark ekonomisk tillväxt och ett diversifierat näringsliv. Såväl på den danska som på den svenska sidan har den ekonomiska utvecklingen varit starkare än utvecklingen i länderna i genomsnitt.

Sysselsättningen har tidigare utvecklats positivt i regionen. Öresundsregionens folkmängd förväntas öka till cirka fyra miljoner invånare 2027 enligt en rapport från region Skåne.

Utvecklingen inom handeln i regionen var positiv. Intresset för att utveckla befintlig handel och etablera nya handelsområden har varit stort i hela regionen, på såväl den danska som den svenska sidan. Jägersro är ett av de största handelsområdena i Malmö med både köpcentrum och externhandel. Hyllie, i södra Malmö, är ett av de största utvecklingsområdena i hela Öresund där Malmös nya multiarena för sportevenemang och konserter med plats för 15 000 åskådare öppnades under hösten 2008. I anslutning till Multiarenan fortlöper planerandet av ett köpcentrum på 70 000 m².

Svågertorp längs med motorvägen mot Köpenhamn söder om Malmö är ett annat expansivt område ur handelssynpunkt, inte minst mot bakgrund av att Ikea bygger ett varuhus där med planerad öppning under senare delen av 2009. Malmö Entré, en större inomhusgalleria, beläget vid Värnhem, kommer att öppnas under våren 2009.

Catena har fastigheter såväl i Jägersroområdet som i Svågertorp och vid Värnhem.

Catenas fastigheter

Beståndet i Malmöregionen utgörs av fastigheter i Malmö och Lund och i Köpenhamnsregionen av fastigheter i Köpenhamn, Brøndby och Roskilde. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabeller på sidan 76.

Under året förvärvades en fastighet, Malmö Urnes 2, som ligger granne med den under föregående år förvärvade fastigheten Malmö Urnes 1.

Fastighetsutveckling

I januari 2008 förvärvade Catena fastigheten Malmö Urnes 2. Fastigheten var obebyggd och har en tomtyta på 10 950 m². På fastigheten uppför Catena en kontorsfastighet om cirka 3 700 m² åt det danska börsnoterade företaget Vestas. På fastigheten finns ytterligare en byggrätt omfattande cirka 3 000 m². Se vidare fastighet i fokus på sidan 31.

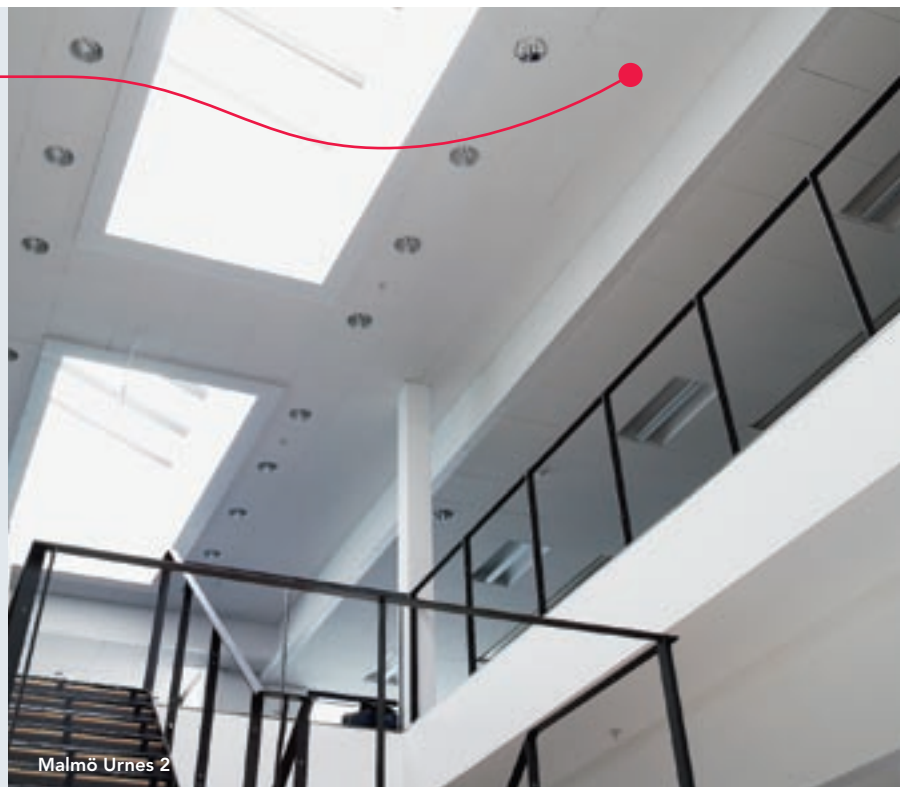
På fastigheten i Brøndby, Danmark, har Bilia avflyttat från två byggnader. En av byggnaderna har hyrts ut till Autohuset Glostrup.

Fastighet i fokus: Urnes 2

I Svågertorp uppför Catena en kontorsbyggnad för det danska börsnoterade företaget Vestas, en av världens största aktörer inom utveckling och produktion av vindkraftverk.

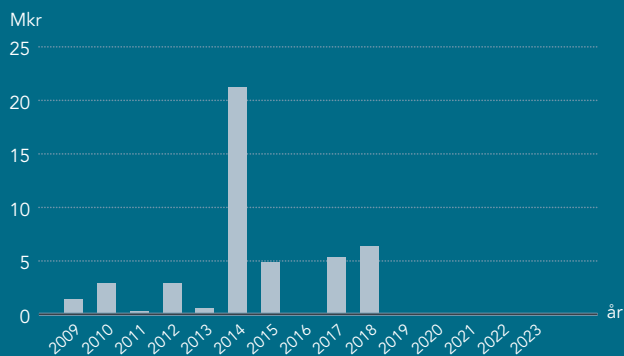
Vestas är idag hyresgäst i Catenas fastighet Urnes 1, där de hyr ett kontor om cirka 1 800 m². Bolaget är nu i behov av större yta och får i Urnes 2 ytterligare cirka 3 700 m² kontor. Lokaler ska stå klara för inflyttning i mars 2009.

Svågertorp är ett expansivt handelsområde med bra kommunikationer till Köpenhamn och Kastrup. I dag finns här flera kända handelsföretag etablerade, bland andra Bauhaus, Biltema och Stadium. Ikea bygger här ett varuhus som planeras att öppnas under hösten 2009.



Malmö Urnes 2

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2009¹⁾



1) Förfallostruktur oaktat avstegsmöjligheter i ramavtal med Billia. Ytterligare information om ramavtalet se sidan 11.



Fastighetsbeståndet i Öresundsregionen per den 31 december 2008 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2009

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m ²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m ²	Hyresvärde ¹⁾ Mkr	Hyresvärde ¹⁾ kr/m ²	Ekonomisk uthytningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ Mkr	Driftsöverskott ³⁾ Mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Överskottsgrad, %
Malmöregionen	4	37 551	362	9 640	32,7	871	99,4	32,6	28,9	8,0	88,7
Köpenhamnsregionen	3	12 660	116	9 163	9,9	782	70,7	7,0	4,5	3,9	55,7
Summa	7	50 211	478	9 520	42,6	848	93,0	39,6	33,4	7,0	84,3
Fastighet under uppförande	1		51								
Summa	8		529								

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.

2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009.

3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Osloregionen

Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet i Oslo-regionen uppgick den 31 december 2008 till 466 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I Osloregionen finns fyra fastigheter med en totalt uthyrbar yta om 32 221 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2009 uppgick till 42,1 Mkr, och hyresintäkterna till 42,1 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 100 procent. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Osloregionen uppgår till 11,7 år.

Marknadsutveckling

Den norska ekonomin fortsatte att växa under 2008. Arbetslösheten låg under jämviktsnivån och kapacitetsutnyttjandet i ekonomin var mycket högt.

De relativt låga räntorna i kombination med hög sysselsättning och stigande disponibla inkomster har stimulerat ökade privata investeringar och ökad konsumtion. Det tidigare stigande världsmarknadspriset på olja har också stimulerat investeringar i oljeindustrin, vilket ytterligare bidragit till den ekonomiska tillväxten. Varningssignalerna om minskad bilförsäljning och högt värderade fastigheter har dock visat sig vara berättigade. Bilförsäljningen har under årets sista månader avstannat och fastighetsvärdena har gått ned.

I Osloregionen sker utvecklingen av handelsområden och handelslokaler främst genom vidare exploatering av befintliga köpcentra. Detta beror framför allt på de begränsningar som finns avseende etablering av handelsområden utanför stadskärnorna. Bland de etablerade köpcentren är aktiviteten hög med renoveringar, ombyggnationer och utvidgningar.

Catenas fastigheter är väl etablerade nära expansiva områden i Osloregionen.

Catenas fastigheter

Beståndet i Osloregionen utgörs av fastigheter på Ökern (Oslo) och i Skedsmo (Lilleström), Ski (Follo) och Lier (Drammen). Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabell på sidan 77.

Under året har Catena sålt delar av marken till fastigheten i Oslo med en reavinst på 4,3 miljoner kronor. Köpare var Norska Vegvesendet och på marken kommer det att byggas en ny trafikled, vilken förbättrar åtkomsten till Catenas fastighet.

Fastighetsutveckling

Under året har den nya flervarumärkesanläggningen på fastigheten i Drammen, strax väster om Oslo, färdigstälts och hyresgästen, Bilia, har tillträtt de utökade ytorna. Se vidare fastighet i fokus på sidan 33.

På de övriga fastigheterna har mindre uppfräschningar och utbyten av ytskikt utförts av såväl Catena som av hyresgästen.

Fastighet i fokus: Drammen

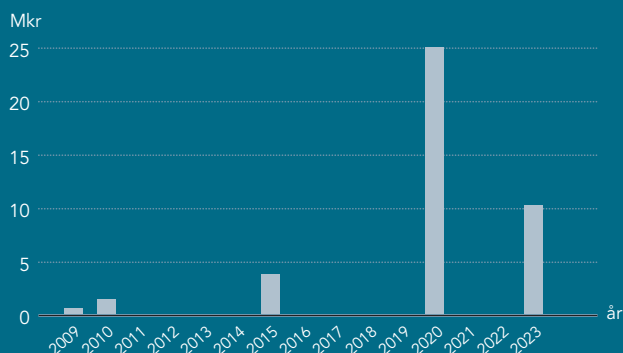
I Drammen har Catena genomfört en ny-, om- och tillbyggnad av en bilanläggning för Bilia. Anläggningen består av totalt cirka 7 600 m², varav en ny bilhall för begagnade bilar om 2 000 m² har uppförts.

Catena har i samarbete med Bilia uppgraderat hela anläggningen, omfattande såväl bilhall som verkstäder till modern standard, både interiört och exteriört. Bilia har kunnat driva sin verksamhet utan avbrott under hela byggnadstiden. Catena och Bilia har tecknat ett 15-årigt hyresavtal avseende anläggningen som ligger i ett bra kommunikationsläge nära trafikleder.



Lier Gnr 18 (Drammen)

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2009¹⁾



1) Förfallostruktur oaktat avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia. Ytterligare information om ramavtalet se sidan 11.



Fastighetsbeståndet i Osloregionen per den 31 december 2008 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2009

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m ²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m ²	Hyresvärde ¹⁾ Mkr	Hyresvärde ¹⁾ kr/m ²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ Mkr	Driftsöverskott ³⁾ Mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Överskottsgrad, %
Osloregionen	4	32 221	466	14 463	42,1	1 307	100,0	42,1	39,8	8,5	94,5

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.

2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009.

3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2009 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Medarbetare

Catena är med 14 anställda en liten och effektiv organisation. Catenas organisation utgörs i huvudsak av funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans respektive Kommunikation.

Koncernledningen består av VD, finanschef, ekonomichef och affärsutvecklingschef. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt informationsfrågor.

Kundnära förvaltning

Förvaltningen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge med en ansvarig förvaltningschef per region. Det finns också fastighetstekniker i varje region (Öresundsregionen undantaget). Ett nära samarbete med kunderna är av stor betydelse för Catena. Kunderna ska uppleva att det är enkelt att komma i kontakt med Catena och att Catenas medarbetare har ett genuint intresse för deras frågeställningar.

Funktionen Affärsutveckling hanterar projekt och utveckling samt de transaktioner som Catena genomför. Projekt och Utveckling hanterar ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Investeringar i fastigheter bereds och utvärderas av respektive förvaltningschef tillsammans med VD, finanschef och affärsutvecklingschef.

Funktionen Transaktioner ansvarar för alla köp och försäljningar av fastigheter. Catena utvärderar kontinuerligt potentiella affärer. Utvärderingen genomförs av VD, finanschef samt affärsutvecklingschef, ofta tillsammans med förvaltningsfunktionen för att tillvarata Catenas samlade kompetens. Vid utvärdering av affärer analyseras bland annat fastighetens långsiktiga avkastning, tekniska standard, utvecklingsmöjligheter, alternativ användning och hyresgäststruktur.

Koncerngemensamma funktioner

Ekonomi- och finansfunktionen leds av finanschefen. Funktionen ansvarar bland annat för Catenas finansiering. Finansfunktionens riktlinjer är att utifrån fastställd finanspolicy till avvägd finansiell risk minimera räntekostnaderna och upprätthålla en god likviditet. Funktionen ansvarar även för planeringsstöd, analys och uppföljning av den löpande verksamheten. Ekonomichefen har ansvaret för all löpande redovisning.

Catena arbetar aktivt med kommunikation. Kapitalmarknad, aktieägare, hyresgäster, potentiella hyresgäster och massmedia tillhör de viktigaste målgrupperna. Catena har en informationspolicy som redogör för synen på kommunikation, ansvarsfördelningen samt hur kommunikationen externt och internt ska genomföras.

Engagerade medarbetare

Catena har totalt 14 anställda, varav sju arbetar på huvudkontoret i Göteborg. Catenas företagskultur präglas av att det är en liten organisation med flexibilitet och snabbhet till beslut. Målsättningen är att Catena ska vara en attraktiv arbetsplats som erbjuder stimulerande och utvecklande arbetsuppgifter. Att sträva efter att ha engagerade, kompetenta och kundfokuserade medarbetare är en förutsättning för att Catena ska kunna uppnå sina mål.

Grunden för kompetensutveckling är de utvecklingssamtal som hålls regelbundet. Under året genomgick medarbetare utbildning i förhandlingsteknik, skatter, redovisning i fastighetsbolag samt kurser i brandbekämpning, elteknik och portservice.

Hälsa är en resurs för både företaget och den enskilde medarbetaren. Samtliga anställda har tillgång till företagshälsovård. Vidare subventionerar företaget medarbetarnas deltagande i friskvårdsaktiviteter.

Nyckeltal medarbetare

	2008	2007	2006
Medelantal anställda	14	13	13
Antal anställda vid årets slut	14	14	14
Andel kvinnor, %	21	21	21

Aktivt miljöarbete

Genom att aktivt arbeta med miljöfrågor eftersträvar Catena att minimera bolagets miljöpåverkan. Till grund för planering, genomförande och uppföljning på miljöområdet finns den miljöpolicy som antagits av styrelsen.

Den verksamhet som bedrivs i Catenas fastigheter är i stor utsträckning inriktad på bilförsäljning och därmed förenlig verksamhet. Ansvaret för driften av anläggningarna ligger på hyresgästerna, men Catena arbetar aktivt för att bistå dessa med miljöåtgärder.

Catena kan påverka fastigheternas miljöbelastning exempelvis genom val av tekniska system och material. Om- och tillbyggnader ger möjlighet att göra bra val inom dessa områden där återvinningsbarheten prioriteras. Vid om- och tillbyggnader återvinns också uttjänat material i så stor utsträckning som möjligt. Där det är möjligt används fjärrvärme istället för olja vid uppvärmning. I dag har Catena endast fyra fastigheter som värms upp med olja. Catena kontrollerar också att hyresgäster genomför erforderlig sanering när en fastighet lämnas.

Exempel på energi- och miljöåtgärder under 2008

Fokus läggs i dagsläget på energibesparingsprojekt i befintligt bestånd. I samband med ombyggnaden av anläggningen i Drammen har energibesparingsåtgärder genomförts bland annat genom tilläggsisolering, utbyte av portar samt uppgraderat styrsystem.

Arbetet med energideklarationer på berörda fastigheter har påbörjats under 2008 och kommer att färdigställas under 2009.

I Almedal i Göteborg har samtliga tekniska installationer bytts mot nya, moderna och energisnåla system. Vid anläggningarna i Stenungsund och Lund har ventilationsaggregat med återvinning installerats. Anläggningen i Stenungsund har även asbestsanerats.

Samtliga berörda anläggningar har PCB-inventerats.

I samband med att Bilia avflyttade från anläggningen i Brändby gjordes en miljöundersökning som visade på föroreningar i mark. Saneringsåtgärder kommer att vidtas under 2009.

Vid nybyggnationer beaktas alltid miljöaspekterna av byggnaden. I Svågertorp, där Catena arbetar med nyproduktion av kontor, har byggnaden en beräknad energiförbrukning om 80 kWh/m² och år, vilket är 25 procent lägre än Boverkets krav.

Catenas miljöpolicy

Huvuddragen i miljöpolicyen är att Catena ska:

- Följa de förändringar i lagar, förordningar och andra krav som kan sättas i samband med verksamhetens miljöaspekter.
- Se till att all personal inom bolaget har kunskap om de miljöfrågor som är förknippade med verksamheten samt upprätthålla denna kunskap genom utbildnings- och informationsinsatser.
- Bedöma miljöaspekter och miljörisiker som kan relateras till bolagets fastigheter på ett systematiskt och ansvarsfullt sätt. Resultatet av sådana bedömningar ska ligga till grund för ett kontinuerligt förbättringsarbete och åtgärder som syftar till att förebygga skador på miljön.
- Hushålla med resurser och prioritera användningen av förnybar energi framför icke förnybar.
- Vid omfattande ny-, om- och tillbyggnadsprojekt bedöma miljökonsekvenserna och utarbeta miljöföreskrifter som utgör krav i förfrågningsunderlagen.
- Upprätta, och hålla uppdaterade, miljöriktlinjer vid förvärv, avyttring och exploatering av fastigheter samt riktlinjer för reglering av miljöfrågor i hyresavtal.

Catenaaktien

Catenaaktien är sedan den 26 april 2006 noterad på Nasdaq OMX Nordic Stockholm och handlas på "Stockholmsbörsen" där den ingår bland de mindre bolagen, OMX Stockholm Small Cap.

Den 31 december 2008 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kronor fördelat på 11 564 500 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagens tillgångar och vinst.

Börsvärde och omsättning

Under året sjönk Catenaaktien med 44 procent, från 107,00 kronor till 60,00 kronor, medan det breda börsindexet OMXSPI sjönk med 42 procent och Carnegies Fastighetsindex, CREX, gick ned med 27 procent.

Årets högsta stängningskurs för Catenaaktien var 112,00 kronor den 10 april. Den lägsta stängningskursen var 56,00 kronor den 29 december. Vid årets slut var Catenas börsvärde 694 Mkr.

Totalt omsattes 738 494 Catenaaktier till ett värde av 68 Mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelningspolicy föreskriver att utdelningen långsiktigt ska utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för 28 procent schablonskatt.

För verksamhetsåret 2008 föreslår styrelsen en utdelning om 5,25 kronor per aktie (5,25), totalt 60 714 Tkr (60 714). Den föreslagna utdelningen motsvarar 95 procent (114) av förvaltningsresultatet efter avdrag för schablonskatt och en direktavkastning på 8,8 procent (4,9), mätt på aktiens slutkurs den 30 december 2008.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels en utdelning av 5,25 kronor, dels avstämningsdagen den 5 maj kommer utdelningen att utbetalas den 8 maj 2009. Catenaaktien kommer att handlas inklusive rätt till utdelning till och med årsstämmodagen onsdagen den 29 april 2009.

Ägarstruktur

Vid slutet av 2008 hade bolaget 17 936 aktieägare (18 579). De flesta av aktieägarna, 17 678 stycken (18 285), ägde 1 000 aktier eller färre. Det institutionella ägandet uppgick till 82 procent (80). Andelen utländska ägare var 5,1 procent (4,9).

Endicott Sweden AB, Erik Selin gruppen och Catella fonder utgör i dag de tre största aktieägarna med tillsammans 64,5 procent av rösterna.

Insynshandel

Handel med aktier i ett bolag där en person har insynsställning kallas för insynshandel. Denna handel är anmälningspliktig enligt lag och måste rapporteras till Finansinspektionen. Catena är skyldigt att anmäla till Finansinspektionen vilka personer som har insyn i Catena. Dessa måste anmäla sina innehav av aktier och alla förändringar av innehaven. Vissa närstående fysiska och juridiska personer omfattas också av anmälningskyldigheten. Catenas ledning, styrelse och revisorer anses ha insynsställning i Catena. En länk till fullständig förteckning över personer med insynsställning finns på Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

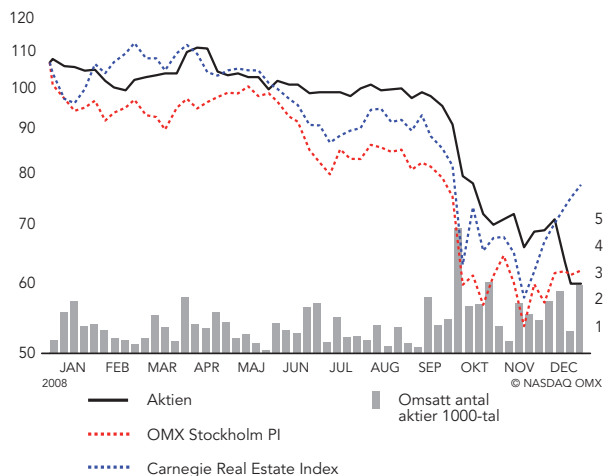
Aktiemarknadsinformation

Catenas målsättning är att kontinuerligt förse aktie- och kapitalmarknad, media och övriga intressenter med en öppen och korrekt redovisning av bolagets ekonomiska utveckling. Delårsrapporter, bokslut, pressmeddelanden och presentationer av Catena är grunden i arbetet.

På Catenas hemsida, www.catenafastigheter.se, finns aktuell information, exempelvis pressmeddelanden, finansiella rapporter och fastighetsförteckning. På hemsidan går det att beställa tryckt finansiell information och även prenumerera på information per e-post.

AKTIEINFORMATION
ISIN-kod: SE0001664707
Kortnamn: CATE

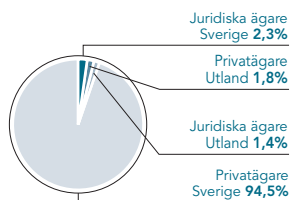
Kursutveckling 2008



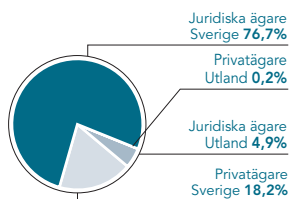
Aktieägare per 30 december 2008

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
Catella fonder	1 623 254	14,0
Länsförsäkringar fonder	512 602	4,4
Skandia Liv	289 400	2,5
Swedbank Robur fonder	184 785	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Summa tio största aktieägare	8 749 966	75,6
Övriga aktieägare	2 814 534	24,4
Totalt	11 564 500	100,0

Antal aktieägare fördelat på land och kategori



Antal röster fördelade på land och kategori



Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per den 30 december 2008

Antal aktieägare	Innehav, %
1–500	12,5
501–1 000	3,2
1 001–5 000	4,1
5 001–10 000	1,1
10 001–15 000	0,4
15 001–20 000	1,4
20 001–	77,3
Totalt	100,0

Aktiekapitalets utveckling

Transaktion	År	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, Tkr	Totalt aktiekapital, Tkr
Ingående balans	2005	—	500 000	—	50 000
Fondemission	2006	8 838	508 838	884	50 884
Split	2006	11 055 662	11 564 500	—	50 884

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Catena AB organisationsnummer 556294-1715 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2008.

Verksamhet och organisation

Catena AB (publ) är ett börsnoterat bolag, registrerat på NASDAQ OMX – Nordiska listan Small cap.

Per den 30 december 2008 (sista handelsdagen för året) uppgick antal aktier till 11 564 500 stycken fördelade på 17 936 ägare.

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna handelsfastigheter, som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Catenakoncernen har verksamhet i Stockholmsregionen, Göteborgsregionen, Öresunds- samt Osloregionen. Antalet fastighetsenheter uppgår till 31, varav en är under uppförande, med en sammanlagd uthyrbar yta av 230 529 kvm. Den största regionen är Stockholmsregionen med 34 procent sett till hyresvärdet följt av Göteborgsregionen med 25 procent. Hyresavtalen har varierande löptider. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för samtliga hyresavtal uppgick per den 1 januari 2009 till 9,3 år. Uppsägningstiderna varierar mellan 3 och 24 månader och förlängningstiderna är på mellan 3 månader och 5 år.

Förvaltningskontor finns, förutom i Göteborg, i Stockholm, Malmö och Oslo.

Resultat och ställning

Koncernen	2008	2007
Resultat per aktie, kr	-11,41	18,70
Soliditet, %	33,3	39,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,2

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 189,3 Mkr (179,7). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräkning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassning. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 91 procent av totala hyresintäkten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent (98,3) per den 1 januari 2009. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 7,5 Mkr (3,3). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,3 år (10,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 26,0 Mkr (25,3). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,8 Mkr på grund av ökade media- och uthyrningskostnader. Reparations- och underhållskostnaderna har ökat med 0,2 Mkr jämfört med föregående år. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat med 0,3 respektive 0,2 Mkr. Fastighetsadministration har minskat med 0,8 Mkr i förhållande till föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 163,3 Mkr (154,4).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 4,9 Mkr (6,4), utgörs av konsultarvode 1,0 Mkr (1,8), fakturering till hyresgäster avseende utförda arbeten 3,9 Mkr (3,1). Föregående år ingick också 1,5 Mkr avseende en engångsersättning för intrång i nyttjanderätt.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka fakturerats hyresgäster 4,0 Mkr (2,9) och konsultarvodet 2,0 Mkr (0,7).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 17,6 Mkr (17,3). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -55,4 Mkr (-66,1). Från och med 1 januari 2008 redovisas realiserade kursdifferenser på långfristiga koncernmellanhavanden direkt mot eget kapital som en del av koncernens nettoinvesteringar i Norge och Danmark. Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 4,95 procent (4,62). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 3,4 Mkr (0,2) i pågående byggnationer.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 89,2 Mkr (73,8).

Värdeförändringar

Fastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har per bokslutsdagen värderats av externa fastighetsvärderare. I Sverige har värderingen gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB, i Norge av DTZ samt i Danmark av Thurø, Bjarne Jensen & Winther-Petersen. De negativa värdeförändringarna avsåg i huvudsak nedskrivningar på grund av det osäkra marknadsläget och därmed höjda avkastningskrav. Kalkylräntan på driftnetton har ökat med cirka 2,0 procentenheter samt direktavkastning för beräkning av restvärde (restvärdesyield) med cirka 0,75 procentenheter. Kalkylräntan på driftnetton varierar mellan 6,35–10,16 procent och för restvärdesyielden mellan 6,50–9,25 procent.

Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar i takt med att den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta samt med återstående förfallotid. Det realiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till -19,3 Mkr (14,7) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -33,5 Mkr (5,7).

Valutförändringar

Genom sitt innehav av fastigheter i Norge och Danmark är koncernen exponerad i dessa länders valutor. För att minska denna exponering tar koncernen upp lån i respektive lands valuta. Valutakursdifferenser på interna mellanhavanden redovisas från och med 1 januari 2008 direkt mot eget kapital som en del av den nettoinvestering, som Catena gjort i Norge och Danmark.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -1,3 Mkr (-5,3) och uppskjuten skatt till 69,6 Mkr (-58,4). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till realiserade värdeförändringar samt underskottsavdrag.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -131,9 Mkr (216,2).

Resultat och ställning*Moderbolag*

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag.

Moderbolagets rörelseintäkter avser till 99 procent (100) fakturering av internt utförda tjänster.

Flerårsöversikt

Catenakoncernen bildades 1 december 2005. De tre åren 2006–2008 finns sammanställda i en flerårsöversikt på sidan 73.

Ersättning till ledande befattningshavare

Se not 5. Inga väsentliga förändringar av ersättningar till ledande befattningshavare avseende 2009 har föreslagits årsstämman.

Catenaaktien

Den 31 december 2008 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kr fördelat på 11 564 500 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Aktieägare per 30 december 2008

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB	3 361 000	29,1
Erik Selin-gruppen	2 476 688	21,4
Catella fonder	1 623 254	14,0
Länsförsäkringar fonder	512 602	4,4
Skandia Liv	289 400	2,5
Swedbank Robur fonder	184 785	1,6
CNBY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Summa tio största aktieägare	8 749 966	75,6
Övriga aktieägare	2 814 534	24,4
Totalt	11 564 500	100,0

Årsstämman 2008-04-21 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier samt att överlåta dessa aktier. Styrelsen skall, vid ett eller flera tillfällen innan Catenas årsstämma 2009, äga rätt att besluta om förvärv av egna aktier till ett antal av 1 156 450 aktier, motsvarande inte mer än totalt 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Styrelsen skall, vid ett eller flera tillfällen innan Catenas årsstämma 2009, äga rätt att besluta om överlåtelse av egna aktier, som Catena innehar efter förvärv av aktier enligt ovan.

VD:s uppsägningstid är tolv månader om uppsägningen sker från Catenas sida. Sker uppsägningen från VD:s sida gäller sex månaders uppsägningstid. Sker uppsägning av bolaget, vilken ej grundar sig på grovt kontraktsbrott från VD:s sida, är VD utöver uppsägninglönen berättigad till ett avgångsvederlag mot-

svarende tolv månadslöner med avräkning för vad han uppbär i ersättning från annan tjänst under perioden. Avgångsvederlag skall även utgå om förutsättningarna för befattningen har ändrats genom att en ägare eller en grupp av ägare har förvärvat minst 50 procent av det totala rösttalet för samtliga aktier i bolaget.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer*Skatt*

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen gällande beskattning av företag. En förändring av skattelagstiftningen innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrad bolagsskattesats eller möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag, kan medföra en framtida förändrad skattesituation för Catena.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Catenas hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånd- eller anmälningspliktig, såsom till exempel hantering av drivmedel, olja och kemikalier, samt driver bensinstationsverksamhet. Catena däremot bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Catena för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Catenas resultat och finansiella ställning negativt.

Miljöarbetet inom Catena är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Samtliga fastigheter miljöinventerades i samband med børsintroduktionen 2006, varvid det konstaterats att vissa fastigheter har begränsade föroreningar. Det kan inte uteslutas att andra miljöföroreningar föreligger, vilka skulle kunna förmedla kostnader och/eller ersättningsanspråk som har en påverkan på Catenas resultat och finansiella ställning. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Catena.

Information om icke finansiella resultatindikatorer

Catena är angelägen om att koncernens miljöpolicy uppfylls. Denna miljöpolicy stadgar bland annat att löpande följa de förändringar i lagar, förordningar och andra krav som sätts i samband med verksamhetens miljöaspekter. Catena skall tillse att de legala och andra krav, som är tillämpliga på verksamheten, följs. Därför är det av största vikt att all personal inom koncernen har kunskaper om de miljöfrågor som är förknippade med Catenas verksamhet.

I syfte att verka för en god arbetsmiljö, arbetar Catena aktivt med den jämställdhets- och arbetsmiljöpolicy som finns inom koncernen. Inte minst satsningar på utbildning och erfarenhetsutbyte för att öka personalens kunskaper prioriteras.

Finansiella instrument och riskhantering

Se not 25.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Aktivitetera inom ny- och ombyggnadsverksamheten förväntas att minska avsevärt. I övrigt räknar styrelsen med att verksamheten skall bedrivas i samma omfattning som tidigare år. Dock skall särskilt risken i hyreskontrakten noteras till följd av den försämrade konjunkturen för bilhandeln.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Under året har ombyggnationerna i Almedal och Drammen färdigställts. Nybyggnation för den danska börsnoterade Vestaskoncernen, som innefattar uppförande av en kontorsbyggnad har påbörjats och beräknas bli slutförd under mars 2009. Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har ej inträffat.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 472 007 706 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning 5,25 kr/aktie	60 713 625 kr
Balanseras i ny räkning	411 294 081 kr
Summa	472 007 706 kr

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen**Styrelsens förslag**

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2009, att Catena skall lämna en utdelning med 5,25 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2008, vilket innebär en total utdelning på 60 713 625 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 95 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 33,3 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 31,6 procent. Föreslagen utdelning utgör 7,5 procent av eget kapital i koncernen och 11,4 procent av eget kapital i moderbolaget. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen skall ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent. Även efter den föreslagna utdelningen uppnås Catenas mål för soliditeten.

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt årsredovisningslagen 4 kap § 14a. Värdeförändringen har redovisats i resultaträkningen. De orealiserade värdeförändringarna på nämnda derivatinstrument uppgick till -33,5 Mkr i koncernens resultaträkning för år 2008.

Fond för verkligt värde ingår i disponibla vinstmedel men delas ej ut.

Styrelsens motivering

Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Fond för verkligt värde har ej tagits i anspråk.

Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital kommer att vara tillräckligt stort med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker.

Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt.

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

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

1 januari–31 december, Tkr	Not	2008	2007
Hyresintäkter		189 286	179 675
Driftskostnader		-2 284	-1 474
Reparations- och underhållskostnader		-8 907	-8 714
Fastighetsskatt		-7 298	-6 961
Tomträttsavgäld och arrendavgift		-2 228	-2 012
Fastighetsadministration	7	-5 286	-6 094
DRIFTSÖVERSKOTT		163 283	154 420
Övriga rörelseintäkter	3	4 910	6 403
Övriga rörelsekostnader	4	-6 023	-3 587
Centraladministration	7	-17 600	-17 365
RÖRELSERESULTAT	5, 6, 26	144 570	139 871
Finansiella intäkter		5 650	2 409
Finansiella kostnader		-60 992	-68 511
FINANSNETTO	8	-55 342	-66 102
FÖRVALTNINGSRESULTAT		89 228	73 769
Fastigheter, realiserade värdeförändringar		4 260	37 711
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	12	-260 226	167 299
Derivat, orealiserade värdeförändringar	13	-33 466	1 100
RESULTAT FÖRE SKATT		-200 204	279 879
Skatt	10	68 253	-63 728
ÅRETS RESULTAT		-131 951	216 151
Resultat per aktie (i kronor)	18	-11,41	18,70

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Per den 31 december, Tkr	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR	27		
Förvaltningsfastigheter	12	2 354 455	2 478 770
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	2 498	4 324
Finansiella placeringar	13, 25	—	14 725
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 356 953	2 497 819
Kundfordringar		1 771	1 265
Övriga fordringar	14	8 843	3 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 843	5 167
Likvida medel	32	45 149	35 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		61 606	45 514
SUMMA TILLGÅNGAR		2 418 559	2 543 333
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Aktiekapital		50 884	50 884
Övrigt tillskjutet kapital		571 454	571 454
Reserver		-8 778	-1 753
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		192 520	385 185
SUMMA EGET KAPITAL		806 080	1 005 770
Skulder till kreditinstitut	19	1 341 002	1 223 735
Övriga långfristiga skulder	13	19 308	2 659
Avsättningar till pensioner	21	6 713	6 027
Övriga avsättningar	22	6 640	4 667
Uppskjutna skatteskulder	10	181 669	254 895
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 555 332	1 491 983
Skulder till kreditinstitut	20	12 780	—
Leverantörsskulder		22 572	15 811
Skatteskulder		—	1 172
Övriga skulder	23	3 011	5 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	18 784	22 912
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		57 147	45 580
SUMMA SKULDER		1 612 479	1 537 563
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 418 559	2 543 333

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 28

REDOGÖRELSE AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Tkr	Not 17	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 2007-01-01		50 884	571 454	-23 397	226 847	825 788
Årets förändring av omräkningsreserver				21 644		21 644
Årets resultat					216 151	216 151
SUMMA FÖRMÖGENHETS- FÖRÄNDRINGAR, EXKL. TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE		0	0	21 644	216 151	237 795
Utdelning					-57 813	-57 813
Utgående eget kapital 2007-12-31		50 884	571 454	-1 753	385 185	1 005 770
Ingående eget kapital 2008-01-01		50 884	571 454	-1 753	385 185	1 005 770
Årets förändring av omräkningsreserver				-7 025		-7 025
Årets resultat					-131 951	-131 951
SUMMA FÖRMÖGENHETS- FÖRÄNDRINGAR, EXKL. TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE		0	0	-7 025	-131 951	-138 976
Utdelning					-60 714	-60 714
Utgående eget kapital 2008-12-31		50 884	571 454	-8 778	192 520	806 080

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

1 januari–31 december, Tkr	Not 32	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Förvaltningsresultat		89 228	73 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		3 652	15 283
Betald inkomstskatt		-1 334	-25 963
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		91 546	63 089
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 818	10 552
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 064	-65 872
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		89 300	7 769
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-152 975	-120 506
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		4 260	235 115
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-148 715	114 609
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Ökning (+)/Minskning (-) av långfristiga skulder		129 824	-92 575
Betald utdelning		-60 714	-57 813
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		69 110	-150 388
Årets kassaflöde		9 695	-28 010
Likvida medel vid årets början		35 454	63 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		45 149	35 454

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

1 januari–31 december, Tkr	Not	2008	2007
Hysesintäkter		5 204	2 743
Driftskostnader		-5 359	-2 056
Reparations- och underhållskostnader		-57	-52
Fastighetsskatt		-5	-5
Fastighetsadministration	7	-10	-10
DRIFTSÖVERSKOTT		-227	620
Övriga rörelseintäkter	3	21 255	22 390
Övriga rörelsekostnader	4	-542	-320
Avskrivningar byggnader	12	-69	-69
Centraladministration	7	-21 997	-22 825
RÖRELSERESULTAT	5, 6, 26	-1 580	-204
Utdelning från dotterföretag		5 031	31 148
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	68 762	53 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-115 045	-72 477
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 832	12 113
Derivat, orealiserade värdeförändringar	13	-26 439	2 116
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER		-69 271	14 229
Bokslutsdispositioner	9	112	183
RESULTAT FÖRE SKATT		-69 159	14 412
Skatt	10	21 556	4 425
ÅRETS RESULTAT		-47 603	18 837

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Per den 31 december, Tkr	Not	2008	2007
TILLGÅNGAR	27		
Förvaltningsfastigheter	12	1 925	1 994
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	871	1 279
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 796	3 273
Andelar i koncernföretag	30	1 700 680	1 652 310
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13, 25	—	14 725
Uppskjuten skattefordran	10	8 989	154
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 709 669	1 667 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 712 465	1 670 462
Kundfordringar		769	290
Fordringar på koncernföretag	15	360 000	360 000
Övriga fordringar	14	916	551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 061	3 271
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		364 746	364 112
Kassa och bank	32	87	18 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		364 833	382 357
SUMMA TILLGÅNGAR		2 077 298	2 052 819
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	17		
Aktiekapital (11 564 500 aktier)		50 884	50 884
Reservfond		10 000	10 000
Fritt eget kapital	17		
Fond för verkligt värde		-4 461	—
Balanserat resultat		524 072	533 244
Årets resultat		-47 603	18 837
SUMMA EGET KAPITAL		532 892	612 965
OBESKATTADE RESERVER	31	130	242
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	6 104	5 169
Avsättningar för skatter	10	20	21
Övriga avsättningar	22	6 432	4 407
SUMMA AVSÄTTNINGAR		12 556	9 597
Skulder till kreditinstitut	19	1 000 233	1 000 233
Övriga långfristiga skulder	13	11 713	1 615
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 011 946	1 001 848
Skulder till kreditinstitut	20	12 780	—
Leverantörsskulder		11 159	7 593
Skulder till koncernföretag		479 588	403 262
Övriga skulder	23	2 777	2 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	13 470	14 569
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		519 774	428 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 077 298	2 052 819

Information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 28

REDOGÖRELSE AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Tkr	Not 17	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2007-01-01		50 884	10 000		564 907	5 097	630 888
Föregående års resultat					5 097	-5 097	0
Årets resultat						18 837	18 837
Erhållna koncernbidrag					29 241		29 241
Skatt hänförlig till koncernbidrag					-8 188		-8 188
Utdelning					-57 813		-57 813
Utgående eget kapital 2007-12-31		50 884	10 000		533 244	18 837	612 965
Ingående eget kapital 2008-01-01		50 884	10 000		533 244	18 837	612 965
Fond för verkligt värde				-4 461			-4 461
Föregående års resultat					18 837	-18 837	0
Årets resultat						-47 603	-47 603
Erhållna koncernbidrag					45 437		45 437
Skatt hänförlig till koncernbidrag					-12 722		-12 722
Lämnade aktieägartillskott					-10		-10
Utdelning					-60 714		-60 714
Utgående eget kapital 2008-12-31		50 884	10 000	-4 461	524 072	-47 603	532 892

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

1 januari–31 december, Tkr	Not 32	2008	2007
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		-42 832	12 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		3 258	2 258
Betald inkomstskatt		-3	-19 327
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		-39 577	-4 956
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-634	44 060
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		85 721	58 138
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		45 510	97 242
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnade aktieägartillskott		-10	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11	-76
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		—	115
Förvärv av dotterföretag		-48 370	-2 662
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-48 391	-2 623
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Minskning av långfristiga skulder		—	-110 530
Erhållna koncernbidrag		45 437	29 241
Betald utdelning		-60 714	-57 813
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-15 277	-139 102
Årets kassaflöde		-18 158	-44 483
Likvida medel vid årets början		18 245	62 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		87	18 245

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

(A) Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1.1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Under året antagna ändringar i standards samt nyantagna tolkningsmeddelanden har inte medfört några förändringar.

Nedanstående nya och ändrade standards och tolkningar har tillämpats vid upprättandet av 2008 års finansiella rapporter:

IFRIC 11 IFRS 2: Transaktioner med egna aktier, även koncerninterna. I tolkningsuttalandet klargörs dels hur klassificering ska göras av eget kapitalreglerade ersättningar där företaget vid reglering köper in egetkapitalinstrumenten från annan part eller där ägare till företaget överför instrumenten, dels hur klassificering ska göras av transaktioner i vilka företags anställda får eller har rätt till egetkapitalinstrument i företags moderföretag.

IFRIC 12 Service Concession Arrangements, tolkningsuttalandet behandlar frågeställningen hur den som sköter ett sk Service Concession Agreement ska redovisa anläggningen samt de rättigheter och skyldigheter som följer av avtalet.

IFRIC 14 IAS 19 Begränsningen av förmånsbestämd tillgång, lägsta fonderingskrav och samspelet dem emellan, tolkningsuttalandet behandlar hur krav på viss fondering samverkar med IAS 19 tak för en förmånsbestämd tillgång.

Dessa tolkningar har inte haft någon effekt på de finansiella rapporterna

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas

Ett antal nya eller ändrade standarder och tolkningsuttalanden träder i kraft först under kommande räkenskapsår och framåt. Dessa har inte förtidstillämpats i 2008 års finansiella rapporter.

Ändringar i IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar. Träder i kraft 1 januari 2009.

Omarbetad IFRS 3 Rörelseförvärv och IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. Träder i kraft 1 juli 2009 och ska tillämpas på räkenskaps som påbörjas 1 juli 2009 eller senare. Därmed kommer dessa omarbetningar inte att tillämpas förrän räkenskapsåret 2010.

Ny standard om segmentrapportering: IFRS 8 Rörelsesegment. Träder i kraft 1 januari 2009.

Ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Träder i kraft 1 januari 2009.

Ändringar i IAS 23 Lånekostnader. Träder i kraft 1 januari 2009.

Ändringar i IAS 27 Cost of an Investment in a subsidiary, jointly controlled entity or associate. Träder i kraft 1 januari 2009.

Ändringar i IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering och IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Träder i kraft 1 januari 2009.

Ändringar i IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Träder i kraft 1 januari 2009.

IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram. Gäller för räkenskapsår som inleds den 1 juli 2008 eller senare och blir därmed tillämbart på räkenskapsåret 2009.

IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate. Träder i kraft 1 januari 2009, tolkningsmeddelandet har ej antagits av EU.

IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation. Gäller för räkenskapsår som inleds den 1 oktober 2008 eller senare och blir därmed tillämbart på räkenskapsåret 2009.

Ny standard om segmentrapportering, IFRS 8, kommer att medföra något ändrad information för koncernens segment. Effekterna om omarbetad IFRS 3 och IAS 27 har ännu ej utvärderats. För övrigt bedöms inte ovanstående nya standarder, ändringar i standarder och tolkningsmeddelanden få någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatte-skal.

(B) Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Se vidare not 12 om förvaltningsfastigheter. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent för samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan.

(C) Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som för Catenas del tillhandahåller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område) och som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig åt. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

(D) Klassificering m m

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

(E) Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Catena AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att er hålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser.

Fortsättning Not 1

Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. De koncerninterna transaktioner som redovisas hänförs till tiden före förvärvet av dotterbolagen.

(F) Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas direkt mot eget kapital som en omräkningsreserv. Vid avyttring av en utländsk självständig verksamhet redovisas de ackumulerade kursdifferenserna i resultaträkningen tillsammans med vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterföretagen och redovisas från och med 2008 mot eget kapital. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

(G) Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkterna utgörs främst av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt samt hyrestillägg för hyresgäst-anpassningar. Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter består främst av olika tjänster som utförts åt hyresgästerna samt vidarefakturering av inköpta tjänster.

(H) Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser främst inköp av ovannämnda tjänster samt konsulutarvode.

Betalningar avseende finansiella leasar

Minimileaseavgifterna fördelas mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består främst av ränteintäkter på bankmedel/kortfristiga placeringar och fordringar och räntekostnader på lån samt valutakursdifferenser.

Räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

(I) Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar samt lånefordringar. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörs-skulder, låneskulder samt derivat.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

IAS 39 klassificerar finansiella instrument i kategorier. Klassificeringen beror på avsikten med förvärvet av det finansiella instrumentet. Företagsledningen bestämmer klassificering vid ursprunglig anskaffningstidpunkt. Säkringsredovisning enligt IAS 39 tillämpas ej.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Catena har ingått ränteswappavtal. Dessa avtal värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade direkt i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer då företag tillhandahåller pengar och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten.

Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och, om den är kortare, övriga fordringar. Dessa fordringar tillhör kategorin lånefordringar och kundfordringar.

Kundfordringar klassificeras i kategorin lånefordringar och kundfordringar. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

*Fortsättning Not 1***Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

I denna kategori ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder klassificeras som andra finansiella skulder vilket innebär att de initialt redovisas till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

(J) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förväret direkt hänförliga utgifter. Efter förväret redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker i samband med årsbokslutet. Omvärdering av beståndet sker i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Denna omvärdering av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering med externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige, Danmark och Norge. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Länekostnader

Aktivering av länekostnader sker vid ny- och ombyggnation av fastigheter under förutsättningen att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdeметоден:

Koncernens fastigheter är indelade i komponenter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

(K) Materiella anläggningstillgångar**Ägda tillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av pågående projekt, nedlagda utgifter på annans fastighet samt inventarier, verktyg och installationer och redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nedlagda utgifter på annans fastighet i moderbolaget, består av en fastighet som ägs av ett dotterbolag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter klassificeras som materiella anläggningstillgångar (pågående projekt). Dessa redovisas till anskaffningsvärde. I samband med att dessa projekt tas in i den kvartalsvisa marknadsvärderingen, övergår projektet vid detta tillfälle till att bli förvaltningsfastighet. Värdet av pågående projekt utgörs av nedlagda utgifter, inklusive ränteutgifter.

Leasade tillgångar

Avseende leasade tillgångar tillämpas IAS 17. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing. Vid operationell leasing kostnadsförs leasingavgiften över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet.

Tillgångar, som förhys enligt finansiella leasingavtal främst i form av tjänstebilar i Catena, har redovisats som tillgång i koncernens balansräkning. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter har redovisats som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna avskrivs enligt plan medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, mark skrivs inte av.

Samtliga fastigheter redovisas i koncernen som förvaltningsfastigheter och värderas till verkligt värde. Övriga materiella anläggningstillgångar i koncernen har inte betydande värde för olika komponenter varmed någon komponentuppdelning inte sker.

Beräknade nyttjandeperioder:

- Nedlagda utgifter på annans fastighet 10 procent
- Inventarier, verktyg och installationer 10–20 procent

(L) Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Fortsättning Not 1

(M) Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i Koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på antalet aktier utestående vid årets slut.

(N) Ersättningar till anställda**Avgiftsbestämda planer**

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Förmånsbestämda planer

Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder; denna ersättning diskonteras till ett nuvärde och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av. Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation med en löptid som motsvarar koncernens pensionsförpliktelser. När det inte finns en aktiv marknad för sådana företagsobligationer används istället marknadsräntan på statsobligationer med en motsvarande löptid. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie.

När ersättningarna i en plan förbättras, redovisas den andel av den ökade ersättningen som hänförs till de anställdas tjänstgöring under tidigare perioder som en kostnad i resultaträkningen linjärt fördelad över den genomsnittliga perioden tills ersättningarna helt är intjänade. Om ersättningen är fullt ut intjänad redovisas en kostnad i resultaträkningen direkt.

Korridorregeln tillämpas. Korridorregeln innebär att den del av de ackumulerade aktuariella vinsterna och förlusterna som överstiger 10 procent av det största av förpliktelseernas nuvärde och förvaltningstillgångarnas verkliga värde redovisas i resultatet över den förväntade genomsnittliga återstående tjänstgöringstiden för de anställda som omfattas av planen. I övrigt beaktas inte aktuariella vinster och förluster.

När beräkningen leder till en tillgång för koncernen begränsas det redovisade värdet på tillgången till nettot av oredovisade aktuariella förluster och oredovisade kostnader för tjänstgöring under tidigare perioder och nuvärdet av framtida återbetalningar från planen eller minskade framtida inbetalningar till planen.

När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och koncern redovisas en avsättning eller fordran avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad. Avsättningen eller fordran nuvärdesberäknas ej.

(O) Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

(P) Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen, hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga

till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

(Q) Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2.1 Redovisning för juridisk person innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter. Samma principer har tillämpats sedan föregående år.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformning av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar värderingsreglerna i ÅRL 4 kap 14 § a–e som tillåter värdering av vissa finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella garantier – moderbolaget

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2.1 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Fortsättning Not 1

Materiella anläggningstillgångar**Leasade tillgångar**

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värdemetoden.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, mark skrivs inte av. I juridisk enhet tillämpas komponentavskrivning, vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen. Förvaltningsfastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	%
– Stomme	1,5
– Stomkompletteringar, innerväggar m m	2,0
– Tak	4,0
– Fasader	2,0
– Fönster	4,0
– Markarbeten	4,0
Installationer/inventarier:	
– Ventilation/kyla	4,0
– El	4,0
– Rör och värme	4,0
– Larm	10,0
– Portar	4,0
– Sprinkler	10,0
– Stängsel och grindar	10,0

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Ersättningar till anställda**Förmånsbestämda planer**

I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer Tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar, och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Koncernbidrag som är jämställda med aktieägartillskott redovisas, med beaktande av aktuell skatteeffekt, hos mottagaren direkt mot balanserade vinstmedel.

NOT 2 SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentsrapportering upprättas för koncernens geografiska områden. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av avkastningen på koncernens verksamheter i olika länder eller olika geografiska områden varför geografiska områden är den primära indelningsgrunden.

I de fall tjänster utförs mellan koncernens olika segment har transaktionerna genomförts till marknadsmässiga priser.

Geografiska områden

Koncernens segment är indelade i följande geografiska områden: Stockholmsregionen, Göteborgsregionen, Öresundsregionen samt Osloregionen. Redovisning av regionerna avser förvaltningsfastigheternas intäkter och driftsöverskott.

KONCERNEN

Tkr	Stockholmsregionen		Göteborgsregionen		Öresundsregionen		Osloregionen		Koncernen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Hyresintäkter	65 735	64 501	47 806	47 104	41 413	38 330	34 332	29 740	189 286	179 675
TOTALA INTÄKTER	65 735	64 501	47 806	47 104	41 413	38 330	34 332	29 740	189 286	179 675
DRIFTSÖVERSKOTT	53 633	51 922	42 405	41 157	35 210	33 306	32 035	28 035	163 283	154 420
Övriga rörelseintäkter									4 910	6 403
Övriga rörelsekostnader									-6 023	-3 587
Central administration									-17 600	-17 365
Finansnetto									-55 342	-66 102
FÖRVALTNINGSRESULTAT									89 228	73 769
Värdeförändring fastigheter									-255 966	205 010
Värdeförändring finansiella derivat									-33 466	1 100
RESULTAT FÖRE SKATT									-200 204	279 879
Årets skatt									68 253	-63 728
ÅRETS RESULTAT									-131 951	216 151
Tillgångar	805 396	901 399	557 859	608 038	544 822	509 518	507 978	488 708	2 416 055	2 507 663
Ofördelade tillgångar									2 504	35 670
SUMMA TILLGÅNGAR	805 396	901 399	557 859	608 038	544 822	509 518	507 978	488 708	2 418 559	2 543 333
Eget kapital									806 080	1 005 770
Skulder	519 502	523 795	327 902	323 196	363 989	300 946	288 135	226 159	1 499 528	1 374 096
Ofördelade skulder									112 951	163 467
SUMMA SKULDER	519 502	523 795	327 902	323 196	363 989	300 946	288 135	226 159	1 612 479	1 537 563
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	519 502	523 795	327 902	323 196	363 989	300 946	288 135	226 159	2 418 559	2 543 333
INVESTERINGAR	3 525	9 728	16 914	28 415	46 413	2 556	61 082	54 605	127 934	95 304

MODERBOLAGET

Tkr	Stockholmsregionen		Göteborgsregionen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning	271	264	4 933	2 479	5 204	2 743

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**KONCERNEN**

Tkr	2008	2007
Engångsersättning för intrång i nyttjanderätt	—	1 500
Förvaltningsarvode/konsultarvode, externa	1 005	1 837
Fakturerade tjänster, externa	3 905	3 066
	4 910	6 403

MODERBOLAGET

Tkr	2008	2007
Förvaltningsarvode/konsultarvode, externa	36	170
Förvaltningsarvode/konsultarvode, koncerninterna	21 116	22 186
Fakturerade tjänster, externa	103	34
	21 255	22 390

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kostnader för fakturerade tjänster koncernbolag samt övriga kostnader	4 036	2 874	103	34
Konsultkostnader	1 987	713	439	286
	6 023	3 587	542	320

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA****KONCERNEN**

Tkr	2008	2007
Löner och ersättningar m m	9 596	9 678
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer (se not 23)	3 483	2 036
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	720	712
Sociala avgifter	3 371	4 002
	17 170	16 428

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2008		2007	
	varav män, %		varav män, %	
Moderbolaget				
Sverige	12	77	13	74
TOTALT MODERBOLAGET	12	77	13	74
Dotterföretag				
Catena Eiendom as	2	100	2	100
Totalt i dotterföretag	2	100	2	100
KONCERNEN TOTALT	14	80	15	77

Fortsättning Not 5

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	Andel Kvinnor, % 2008	Andel Kvinnor, % 2007
--	-----------------------	-----------------------

MODERBOLAGET

Styrelsen	13	13
Övriga ledande befattningshavare	0	0

KONCERNEN

Styrelsen	7	7
Övriga ledande befattningshavare	0	0

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Tkr	2008		2007	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	8 257	6 997	8 523	5 886
(varav pensionskostnad)		4 304 ¹⁾		3 006 ¹⁾

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 3 368 tkr (1 879) gruppen ledande befattningshavare. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 9 772 tkr (6 913).

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE PER LAND OCH MELLAN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Tkr	2008		2007	
	Ledande befattningshavare	Övriga anställda	Ledande befattningshavare	Övriga anställda
MODERBOLAGET				
Sverige	4 392	3 284	4 624	3 899
(varav tantiem)	—	—	(350)	—
MODERBOLAGET TOTALT	4 392	3 284	4 624	3 899
(varav tantiem)	—	—	(350)	—
KONCERNEN TOTALT	5 449	4 097	5 654	4 024
(varav tantiem)	—	—	(350)	—

Avgångsvederlag

VD har, vid uppsägning från bolagets sida, rätt till ersättning motsvarande tolv månadslöner.

SJUKFRÅNVARO I MODERBOLAGET

%	2008	2007
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	0,7	1,2
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0,0	0,0

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Nedanstående principer fastställdes av årsstämman 2008.

Ersättningar till VD beslutas av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Styrelseledamot som samtidigt ingår i bolagsledningen, exempelvis VD, kommer inte att delta i arbetet med sådana frågor.

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut.

Fortsättning Not 5

Till VD utgår, förutom fast månadslön, tantiem med ett tak på 350 000 kronor per år. Uppsägningstiden från Catenas sida är 12 månader och från VD:s sida sex månader. Sker uppsägning av Bolaget, vilken ej grundar sig på grovt kontraktsbrott från VD:s sida, är VD utöver uppsägningslön berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner med avräkning för vad han uppstår i ersättning från annan tjänst under perioden. Avgångsvederlag ska även utgå om förutsättningarna för befattningen har ändrats genom att en ägare eller en grupp av ägare har förvärvat minst 50 procent av det totala rösttalet för samtliga aktier i bolaget. Pensionsåldern för VD är 60 år. Mellan 60 och 65 års ålder utgår pension med ett belopp om 70 procent av den pensionsmedförande slutlönen på årsbasis samt genomsnittet av VD:s bonus under de sista tre tjänsteåren. Efter 65 års ålder erhåller VD pension motsvarande ITP-planen. Härutöver har VD rätt till en pensionsförsäkring om ett basbelopp som Catena tidigare tecknat med VD som förmånstagare. VD har rätt till tjänstebil, fri telefon samt fri dagstidning.

För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden från Catenas sida mellan sex och tolv månader och från de anställdas sida mellan tre och sex månader. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. De har en pensionsöverenskommelse motsvarande ITP-planen. Finanschefen kan erhålla bonus, som kan uppgå till maximalt 80 000 kronor per år, vilken är baserad på personliga mål. Samtliga övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Inga väsentliga förändringar av ersättningar till ledande befattningshavare avseende 2009 har föreslagits årsstämman.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER**ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅR 2007**

Tkr	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	—	—	—	210
Styrelseledamöter, sex stycken	455	—	—	—	455
Verkställande direktör	1 481	395	106	1 311	3 293
Övriga ledande befattningshavare, fyra stycken	2 875	263	399	656	4 193
SUMMA	5 021	658	505	1 967	8 151

Styrelseledamöter erhåller arvode med 105 tkr per ledamot och år. Beloppet har proportionerats efter mandattid.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER**ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅR 2008**

Tkr	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	—	—	—	210
Styrelseledamöter, sex stycken	415	—	—	—	415
Verkställande direktör	1 529	—	113	2 493	4 135
Övriga ledande befattningshavare, fyra stycken	3 027	268	422	1 138	4 855
SUMMA	5 181	268	535	3 631	9 615

Styrelseledamöter erhåller arvode med 105 tkr per ledamot och år.

OPTIONER

Den tidigare huvudägaren i Catena, Investment AB Öresund, ställde under 2006 ut optioner till personer i ledande befattningar i Catena. För dessa optioner har optionsinnehavarna erlagt marknadsvärde. Optionerna har ingen påverkan på det egna kapitalet i Catena.

NOT 6 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
KPMG				
Revisionsuppdrag	397	694	278	512
Andra uppdrag	183	204	170	36
	580	898	448	548

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOT 7 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Specifikation över kostnaderna fördelade på kostnadslag för funktionerna fastighetsadministration och centraladministration.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
FASTIGHETS-ADMINISTRATION				
Personalkostnader	4 229	4 915	9	9
Externa kostnader	1 057	1 179	1	1
	5 286	6 094	10	10
CENTRAL-ADMINISTRATION				
Avskrivningar	1 161	1 216	390	408
Personalkostnader	10 063	8 820	14 934	14 692
Externa kostnader	6 376	7 329	6 673	7 725
	17 600	17 365	21 997	22 825
SUMMA KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	22 886	23 459	22 007	22 835

NOT 8 FINANSNETTO

KONCERNEN			
Tkr	2008		2007
Ränteintäkter, övriga	5 598		2 409
Netto valutakursförändringar	52		—
FINANSIELLA INTÄKTER	5 650		2 409
Räntekostnader, övriga	-60 992		-53 957
Netto valutakursförändringar	—		-14 554
FINANSIELLA KOSTNADER	-60 992		-68 511
FINANSNETTO	-55 342		-66 102
- varav realiserade värdeförändringar derivat		-115	-2 204

Fortsättning Not 8

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

MODERBOLAGET			
Tkr	2008		2007
Utdelning från dotterföretag	5 031		31 148
Ränteintäkter, koncernföretag	67 610		52 015
Ränteintäkter, övriga	1 152		1 631
	73 793		84 794

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

MODERBOLAGET			
Tkr	2008		2007
Räntekostnader, koncernföretag	68 354		16 347
Räntekostnader, övriga	46 576		42 257
Kursdifferens valutatermin	—		2 089
Kursdifferens övriga lån	115		11 784
	115 045		72 477

Valutakursdifferenser på interna mellanhavanden redovisas från och med 1 januari 2008 direkt mot eget kapital som en del av den nettoinvestering som Catena gjort i Norge och Danmark.

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER

MODERBOLAGET			
Tkr	2008		2007
Skilnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:			
Förvaltningsfastigheter	—		133
Inventarier	112		50
	112		183

NOT 10 SKATTER

REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

KONCERNEN			
Tkr	2008		2007
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)			
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-1 206		-4 837
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-128		-455
	-1 334		-5 292
Uppskjuten skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)			
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	49 242		-59 111
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9 407		—
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser och ändrade skatteregler	10 938		675
	69 587		-58 436
TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD I KONCERNEN	68 253		-63 728

Fortsättning Not 10

NY SKATTESATS

Värdering av uppskjuten skatt har skett till 26,3% utifrån förändring till ny skattesats.

MODERBOLAGET

Tkr	2008	2007
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	12 722	4 451
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-3	-5
	12 719	4 446
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1	-21
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	9 407	—
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser och ändrade skatteregler	-571	—
	8 837	-21
TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD/SKATTEINTÄKT I MODERBOLAGET	21 556	4 425

SKATTEPOSTER SOM REDOVISATS DIREKT MOT EGET KAPITAL**MODERBOLAGET**

Tkr	2008	2007
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	12 722	8 188
	12 722	8 188

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT**KONCERNEN**

Tkr	2008	2007
Resultat före skatt	-200 204	279 879
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 28%	56 057	-78 366
Ej avdragsgilla kostnader	-812	-285
Ej skattepliktiga intäkter	25	11 617
Skatt hänförlig till tidigare år	-128	-455
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	—	141
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	11 174	675
Justering vid försäljning av dotterbolag	—	349
Övrigt	1 937	2 596
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	68 253	-63 728

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT**MODERBOLAGET**

Tkr	2008	2007
Resultat före skatt	-69 159	14 412
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 28%	19 365	-4 035
Ej avdragsgilla kostnader	-600	-288
Ej skattepliktiga intäkter	1 428	8 753
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	-571	—
Skatt hänförlig till tidigare år	-3	-5
Omräkningsdiff utländsk valuta	1 937	—
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	21 556	4 425

REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH -SKULDER

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänförs till följande:

KONCERNEN

Tkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Förvaltningsfastigheter	62	62	-195 559	-255 475	-195 497	-255 413
Pensionsavsättningar	541	614	-96	-96	445	518
Underskottsavdrag	13 383	—	—	—	13 383	—
Skattefordringar/-skulder	13 986	676	-195 655	-255 571	-181 669	-254 895
Kvittning	-13 986	-676	13 986	676	—	—
SKATTEFORDRINGAR/-SKULDER, NETTO	—	—	-181 669	-254 895	-181 669	-254 895

Förändringen av uppskjuten skatt i temporära skillnader har redovisats med tkr 69 587 (-46 620) över resultaträkningen och med tkr 3 639 (-4 653) som kursdifferenser mot eget kapital.

Vid Catena AB:s förvärv av Catena Europafastigheter AB och Catena Ejendomme A/S 2005, bedömdes dessa förvärv i enlig-

het med IFRS utgöra förvärv av tillgångar, varför avsättning för uppskjuten skatt inte har skett. Det bokförda värdet på dessa förvärv uppgår per 2008-12-31 till Mkr 1 071 (1 063).

Det underskottsavdrag, som uppstått 2008, beräknas bli utnyttjat 2009 i sin helhet.

MODERBOLAGET

Tkr	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Pensionsavsättningar	154	154	—	—	154	154
Underskottsavdrag	8 835	—	—	—	8 835	—
Förvaltningsfastigheter	—	—	20	21	-20	-21
SKATTEFORDRINGAR/-SKULDER, NETTO	8 989	154	20	21	8 969	133

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**KONCERNEN**

Tkr	Pågående projekt	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE			
Ingående balans 1 januari 2007	1 766	6 019	7 785
Förvärv	854	632	1 486
Avyttringar	—	-156	-156
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-1 891	-1 891	
Valutakursdifferenser	125	55	180
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2007	854	6 550	7 404
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR			
Ingående balans 1 januari 2007	—	-1 884	-1 884
Avyttringar	—	20	20
Årets avskrivningar	—	-1 216	-1 216
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2007	—	-3 080	-3 080
REDOVISADE VÄRDEN			
DEN 1 JANUARI 2007	1 766	4 135	5 901
DEN 31 DECEMBER 2007	854	3 470	4 324

Koncernen, Tkr	Pågående projekt	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE			
Ingående balans 1 januari 2008	854	6 550	7 404
Förvärv	—	229	229
Avyttringar	-23	-160	-183
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	-831	—	-831
Valutakursdifferenser	—	-34	-34
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2008	—	6 585	6 585
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR			
Ingående balans 1 januari 2008	—	-3 080	-3 080
Avyttringar	—	154	154
Årets avskrivningar	—	-1 161	-1 161
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2008	—	-4 087	-4 087
REDOVISADE VÄRDEN			
DEN 1 JANUARI 2008	854	3 470	4 324
DEN 31 DECEMBER 2008	—	2 498	2 498

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

KONCERNEN

Tkr	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Centraladministration	1 161	1 216
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	1 161	1 216

Pågående projekt

Pågående projekt avsåg hyresgäst Anpassningar samt utredningsprojekt för framtida ombyggnation.

Fortsättning Not 11

MODERBOLAGET

Tkr	Pågående projekt	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående balans den 1 januari 2007	109	200	2 316	2 625
Förvärv	23	—	53	76
Avyttringar och utrangeringar	-109	—	-156	-265
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2007	23	200	2 213	2 436
AVSKRIVNINGAR				
Ingående balans den 1 januari 2007	—	-68	-701	-769
Årets avskrivningar	—	-18	-390	-408
Avyttringar och utrangeringar	—	—	20	20
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2007	—	-86	-1 071	-1 157
REDOVISADE VÄRDEN				
DEN 1 JANUARI 2007	109	132	1 615	1 856
DEN 31 DECEMBER 2007	23	114	1 142	1 279
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående balans den 1 januari 2008	23	200	2 213	2 436
Förvärv	—	11	—	11
Avyttringar och utrangeringar	-23	—	-160	-183
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2008	—	211	2 053	2 264
AVSKRIVNINGAR				
Ingående balans den 1 januari 2008	—	-86	-1 071	-1 157
Årets avskrivningar	—	-19	-371	-390
Avyttringar och utrangeringar	—	—	154	154
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2008	—	-105	-1 288	-1 393
REDOVISADE VÄRDEN				
DEN 1 JANUARI 2008	23	114	1 142	1 279
DEN 31 DECEMBER 2008	—	106	765	871

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

MODERBOLAGET

Tkr	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Centraladministration	390	408
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	390	408

Pågående projekt

Pågående projekt avsåg hyresgästpassningar samt utredningsprojekt för framtida ombyggnation.

NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden.

Tkr	2008	2007
Ingående verkligt värde	2 478 770	2 158 298
Anskaffningsvärde	7 977	23 725
Investeringar i fastigheterna	127 934	95 304
varav aktiverade räntekostnader	3 419	213
Orealiserad värdeförändring	-243 399	167 299
Valutakursförändringar	-16 827	34 144
UTGÅENDE VERKLIGT VÄRDE	2 354 455	2 478 770

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna på dessa fastigheter redovisas i resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde har gjorts av externa oberoende värderare med värdetidpunkt den 31 december 2008.

Förvaltningsfastigheterna består av 31 fastighetsenheter med en uthyrbar yta av 230 529 kvm. Under året har tomtmark för 8,0 Mkr inköpts. Vid årsskiftet 2008/2009 fanns inga fastigheter till försäljning i koncernen. Hyreskontrakten har en återstående viktad löptid av 9,3 år. Uppsägningstiderna varierar mellan 3 och 24 månader och förlängningstiderna är på mellan 3 månader och 5 år. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas bestånd är nästan 100 procent av basyresvolymen föremål för årlig justering.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde. I normalfallet har en kalkylperiod om 10 år använts. I de fall det finns hyresavtal som löper på längre tid än 10 år har dock en kalkylperiod på 15 år alternativt 20 år använts. Antaganden avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likvärdiga fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Resultaterande driftsnetto under kalkylperioden (åren 2009–2018, vid 10-årig kalkylperiod) och restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Risktillägget varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter med mera.

Kalkylräntan på driftnetton har ökat med cirka 2 procentenheter samt direktavkastningen för beräkning av restvärde med cirka 0,75 procentenheter. De höjda avkastningskraven beror i huvudsak på det osäkra marknadsläget.

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MODERBOLAGET

Tkr	2008	2007
ACKUMULERADE VERKLIGA VÄRDEN		
Vid årets början	2 400	2 100
Vid årets slut	2 200	2 400

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER REDOVISADE ENLIGT ANSKAFFNINGSVÄRDEMETODEN

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN		
Vid årets början	2 445	2 445
	2 445	2 445

ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Vid årets början	-451	-383
Årets avskrivningar enligt plan	-69	-68
	-520	-451

REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT

	1 925	1 994
--	--------------	--------------

KONCERNEN/MODERBOLAGET

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Bedömda marknadsvärde, Tkr	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direkt avkastningskrav för bedömning av restvärde, %
2007-12-31				
Stockholmsregionen	Industri/lager	897 500	5,3–7,7	5,8–7,8
Göteborgsregionen	Industri/lager	606 600	5,6–9,7	6,5–7,8
Öresundsregionen	Industri/lager	500 857	7,1–9,1	6,8–7,8
Osloregionen	Industri/lager	473 813	9,3–10,1	6,6–7,2
2008-12-31				
Stockholmsregionen	Industri/lager	803 000	7,6–9,9	6,5–8,8
Göteborgsregionen	Industri/lager	556 500	6,4–10,2	7,0–8,5
Öresundsregionen	Industri/lager	528 728	8,2–9,6	6,8–7,8
Osloregionen	Industri/lager	466 227	8,2–9,0	8,0–9,2

Fortsättning Not 12

TAXERINGSVÄRDEN**KONCERNEN**

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärden byggnader (i Sverige)	615 198	598 198
Taxeringsvärden mark (i Sverige)	208 975	206 512

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärden byggnader (i Sverige)	622	622
Taxeringsvärden mark (i Sverige)	441	441

NOT 13 FINANSIELLA PLACERINGAR OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT**KONCERNEN**

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
RÄNTESWAPPAR, VALUTATERMIN		
Ingående balans	12 066	10 993
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	-33 466	5 712
Valutakursdifferens	476	-27
Valutatermin värdeförändring via resultaträkning	1 616	-4 612
UTGÅENDE BALANS	-19 308	12 066

Ovanstående utgående balans återfinns i balansräkningen enligt nedanstående specifikation.

KONCERNEN

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Finansiella placeringar	—	14 725
Övriga långfristiga skulder	-19 308	-2 659
UTGÅENDE BALANS	-19 308	12 066

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
RÄNTESWAPPAR, VALUTATERMIN		
Ingående balans	13 110	10 993
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	-26 439	6 729
Valutatermin värdeförändring via resultaträkning	1 616	-4 612
UTGÅENDE BALANS	-11 713	13 110

Moderbolaget genomför samtliga transaktioner med derivat-instrument med värdeförändring via resultaträkningen. Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39. Catena tillämpar ej säkringsredovisning.

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	—	14 725
Övriga långfristiga skulder	-11 713	-1 615
UTGÅENDE BALANS	-11 713	13 110

NOT 14 ÖVRIGA FORDRINGAR**KONCERNEN**

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar mervärdesskatt	6 389	3 582
Skattefordringar	2 300	—
Övrigt	154	46
	8 843	3 628

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Skattefordringar	766	535
Övrigt	150	16
	916	551

NOT 15 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG**MODERBOLAGET**

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Ingående balans	360 000	405 600
Förändring under året	—	-45 600
UTGÅENDE BALANS	360 000	360 000

NOT 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald hyra	242	216	242	216
Förutbetalda leasingavgifter	50	57	50	57
Förutbetalda försäkringspremier	685	716	145	205
Förutbetalda fastighetskostnader	593	533	491	424
Förutbetalda tomträttsavgälder	547	475	—	—
Förutbetalda finansieringskostnader	2 260	1 656	757	1 067
Förutbetalda kostnader Stockholmsbörsen	48	48	48	48
Upplupen hyresintäkt	78	212	—	—
Upplupen finansiell intäkt	1 268	1 174	1 268	1 174
Övriga förutbetalda kostnader	72	80	60	80
	5 843	5 167	3 061	3 271

NOT 17 EGET KAPITAL

För specifikation av förändringar i Eget kapital under året se Sammandrag avseende förändringar i koncernens respektive moderbolagets egna kapital.

SPECIFIKATION AV EGET KAPITALPOSTEN OMRÄKNINGSRESERVER

Tkr	2008	2007
Ingående omräkningsreserv	-1 753	-23 397
Årets omräkningsdifferenser	-7 025	21 644
Utgående omräkningsreserv	-8 778	-1 753

Aktiekapital

Per den 31 december 2008 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 564 500 aktier (11 564 500) med ett kvotvärde på 4,40 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår del av överkursfonder som förts över till reservfond per den 31 december 2005. Avsättningar till överkursfond från den 1 januari 2006 och framöver redovisas också som tillskjutet kapital.

Omräkningsreserver

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Från och med 1 januari 2008 ingår även valutakursdifferenser som är hänförliga till interna mellanhavanden som ingår i bolagets nettoinvestering i utlandsverksamhet.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost. Dessutom ingår ovillkorade aktieägartillskott.

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god kapitalstruktur samt finansiell stabilitet och därigenom bibehålla investerare, kreditgivare, marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Eget kapital definieras som totalt eget kapital enligt koncernbalansräkningen.

Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning som kan möjliggöras genom en högre belåning och fördelarna och tryggheten som en sund kapitalstruktur erbjuder.

Koncernens mål är att uppnå en avkastning på eget kapital som överstiger räntan på en 5-årig svensk statsobligation med minst 5 procentenheter. 2008 var avkastningen -14,6 procent (23,6 procent).

Koncernens utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet efter 28 procent schablonskatt. I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2009, att Catena skall lämna en utdelning med 5,25 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2008, vilket innebär en total utdelning på 60 713 625 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 95 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 33,3 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 31,6 procent. Föreslagen utdelning utgör 7,5 procent av eget kapital i koncernen och 11,4 procent av eget kapital i moderbolaget. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen skall ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent. Även efter den föreslagna utdelningen uppnås Catenas mål för soliditeten.

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt årsredovisningslagen 4 kap § 14a. Värdeförändringen har redovisats i resultaträkningen. De realiserade värdeförändringarna på nämnda derivatinstrument uppgick till -33,5 Mkr i koncernens resultaträkning för år 2008.

Moderbolag

Föreslagen utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2009.

Tkr	2008	2007
5,25 kr per aktie (5,25)	60 714	60 714

Bundet eget kapital

Reservfond

Reservfond består av tidigare avsatta medel av nettovinsten.

Fritt eget kapital

Fond för verkligt värde

Utgörs av valutakursdifferenser på mellanhavanden mellan moderbolaget och de utländska döttrarna. Dessa mellanhavanden ses som en del av den nettoinvestering som Catena AB gjort i Norge och Danmark.

Balanserade vinstmedel

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter tidigare avsättningar till reservfond och efter att vinstutdelning lämnats samt utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

NOT 18 RESULTAT PER AKTIE

Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler som kan ge utspädningseffekt. Det totala antalet aktier uppgår till 11 564 500 stycken.

Resultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal utestående aktier.

KONCERNEN

Kr	2008	2007
Resultat per aktie	-11,41	18,70

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2007

KONCERNEN

Förfall, år	Lånebelopp Tkr	Ränteförfall Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Tkr	Låneförfall Utnyttjat Tkr	Andel %
Rörligt	466 860	5,10	38,3	—	—	—
2008	130 000	3,63	10,6	—	—	—
2009	130 000	3,91	10,6	—	—	—
2010	130 000	4,08	10,6	319 382	319 382	26,1
2011	130 000	4,23	10,6	615 787	549 353	44,9
2012	130 000	4,32	10,6	355 000	355 000	29,0
2014	106 875	6,10	8,7	—	—	—
SUMMA	1 223 735	4,62	100,0	1 290 169	1 223 735	100,0

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2008

KONCERNEN

Förfall, år	Lånebelopp Tkr	Ränteförfall Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Tkr	Låneförfall Utnyttjat Tkr	Andel %
Rörligt	721 687	5,30	53,8	—	—	—
2009	130 000	4,00	9,7	60 000	55 309	4,1
2010	130 000	4,17	9,7	330 401	330 401	24,6
2011	130 000	4,32	9,7	600 292	600 292	44,8
2012	130 000	4,41	9,7	355 000	355 000	26,5
2014	99 315	6,19	7,4	—	—	—
SUMMA	1 341 002	4,95	100,0	1 345 693	1 341 002	100,0

NOT 20 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

KONCERNEN

Tkr	2008	2007
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 341 002	1 223 735
	1 341 002	1 223 735
Kortfristiga skulder		
Utnyttjad checkräkningskredit	12 780	—
Finansiella leasingkulder	1 347	1 654
	14 127	1 654

MODERBOLAGET

Tkr	2008	2007
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 000 233	1 000 233
	1 000 233	1 000 233
Kortfristiga skulder		
Utnyttjad checkräkningskredit	12 780	—
	12 780	—

Villkor

Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 298 693 tkr (1 176 735) i företagets mark och byggnader.

För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 25.

Fortsättning Not 20

Finansiella leasingsskulder**Finansiell leasing**

Catena leasar tjänstebilar under ett flertal olika finansiella leasingavtal. De variabla avgifterna har fastställts enligt beräknat restvärde vid leasingperiodens utgång. När leasingavtalen upphör har Catena optioner att köpa bilarna till restvärde. Det finns inga optioner att förlänga leasingavtalen. Den 31 december 2008 var värdet på de leasade tillgångarna 1 347 tkr (1 654). De leasade tillgångarna är säkerhet för leasingsskulderna. Finansiella leasingsskulder förfaller till betalning enligt nedan:

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Tkr	Minimi leaseavgifter		Ränta		Kapitalbelopp	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Inom ett år	258	340	46	64	212	276
Mellan ett och fem år	331	320	80	71	251	249
	589	660	126	135	463	525

NOT 21 PENSIONER**FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER****KONCERNEN**

Tkr	2008	2007
NUVÄRDET AV NETTOFÖRPLIKTELSEN	8 937	6 640
Oredovisade aktuariella vinster(+) och förluster(-)	-2 224	-613
NETTO REDOVISAT AVSEENDE FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER (SE NEDAN)	6 713	6 027
Nettoförliktelse ersättningar till anställda	6 713	6 027
NETTOBELOPP REDOVISAS I FÖLJANDE POSTER I BALANSRÄKNINGEN	6 713	6 027
Avsättningar till pensioner	6 713	6 027
NETTOBELOPP I BALANSRÄKNINGEN	6 713	6 027

Översikt förmånsbestämda planer

Koncernen har två förmånsbestämda planer som tillhandahåller ersättningar till anställda när de går i pension. Båda dessa planer ger ersättningar som baseras på den nu utgående lönen.

107 tkr beräknas bli utbetalda under 2009 för förmånsbestämda planer. De förmånsbestämda planerna hanteras genom kontoavsättningar i balansräkningen.

FÖRÄNDRINGAR AV DEN I BALANSRÄKNINGEN REDOVISADE NETTOFÖRPLIKTELSEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER**KONCERNEN**

Tkr	2008	2007
Nettoförliktelse för förmånsbestämda planer per den 1 jan	6 027	5 392
Utbetalda ersättningar	-105	-71
Kostnad redovisad i resultaträkningen	971	807
Inlösen av förpliktelser	—	-151
Valutakursdifferenser	-180	50
NETTOFÖRPLIKTELSE FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER PER DEN 31 DECEMBER	6 713	6 027

Kostnad redovisad i resultaträkningen

KONCERNEN

Tkr	2008	2007
Kostnader avseende tjänstgöring innevarande period	-562	-519
Räntekostnad på förpliktelser	-345	-349
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	8	96
Redovisade aktuariella vinster(-) och förluster(+)	-72	-35
SUMMA NETTOKOSTNAD I RESULTATRÄKNINGEN	-971	-807

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen:

KONCERNEN

Tkr	2008	2007
Central- och fastighetsadministration	-626	-545
Finansiella kostnader	-345	-262
SUMMA	-971	-807

ANTAGANDEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA FÖRPLIKTELSE

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen.

KONCERNEN

%	2008	2007
Diskonteringsränta per den 31 december	4,00	4,50
Framtida löneökning	3,25	3,00
Inkomstbasbelopp	3,25	3,00
Framtida ökning av pensioner	2,00	2,00
Årlig ökning av fribrev	2,00	2,00
Avgångsintensitet	2,50	2,00

MODERBOLAGETS PENSIONS FÖRPLIKTELSE

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
FPG/PRI	6 104	5 169
Härav kreditförsäkrat via FPG/PRI	6 104	5 169

Tkr	2008	2007
Ingående värde	5 169	4 415
Utbetalda ersättningar	-105	-71
Kostnad redovisad i resultaträkningen	1 040	825
UTGÅENDE VÄRDE	6 104	5 169

Kostnaden redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Tkr	2008	2007
Centraladministration	-1 040	-825

Avgiftsbestämda planer

I Sverige har koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner för tjänstemän som helt bekostas av företaget.

Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Kostnader för avgiftsbestämda planer	720	712	720	712

NOT 22 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

KONCERNEN		
Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Avsättningar som är långfristiga skulder		
Miljö	200	200
Pensioner	6 433	4 407
Särskild löneskatt, IAS-pensioner	7	60
TOTALT	6 640	4 667

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Pensioner	6 432	4 407
TOTALT	6 432	4 407

BETALNINGAR

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
-----	------------	------------

KONCERNEN

Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	6 640	4 667
--	-------	-------

MODERBOLAGET

Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	6 432	4 407
--	-------	-------

Miljö

Avsättningen för miljö hänför sig till genomförd utredning vid inköp av fastighet 2004.

Pensioner

Avser avsättningar till sextioårspension.

Särskild löneskatt

Avser särskild löneskatt på pensioner som redovisas i enlighet med IAS 19.

NOT 23 ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN		
Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	375	347
Finansiell leasing	1 347	1 654
Ombyggnationer	837	3 558
Deponerade hyror	388	—
Övrigt	64	126
	3 011	5 685

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	2 475	2 450
Personalens källskatt	302	291
Övrigt	—	2
	2 777	2 743

NOT 24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna löner	—	180	—	180
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 585	1 487	1 450	1 355
Upplupna sociala avgifter	328	345	232	284
Upplupna räntekostnader	10 265	12 261	7 439	8 861
Upplupna revisionsarvoden	275	295	253	219
Upplupna kostnader årsredovisning	350	401	350	370
Upplupna konsultarvoden	218	197	183	197
Upplupna förvaltningskostnader	206	601	—	—
Förskottsbetalda hyresintäkter	3 286	5 008	2 796	2 151
Upplupen fastighetsskatt	1 281	1 140	5	5
Upplupna fastighetsförvärv och ombyggnad fastighet	—	50	—	—
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	736	881	736	881
Övrigt	254	66	26	66
	18 784	22 912	13 470	14 569

NOT 25 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICIES

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. All finansiell riskhantering sköts av Catena AB:s finansfunktion, vilken därmed också svarar för Catenakoncernens finansiella riskhantering. Arbetet i finansfunktionen styrs av den finanspolicy som styrelsen har fastställt. Denna policy revideras fortlöpande.

Motpartsrisk

Motpartsrisk definieras som risken att Catenas motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Catena. I finansverksamheten uppstår bland annat motpartsrisk vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswappavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal och erhållanden av kreditlöften. För att minska kreditrisken ingår i Catenas finanspolicy att endast acceptera kreditvärda motparter i finansiella transaktioner.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk (även kallat finansieringsrisk) avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast till kraftigt ökade kostnader. Den största andelen av koncernens finansiering utgörs av långfristiga banklån. Catena löper risken att lånen förfaller till betalning utan att kunna refinansieras. I syfte att reducera denna risk har Catena avtalat med bolagets kreditgivare om en förutbestämd kapitalbindning. I gengäld har Catena åtagit sig att upprätthålla en viss räntetäckning och soliditet. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 2,3 år.

Upplåningsrisker

Catenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåningsrisk avser risken att möjligheter till refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån saknas eller är oförmånliga vid viss tidpunkt. För att minska upplåningsrisken eftersträvar Catena krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas. För det lån på 60 Mkr som förfaller under 2009 har avtal tecknats om förlängning.

Ränterisker

Ränterisk är risken att värdet på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde, prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken. Koncernen är finansierad genom bankkrediter, vilka fluktuerar med Stibor/Nibor/Cibor 3 mån. För att minimera koncernens exponering mot stigande räntor, har koncernen bundet cirka 46 procent av sina räntekostnader med hjälp av derivatinstrument. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle öka koncernens räntekostnader med 7,3 Mkr räknat per årsskiftet. Se not 19.

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att koncernens/företagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Den största delen av koncernens intäkter kommer från Biliakoncernen. Den nedgång som skett inom bilhandeln har medfört att kreditrisken ökat i jämförelse med föregående år. Moderbolaget Bilia AB har lämnat borgen för samtliga dotterbolags hyresavtal med Catena.

Valutarisker

Koncernen bedriver, förutom i Sverige, även fastighetsverksamhet i Norge och Danmark. Bolagen har intäkter och kostnader i respektive lands valuta och är därmed utsatta för valutariskfluktuationer ur koncernens synvinkel.

Valutariskfluktuationer återfinns också i omräkningen av utländska dotterföretags tillgångar och skulder till moderbolagets

funktionella valuta så kallad omräkningsexponering. Ett annat område som är utsatt för valutarisker är betalningsflöden i lån och finansiell exponering.

I koncernens resultaträkning ingår i finansnettot orealiserade valutakursdifferenser avseende skattefordran med 167 tkr samt realiserade valutakursdifferenser med -115 tkr.

Årets förändring av omräkningsdifferensen i eget kapital uppgår till -2 525 tkr.

Från och med 2008 redovisas valutakursdifferenser på mellan-havanden mellan Catena Sverige och dess dotterbolag i Norge och Danmark i eget kapital, omräkningsreserver. Denna valutakursdifferens uppgår till -4 500 tkr.

Omräkningsexponering

Utländska nettotillgångar i koncernen fördelar sig på följande valutor:

KONCERNEN

Valuta	2008		2007	
	Belopp i Tkr	%	Belopp i Tkr	%
NOK	148 666	88,4	72 987	82,8
DKK	19 463	11,6	15 199	17,2
	168 129	100,0	88 186	100,0

Catenakoncernen har som policy att inte skydda omräknings-exponeringar i utländsk valuta.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Över tiden är det utbud och efterfrågan som styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Efterfrågan på Catenas kommersiella lokaler påverkas av konjunkturella faktorer, strukturella förändringar samt de aktuella orternas utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. I orter som har en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler. Detta kan komma att medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas bestånd är nästan 100 procent av bashyresvolymen föremål för årlig justering.

Känslighetsanalys

I vidstående tabell framgår effekten på resultat före skatt på Catenas aktuella intjäningsförmåga per den 1 januari 2009 vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/- 5 procent	9,9
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	2,2
Fastighetskostnader	+/- 5 procent	1,3
Räntenivå för fastighetslån	+/- 1 procentenhet	7,3

Verkligt värde

Beräkning av verkligt värde

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värdet.

Derivatinstrument

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Ovanstående har upptagits till verkligt värde i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter

Se not 12.

Fortsättning Not 25

Kundfordringar och leverantörsskulder

Catena har inga kundfordringar och leverantörsskulder som är mer än 6 månader gamla. Det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Inga reserveringsbehov har förelagat detta år eller föregående år.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut löper i allmänhet med 3 månaders räntebindning. Skulderna upptas till nominellt belopp.

Finansiella leasingkulder har en återstående löptid på maximalt 3 år. Det verkliga värdet har beräknats som återstående belopp som Catena är skyldigt att betala.

NOT 26 OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där företaget är leasetagare. Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Inom ett år	2 339	1 965	25	33
Mellan ett år och fem år	4 312	4 304	7	34
Längre än fem år	10 865	11 719	—	—
	17 516	17 988	32	67

Betalda avgifter:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Minimileaseavgifter	2 228	2 012	973	826
Variabla avgifter	—	—	4 385	1 229
TOTALA LEASINGKOSTNADER	2 228	2 012	5 358	2 055

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till

	—	—	5 358	2 055
--	---	---	-------	-------

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De årliga framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Inom ett år	9 921	13 665	—	—
Mellan ett år och fem år	19 182	14 626	—	—
Längre än fem år	175 222	164 907	6 092	5 296
	204 325	193 198	6 092	5 296

NOT 27 INVESTERINGSÅTAGANDEN**Koncernen**

Per den 31 december 2008 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på 22 800 tkr (73 852).

Moderbolaget

Per den 31 december 2008 har moderbolaget inga investeringsåtaganden (0).

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSE OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Andelar i dotterbolag	1 768 418	1 745 657	294 162	294 162
Fastighetsinteckningar	1 298 693	1 176 735	—	—
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	3 067 111	2 922 392	294 162	294 162
Eventualförpliktelser				
Garantiåtaganden, FPG/PRI	122	103	122	103
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	—	—	285 582	223 502
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSE	122	103	285 704	223 605

NOT 29 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDERELATIONER

MODERBOLAGET

Närståenderelation Tkr	År	Hysesintäkter/ tjänster	Skuld till närstående den 31 december	Fordran på närstående den 31 december
Catenakoncernen/egna dotterföretag	2008	21 116	479 588	360 000
Catenakoncernen/egna dotterföretag	2007	22 186	403 262	360 000

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Förutom lön erhåller de ledande befattningshavarna icke-kontanta ersättningar från koncernen som betalar avgifter till förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner för dessa personer. De sammanlagda ersättningarna ingår i "anställda och personal-kostnader" (se not 5).

KONCERNEN

Tkr	2008	2007
Styrelseledamöter	625	665
Ledande befattningshavare	8 990	7 486

NOT 30 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 652 310	1 649 648
Inköp	48 370	2 662
UTGÅENDE BALANS	1 700 680	1 652 310

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	2008-12-31 Redovisat värde	2007-12-31 Redovisat värde
Catena Europafastigheter AB, 556594-3460, Göteborg	1 500 000	100	1 355 486	1 355 486
Catena Eiendom as, 923821015, Oslo	130 000	100	209 323	209 323
Catena Ejendomme A/S 11730930, Köpenhamn	5	100	84 839	84 839
Catena Invest 2 AB, 556743-8543, Göteborg	1 000	100	100	—
Catena Byggnads AB, 556048-4726, Göteborg	50 000	100	47 670	—
Catena i Partille AB, 556754-0843, Göteborg	1 000	100	100	—
Catena i Stenungsund, 556754-0835, Göteborg	1 000	100	100	—
Catena Invest 1 AB, 556743-8204, Göteborg	1 000	100	100	—
Catena i Lund AB, 556754-0850, Göteborg	1 000	100	100	—
Catena i Vinsta AB, 556754-0868, Göteborg	1 000	100	100	—
Catena i Täby AB, 556754-7509, Göteborg	1 000	100	100	—
Almedals Fastighetsförvaltnings KB, 915846-2183, Göteborg	kom.andel		—	—
Catena Urnes 1 KB, 969700-5552, Göteborg	kom.andel		2 662	2 662
			1 700 680	1 652 310

Fortsättning Not 30

BOLAGSFÖRTECKNING

Nedanstående bolag är dotterföretag till Catena Europafastigheter AB.

Firma	Org nr	Säte
Catena i Göteborg AB	556028-7137	Göteborg
Almedals Fastighetsförvaltning KB	916846-2183	Göteborg
Catena i Kungälv AB	556037-7854	Göteborg
Catena Deltavägen AB	556639-6700	Göteborg
Catena i Malmö AB	556040-2942	Göteborg
Catena Urnes 1 KB	969700-5552	Göteborg
Catena i Sisjön AB	556088-6623	Göteborg
Catena Trombonen 3 KB	969674-3682	Göteborg
Catena i Svågertorp AB	556743-8204	Göteborg
Catena i Stockholm AB	556058-6603	Göteborg
Catena i Solna AB	556112-7571	Göteborg
Catena i Haninge AB	556021-5211	Göteborg
Catena i Huddinge AB	556032-6323	Göteborg
Catena i Södertälje AB	556031-1705	Göteborg

NOT 31 OBESKATTADE RESERVER**MODERBOLAGET**

Tkr	2008	2007
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
BYGGNADER		
Ingående balans den 1 januari	—	133
Årets avskrivningar utöver plan	—	-133
Utgående balans den 31 december	—	—
INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående balans den 1 januari	242	291
Årets avskrivningar utöver plan	-112	-49
Utgående balans den 31 december	130	242
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	130	242

NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS**LIKVIDA MEDEL – KONCERNEN**

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Kassa och bank	45 149	24 493
Kortfristiga placeringar	—	10 961
Summa enligt balansräkningen	45 149	35 454
SUMMA ENLIGT KASSAFLÖDESANALYSEN	45 149	35 454

LIKVIDA MEDEL – MODERBOLAGET

Tkr	2008-12-31	2007-12-31
Kassa och bank	87	7 284
Kortfristiga placeringar	—	10 961
Summa enligt balansräkningen	87	18 245
SUMMA ENLIGT KASSAFLÖDESANALYSEN	87	18 245

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Erhållen utdelning	—	—	5 031	31 148
Erhållen ränta	5 504	1 235	68 668	52 472
Erlagd ränta	-62 988	-50 638	-116 352	-57 288
	-57 484	-49 403	-42 653	26 332

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Avskrivningar	1 161	1 216	459	477
Orealiserade kurs-differenser	-167	12 350	—	—
Avsättningar till pensioner	2 658	1 696	2 799	1 678
Övriga avsättningar	—	21	—	103
	3 652	15 283	3 258	2 258

NOT 33 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

De finansiella rapporterna upprättas enligt IFRS. Detta medför att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden. Tillsammans påverkar detta de redovisningsprinciper som Catena tillämpar och därmed de belopp, som tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tas upp till i de finansiella rapporterna. De bedömningar och uppskattningar som styrelsen och företagsledningen har gjort och som har väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna, avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 12. Problemen inom handel och service av bilar kan också komma att beröra Catena eftersom stora delar av Catenas hyresintäkter kommer från fordonsbranschen. Detta kan också medföra justering i påföljande års finansiella rapporter.

NOT 34 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Catena AB är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Göteborg. Besöksadressen till huvudkontoret är Lilla Bommen 6. Postadressen är Box 262, 401 24 Göteborg. Koncernredovisningen för år 2008 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Catenaaktien är registrerad på Nasdaq OMX Nordic Stockholm – Small cap.

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 mars 2009. Koncernens resultat- och balansräkningar och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2009.

Göteborg den 10 mars 2009

Henry Klotz Styrelseordförande	Ingrid Berggren Styrelseledamot	Peter Hallgren Styrelseledamot och VD
Christer Sandberg Styrelseledamot	Lennart Schönning Styrelseledamot	Erik Selin Styrelseledamot
Per Sjöberg Styrelseledamot	Svante Wadman Styrelseledamot	

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 mars 2009
KPMG AB

Jan Malm
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Catena AB (publ)
Org nr 556294-1715

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Catena AB (publ) för år 2008. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–70. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions-sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt

att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10 mars 2009
KPMG AB

Jan Malm
Auktoriserad revisor



FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat- och balansräkningar

	2008	2007	2006
Resultaträkning, Mkr			
Hysesintäkter	189,3	179,7	177,0
Fastighetskostnader	-26,0	-25,3	-25,3
Driftsöverskott	163,3	154,4	151,7
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	-1,1	2,8	2,0
Centraladministration	-17,6	-17,3	-24,1
Finansnetto	-55,4	-66,1	-30,1
Förvaltningsresultat	89,2	73,8	99,5
Värdeförändringar fastigheter	-255,9	205,0	241,8
Värdeförändringar derivat	-33,5	1,1	11,0
Aktuell skatt	-1,3	-5,3	-19,2
Uppskjuten skatt	69,6	-58,4	-78,1
Årets resultat	-131,9	216,2	255,0

Balansräkning, Mkr

Förvaltningsfastigheter	2 354	2 479	2 352
Övriga tillgångar	20	29	24
Kassa och bank	45	35	63
Summa tillgångar	2 419	2 543	2 439
Eget kapital	806	1 006	826
Avsättningar	195	265	213
Räntebärande skulder	1 354	1 224	1 307
Ej räntebärande skulder	64	48	93
Summa eget kapital och skulder	2 419	2 543	2 439

Nyckeltal

	2008	2007	2006
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	-14,6	23,6	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	-5,6	13,4	17,7
Soliditet, %	33,3	39,6	33,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,5	2,4	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	57,5	49,4	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,2	1,6

Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)

Periodens resultat per aktie, kr	-11,41	18,70	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	-17,31	24,20	30,46
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	5,55	4,59	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	7,71	6,38	8,60
Eget kapital per aktie, kr	69,70	86,99	71,43
Utdelning per aktie, kr	5,25	5,00	—
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565

Fastighetsrelaterade

Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 354	2 479	2 352
Direktavkastning, %	7,3	6,1	6,6
Uthyrbar yta, kvm	230 529	227 500	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	846	772	697
Driftsöverskott, kr per kvm	734	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	86,3	85,9	85,7

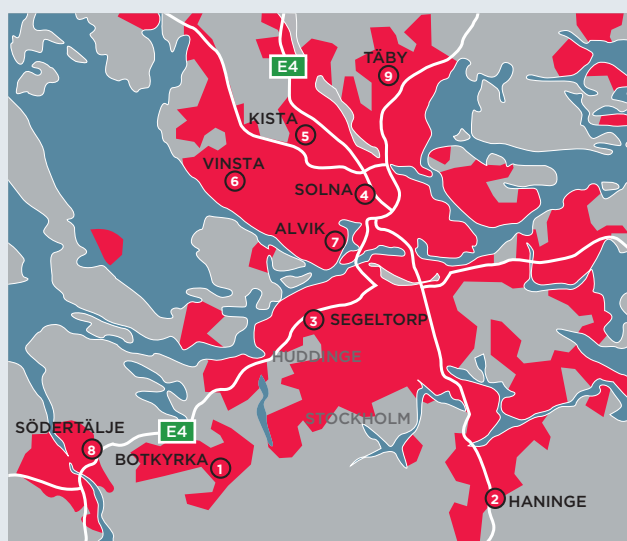
FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholmsregionen

Fastighets-enhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/Arrende (A)	Byggår/Ombyggnadsår	Mark-areal	Uthyrbar yta, m ²				Totalt	Varav vakant	Taxeringsvärde, Tkr
							Butik/Bilhall	Verkstad/Lager	Kontor	Övrigt			
1	Kidet 3	Botkyrka	Olvonvägen 10		1966/2000	2 206	0	302	26	40	368	0	1 063
2	Söderby 2:771	Haninge	Kilowattvägen 11		1979/—	11 163	1 125	1 200	142	572	3 039	0	11 374
3	Myren 2 och 3	Huddinge	Häradsvägen 255		1983/2005	39 690	5 641	6 057	2 385	1 982	16 065	326	93 818
4	Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2	Solna	Frösundaleden 4		1973/2000	53 513	5 995	7 892	4 183	22 803	40 873	1 614	246 000
5	Grenå 2	Stockholm	Danmarksgatan 52	T	1978/—	5 763	305	2 442	41	1 798	4 586	737	20 787
6	Skutkrossen 13	Stockholm	Krossgatan 37	T	1970/—	19 026	317	6 626	181	1 695	8 819	0	30 329
7	Spiselhällen 5 och 7	Stockholm	Drottningholmsvägen 185–193	A	1948/1969	3 342	1 014	1 263	101	440	2 818	0	9 246
8	Släpvagnen 1	Södertälje	Morabergsvägen 12	T	1979/2007	29 968	2 916	5 220	293	915	9 344	1 274	27 798
9	Tändstiftet 4	Täby	Enhagsvägen 6		1971/2000	9 034	1 375	970	67	579	2 991	0	13 173
Totalt Stockholmsregionen						173 705	18 688	31 972	7 419	30 824	88 903	3 951	453 588



Södertälje Släpvagnen 1

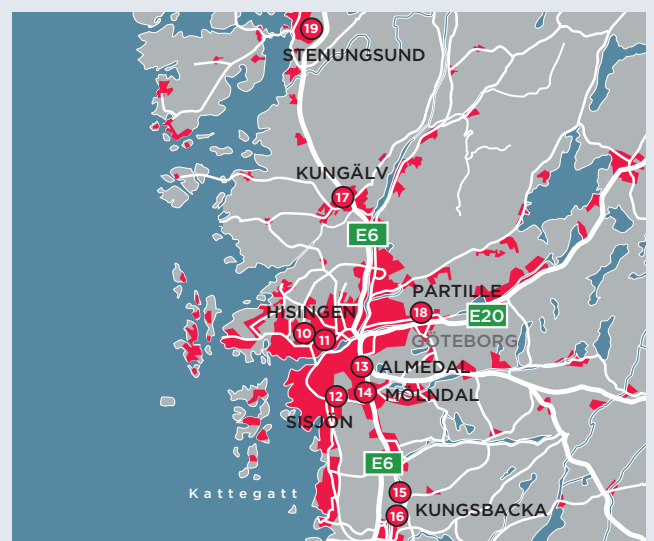


Göteborgsregionen

Fastighetsenhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/Arrende (A)	Byggår/Ombyggnadsår	Markareal	Uthyrbar yta, m ²				Totalt	Varav vakant	Taxeringsvärde, Tkr
							Butik/Bilhall	Verkstad/Lager	Kontor	Övrigt			
10	Backa 166:1	Göteborg	Norra Deltavägen 7		1988/2005	5 367	232	449	0	158	839	0	5 230
11	Backa 166:2	Göteborg	Norra Deltavägen 5		1979/2008	21 408	450	3 010	456	698	4 614	0	17 460
12	Högsbo 35:1	Göteborg	Norra Långebergsgatan 3		1973/2006	63 483	5 181	6 144	2 017	6 678	20 020	0	95 927
13	Skår 57:13	Göteborg	Almedalsvägen 13		1960/2008	23 997	378	7 353	464	1 730	9 925	0	33 239
14	Trombonen 3	Mölnadal	Jolengatan 15		2002/—	17 165	2 082	1 985	0	960	5 027	0	27 835
15	Verkmästaren 6	Kungsbacka	Lantmannagatan 2		1970/1995	14 379	964	2 105	217	271	3 557	0	12 572
16	Verkmästaren 7	Kungsbacka	Varbergsgatan 28		1975/1977	3 835	331	392	46	68	837	0	3 075
17	Skruven 1	Kungälv	Bultgatan 38		1988/2005	28 075	1 948	3 272	655	689	6 564	480	18 048
18	Ugglum 7:40	Partille	Göteborgsvägen 36		1986/2001	10 130	1 515	1 262	24	991	3 792	0	17 604
19	Doteröd 1:65	Stenungsund	Doterödsvägen 40		1967/2000	15 283	727	2 025	54	1 213	4 019	0	11 220
Totalt Göteborgsregionen						203 122	13 808	27 997	3 933	13 456	59 194	480	242 210



Göteborg Backa 166:2



Öresundsregionen

Fastighets-enhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/Arrende (A)	Byggår/Ombyggnadsår	Mark-areal	Uthyrbar yta, m ²				Totalt	Varav vakant	Taxerings-värde, Tkr
							Butik/Bilhall	Verkstad/Lager	Kontor	Övrigt			
20	Fältspaten 2	Lund	Fältspatvägen 2		1979/2004	28 798	2 906	3 967	0	654	7 527	302	29 945
21	Hästkraften 1&2	Malmö	Agnesfridsvägen 119		1972/2001	30 710	9 675	4 629	1 207	4 774	20 285	0	53 311
22	Tyr 2	Malmö	Lundavägen 19		1987/2007	21 714	1 937	4 959	0	700	7 596	0	31 689
23	Urnes 1	Malmö	Grophusgatan 6		2006/—	8 539	0	500	1 330	313	2 143	0	10 967
Fastighet under uppförande													
24	Urnes 2	Malmö	Grophusgatan 5		2009/—	10 950							
Totalt Malmöregionen						100 711	14 518	14 055	2 537	6 441	37 551	302	125 912
25	Bröndbyvester 24	Bröndby	Vallensbækvej 5–11/ Hesselager 4		1962/1989	8 427	1 700	3 105	600	0	5 405	4 541	—
26	Köbenhavn 4732	Köpenhamn	Jagtvej 155		1900/1990	6 178	1 982	2 684	0	659	5 325	0	—
27	Roskilde Jorder 1	Roskilde	Bytoften 7		1971/1985	7 932	495	1 161	150	124	1 930	0	—
Totalt Köpenhamnsregionen						22 537	4 177	6 950	750	783	12 660	4 541	—
Totalt Öresundsregionen						123 248	18 695	21 005	3 287	7 224	50 211	4 843	125 912



Malmö Urnes 2



Osloregionen

Fastighetsenhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/Arrende (A)	Byggår/Ombyggnadsår	Markareal	Uthyrbar yta, m ²				Totalt	Varav vakant	Taxeringsvärde, Tkr
							Butik/Bilhall	Verkstad/Lager	Kontor	Övrigt			
28	Gnr 18, bnr 1	Lier	Industrigatan 2, Drammen	T	1967/2008	18 155	3 276	3 324	433	593	7 626	0	—
29	Gnr 29, bnr 1116	Skedsmo	Åråsen, Lilleström		2005/—	12 034	860	1 166	69	549	2 644	0	—
30	Gnr 102, bnr 229	Ski	Myrfaret, Follo		1984/2007	13 791	635	1 496	187	300	2 618	0	—
31	Gnr 124, bnr 2	Oslo	Ökernveien 115		1981/2007	23 846	5 250	9 848	1 490	2 745	19 333	0	—
Totalt Osloregionen						67 826	10 021	15 834	2 179	4 187	32 221	0	—
Totalt Catena						567 901	61 212	96 808	16 818	55 691	230 529	9 274	821 710



Lier Gnr 18 (Drammen)



BOLAGSSTYRNING

Catena AB är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq OMX Nordic Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, OMX Nordiska börs Stockholms regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policies samt andra tillämpliga lagar och regler. Från och med 1 juli 2008 tillämpar Catena Svensk kod för bolagsstyrning.

Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Den Svenska koden för bolagsstyrning syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelser från koden ska motiveras och förklaras.

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Catena under det senaste halvåret 2008 har tillämpat Koden. Inga avvikelser från enskilda kodregler har gjorts. Rapporten tillhör inte de formella årsredovisningshandlingarna och har inte granskats av bolagets revisor.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Bolagsstämman utser styrelse och revisorer samt fastställer principer för ersättningar till styrelse, revisor och koncernledning. Bolagsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelningar och andra ändringar i aktiekapitalet. På den årsstämma, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut, ska också årsstämman fastställa balans- och resultaträkningar samt besluta om ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

Årsstämma hölls den 21 april 2008. Totalt 63 aktieägare, som företrädde 7 448 878 aktier, var närvarande och de representerade 64,4 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman var styrelsen med undantag av Per Sjöberg närvarande. VD, koncernledning samt bolagets revisor deltog också vid årsstämman.

På årsstämman fattades beslut om:

- Fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- Fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 5,25 kr per aktie
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- Beslut om antalet av stämman valda styrelseledamöter
- Omval av sittande styrelse samt ersättningar till denna
- Omval av revisionsbolag/huvudansvarig revisor samt ersättning till detta

- Beslut om ny instruktion till valberedning
- Riktlinjer för ersättning till VD och ledande befattningshavare
- Bemyndigande för styrelsen om förvärv av bolagets egna aktier till ett maximalt totalt innehav om 10 procent
- Bemyndigande för styrelsen om överlåtelse av bolagets egna aktier.

Årsstämma för verksamhetsåret 2008 kommer att äga rum den 29 april 2009 på SAS Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59, Göteborg.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Enligt beslut den 21 april 2008 på årsstämman erhåller styrelsens ordförande 210 000 kronor och övriga ledamöter 105 000 kronor vardera med undantag av VD, som ej erhåller något arvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare under 2008 framgår av not 5 till årsredovisningen.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag till ordförande på stämman, styrelse, styrelseordförande, styrelsearvode, principer för utseende av valberedning och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Valberedningen består enligt årsstämmans beslut den 21 april 2008 av representanter för bolagets fyra största aktieägare. Den har följande sammansättning: Thomas Lundkvist för CLS Holdings plc, Erik Selin för Erik Selin Fastigheter AB, Bo Jansson för Skandia Liv samt Ulf Strömsten för Catella. Till valberedningens ordförande har utsetts Ulf Strömsten. Sammankallande till valberedningen är styrelsens ordförande Henry Klotz.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen

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

I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett

ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Under 2008 har Catenas styrelse bestått av åtta stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sidan 81. Styrelsen uppfyller Kodens krav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten, att minst hälften av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och att minst två ledamöter ska vara oberoende av bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring bolagets och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar. Utöver att ansvara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor.

Under 2008 hölls sju protokollförda styrelsemöten, samtliga i Göteborg, varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har varit styrelsens sekreterare. Samtliga ledamöter har deltagit vid styrelse sammanträden under året med undantag av Per Sjöberg, som inte var närvarande vid sammanträdet i april 2008.

Inriktningen på styrelsemötena har bland annat varit:

Februari	Årsbokslut, revisorsrapport samt förberedelser inför årsstämman
April	Inför årsstämman
Juni	Prognoser för 2008 och 2009
November	Affärsplan 2009 och prognos 2008

På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, likviditet och finansiering samt investeringsbeslut.

På styrelsemötet i februari deltog även bolagets revisor Jan Malm.

Revisor

Vid årsstämman 2008 utsågs KPMG till revisor i Catena AB. Detta förordnande gäller till och med årsstämman 2012. Ansvarig revisor är Jan Malm.

Revisorn granskar styrelsens och VD:s förvaltning av koncernen. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen en gång per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har KPMG även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning. Arvode utgår enligt räkning. Under 2008 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 0,4 Mkr.

VD och koncernledning

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med OMX Nordiska börs Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av de mål, policies och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Koncernledningen består, utöver VD, av tre personer: finanschef, ekonomichef samt affärsutvecklingschef. Samtliga medlemmar av koncernledningen är anmälda till Finansinspektionens insynsregister. På koncernledningsmötena, som hålls efter en stående agenda, tas likviditet och finansiering, projekt, uthyrningssituation, prognoser, marknadsuppföljning samt strategifrågor upp.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive ansvarsområde.

Ersättningsutskottet

Vid styrelsemötet den 25 juni 2008 beslöt styrelsen att inrätta ett ersättningsutskott. Styrelsen beslöt att samtliga medlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet. Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde under det andra halvåret 2008.

Revisionsutskottet

Vid styrelsemötet den 25 juni 2008 beslöt styrelsen att inrätta ett revisionsutskott. Styrelsen beslöt att samtliga medlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet. Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor, utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete samt följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Revisionsutskottet har inte haft något sammanträde under andra halvåret 2008.

Aktiemarknadsinformation

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar en delårsrapport över verksamheten efter varje kvartal samt en bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsåret.

På bolagets hemsida (www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om bolaget som exempelvis pressmeddelanden, finansiella rapporter, och fastighetsförteckning. På hemsidan kan aktieägare beställa tryckt finansiell information från bolaget. Denna information kan även beställas direkt av bolaget per telefon.

Internkontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med avsnitt 10.5 och 10.6 av Svensk kod för bolagsstyrning och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

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

Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag, underlag för fastighetsvärderingar. Utformningen har skett så att kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå (löpande resultat- och investeringsuppföljningar), på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal, genomgångar av den legala koncernstrukturen. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten samt planeringskonferenser.

Catena har en liten organisation med 14 anställda. All verksamhet drivs, för den svenska delen av verksamheten, i moderbolaget under året. I Danmark drivs verksamheten genom det svenska moderbolagets försorg medan verksamheten i Norge drivs genom det norska dotterbolagets försorg. Ekonomifunktionen i moderbolaget har kontrollfunktion för samtliga enheter. På grund härav har Catena ingen särskild funktion för internrevision. Styrelsen och ledningen bedömer att den interna kontrollen är god och ändamålsenlig för en koncern av Catenas storlek varför något behov av en internrevisionsfunktion inte föreligger. Beslutet kommer att omprövas årligen.

Göteborg den 10 mars 2009

Styrelsen

STYRELSEN



Henry Klotz

Styrelseordförande
London, född 1944
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Ingenjör.
Huvudsaklig sysselsättning:
Chief Executive Officer i CLS
Holdings plc.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelseledamot i ett stort antal
bolag inom CLS-koncernen.
Innehav i Catena: —



Ingrid Berggren

Styrelseledamot
Stockholm, född 1952
Invald i styrelsen 2005
Utbildning: Civilekonom från
Handelshögskolan i Stockholm.
Huvudsaklig sysselsättning:
Generalsekreterare Brittisk-
Svenska Handelskammaren.
Övriga förtroendeuppdrag:
Ordförande i Fredrikshovs Slotts AB,
Stiftelsen Carpe Diem samt Inter-
verbum Holding AB. Styrelse-
ledamot i Ressel Rederi AB, Kung-
liga Svenska Segel Sällskapet samt
Orangino AB. Medlem i Advisory
board för Navigationsutbildning.se.
Innehav: 800 aktier och 5 000
köpoptioner.



Peter Hallgren

Styrelseledamot och VD
Tjörn, född 1951
Invald i styrelsen 1998
Utbildning: Civilingenjör från
Chalmers, civilekonom från
Handelshögskolan i Göteborg
samt AMP från Handelshögskolan
i Stockholm.
Övriga förtroendeuppdrag:
VD och styrelseledamot i ett stort
antal dotterbolag inom koncernen.
Innehav: 2 500 aktier och 20 000
köpoptioner.



Christer Sandberg

Styrelseledamot
Stockholm, född 1952
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Jur kand, fil kand.
Huvudsaklig sysselsättning:
Advokat och delägare i Advokat-
firman Björn Rosengren.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelseordförande i OPM Optimi-
zed Portfolio Management AB
samt styrelseledamot i en rad olika
dotterbolag till CLS Holdings plc.
Innehav i Catena: —



Lennart Schönning

Styrelseledamot
Bromma, född 1948
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Civilingenjör från
Chalmers Tekniska Högskola och
AMP från Harvard Business School.
Huvudsaklig sysselsättning: VD i
Property Dynamics AB.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelseledamot i Nordicom
Sverige AB.
Innehav i Catena: 3 000 aktier.



Erik Selin

Styrelseledamot
Göteborg, född 1967
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Gymnasieekonom.
Huvudsaklig sysselsättning:
VD i Fastighets AB Balder.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelseledamot i Fastighets AB
Balder, Din Bostad AB, Annehem
Holding AB, RL Nordic AB och
Corem Property Group.
Innehav i Catena: Åger genom
bolag 2 476 688 aktier.



Per Sjöberg

Styrelseledamot
London, född 1962
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Civilekonom från
Stockholms Universitet och ingen-
jör. Huvudsaklig sysselsättning:
VD i Reiton AB.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelseordförande i Bulgarian
Land Development plc och i Wyatt
Group AB.
Innehav i Catena: —



Svante Wadman

Styrelseledamot
Sollentuna, född 1953
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Fil kand i företags-
ekonomi, Uppsala Universitet.
Huvudsaklig sysselsättning:
Konsult i fastighetsbranschen.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelseledamot i Stellar Holdings,
Stellar Poland och ByggVesta.
Innehav i Catena: —

LEDNINGEN



Odd Magnusson

Affärsutvecklingschef
Göteborg, född 1972
Anställd i Catena sedan 2006.
Utbildning: Civilingenjör Lunds
Tekniska Högskola.
Innehav i Catena: 200 aktier.
Köptioner: 1 500

Rune Jonsson

Finanschef
Göteborg, född 1947
Anställd i Catena sedan 1998.
Utbildning: Företagsekonom.
Övriga förtroendeuppdrag:
Styrelsesuppleant i ett stort
antal dotterbolag i koncernen
samt lekmannarevisor i Fastighets-
ägarna Sverige AB.
Innehav i Catena: —
Köptioner: 10 000

Peter Hallgren

VD
Tjörn, född 1951
Anställd i Catena sedan 1998.
Se mer information på sidan 81.

Matts Bergsten

Ekonomichef
Mölnlycke, född 1961
Anställd i Catena sedan 2006.
Utbildning: Ekonom Uppsala
Universitet.
Innehav i Catena: —
Köptioner: 1 500

Revisor

KPMG AB

Huvudansvarig revisor
Jan Malm
Göteborg, född 1960
Auktoriserad revisor.
Huvudansvarig revisor i Catena
sedan 2005.

Kalender

- Delårsrapport januari–mars 2009:
29 april 2009
- Delårsrapport januari–juni 2009:
19 augusti 2009
- Delårsrapport januari–september 2009:
28 oktober 2009
- Bokslutskommuniké 2009:
Februari 2010

Information om årsstämma

Catenas årsstämma 2009 hålls den 29 april 2009 klockan 16.30 på Radisson SAS Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59–65 i Göteborg. För att ha rätt att delta ska aktieägaren dels vara registrerad i aktieboken, dels ha anmält sin avsikt att delta.

Registrering i aktieboken

Catenas aktiebok förs av Euroclear Sweden AB. Endast ägarregistrerade innehav återfinns under aktieägarens eget namn i aktieboken. För att aktieägare med förvaltarregistrerade aktier ska ha rätt att delta i årsstämman fordras att aktierna ägarregistreras. Aktieägare som har förvaltarregistrerade aktier bör av den bank eller fondhandlare som förvaltar aktierna begära tillfällig ägarregistrering, så kallad rösträttsregistrering, i god tid före den 23 april. Förvaltare brukar debitera en avgift för denna åtgärd.

Anmälan

Anmälan om deltagande vid årsstämman kan ske:

- via formulär på www.catenafastigheter.se
- per telefon 031-760 09 39
- per post till Catena AB, Box 262, 401 24 Göteborg
- per e-post till arsstamma@catena.eu

Vid anmälan uppges namn, personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer. Aktieägare som vill delta i årsstämman måste ha anmält detta senast fredagen den 23 april klockan 16.00, då anmälningstiden går ut.

Ombud och biträde

En aktieägare som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt genom ombud, som ska ha av aktieägaren undertecknad fullmakt. Fullmaktsformulär finns på www.catenafastigheter.se. Fullmakten får inte vara äldre än ett år. En aktieägare eller ett ombud får ha med sig högst två biträden på stämman. Om aktieägaren vill ta med biträde ska anmälan om detta göras till bolaget senast vid den tidpunkt som anges under rubriken "Anmälan" ovan.



DEFINITIONER

Antal fastigheter

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

Antal aktier

Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

Driftsöverskott på årsbasis i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Driftsöverskott per m²

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Driftskostnader, kostnader för reparationer och underhåll, tomträtsavgälder/arrenden, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Fastigheternas bokförda värde

Bokfört värde på byggnader, mark, pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier.

Fastighetsobjekt

En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg såsom ersättning för fastighetsskatt m.m.

Hysesintäkter per m²

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Hyresvärde

Verkliga hyresintäkter samt av Catena bedömda potentiella hyresintäkter för vakanta lokaler.

Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie

Periodens förvaltningsresultat minus 28 procents skatt härpå, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Periodens förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Periodens resultat före skatt per aktie

Periodens resultat före skatt dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i handelsområden utanför stadskärnorna. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra tillväxtregioner i Norden: Stockholm, Göteborg, Öresund samt Oslo.

CATENA

Catena AB (publ)

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel: 031-760 09 30

Fax: 031-700 89 88

www.catenafastigheter.se