

Årsredovisning 2012

**CATENA**





## 2012 i korthet

- Hyresintäkter 26,6 Mkr (27,0)
- Rörelseresultat 255,3 Mkr (94,5)
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter 0 Mkr (2,6)
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 238,5 Mkr (86,7)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 1,4 Mkr (3,4)
- Resultat före skatt 246,5 Mkr (90,7)
- Resultat efter skatt 206,6 Mkr (129,6), motsvarande 17,86 kronor/aktie (11,21)
- Fastighetsbeståndets bokförda värde per den 31 december uppgick till 850 Mkr (610)
- Solna kommunfullmäktige antog i december det förslag till detaljplan som omfattar Catenas fastigheter i Haga Norra
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1 krona per aktie (2,00)

# Innehåll

2	Kort om Catena	18	Finansiella rapporter
3	Finansiella mål	26	Noter
4	VD har ordet	43	Underskrifter
6	Haga Norra	44	Revisionsberättelse
8	Miljö	45	Flerårsöversikt
9	Aktien	46	Styrelse
11	Organisation	47	Ledning
12	Förvaltningsberättelse – verksamheten	48	Information om årsstämma och kalender
15	Förvaltningsberättelse – bolagsstyrning	49	Definitioner



## Nyckeltal

<b>Finansiella</b>	<b>2012</b>	2011	2010	2009	2008
Avkastning på eget kapital, %	53,0	22,7	40,3	14,1	-14,6
Soliditet, %	52,0	41,8	39,0	34,1	33,3
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	1,8	1,2	4,8	4,0	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	36,0	50,3	49,7	55,3	57,5

<b>Aktierelaterade</b>	<b>2012</b>	2011	2010	2009	2008
Periodens resultat per aktie, kr	17,86	11,21	30,15	10,26	-11,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	21,31	8,07	33,56	13,98	-17,31
Eget kapital per aktie, kr	41,58	25,72	73,05	76,27	69,70
Utdelning (2012: föreslagen)	1,00	2,00	59,00	31,75	5,25

# Kort om Catena

## Affärsidé och mål

Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning genom förädling, utveckling samt förvaltning av välbelägna fastigheter.

## Strategi

- Fokusera på projektutveckling av egna fastigheter
- Förädla och utveckla fastigheter genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk
- Aktivt förvalta fastigheter med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med Catenas hyresgäster
- Avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsad

## Catenas historia

Catenas historia började 1967 då Volvo bildade AB Volvator för att strukturera om sitt återförsäljarnät. Företaget namnändrades till AB Catena i samband med börsintroduktionen 1984 då Volvo minskade sin ägarandel till 40 procent. Under de kommande tio åren expanderade företaget inom områden som finans, fastigheter och handel. I samband med en renodling som inleddes 1994 mot fordonsdistribution såldes merparten av övriga verksamheter.

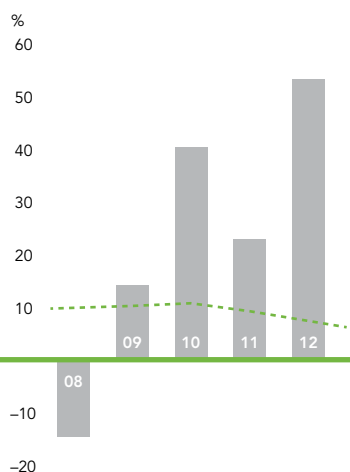
AB Catena namnändrades till Bilia 1997. Utvecklingen av fastighetsbeståndet skedde successivt och den 31 december 2005 ägde Bilia genom Catena 34 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde av 2 020 Mkr. Vid bolagsstämman 2006 beslutades att dela ut Catena till Bilias aktieägare och Catena noterades på Stockholmsbörsen den 26 april 2006.

Under 2010–11 avyttrade Catena i stort sett hela fastighetsportföljen förutom två fastigheter i Haga Norra i Solna utanför Stockholm. Här planerar Catena att bygga upp en helt ny stadsdel med bostäder, kontor och kommersiella lokaler.

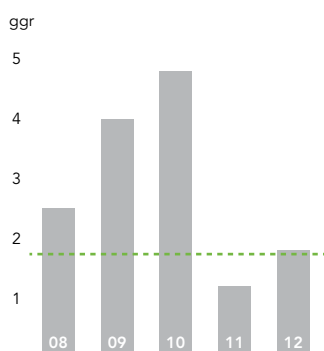
Avyttringen var en följd av Catenas strategiförändring, från ett förvaltande fastighetsbolag med fokus på fastighetsförädling till ett bolag som fokuserar på projektfastigheter för bostäder, kontor, handel och service.

# Finansiella mål

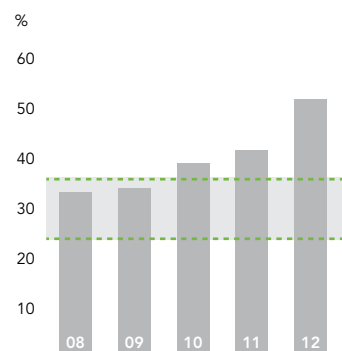
### Avkastning på eget kapital



### Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat



### Soliditet



Utfall      Mål

## Finansiella mål över en konjunkturcykel

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga räntan på en svensk femårig statsobligation med minst 5 procentenheter
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger
- Soliditeten ska vara lägst 25 procent och högst 35 procent.

## VD-ord

Årets verksamhet fokuserade på att få detaljplanen samt exploateringsavtalet klara och godkända av Solna stad. Vi lyckades gå i mål strax före årsskiftet då detaljplanen antogs och avtalet godkändes. Därmed står Catena redo att gå vidare till nästa fas i förädlingen av fastigheten Haga Norra.

Jag är väldigt nöjd med att vi fick detaljplanen godkänd och att vi enades med Solna stad kring exploateringsavtalet. Kommunen har varit tillmötesgående under hela processen och vi har haft ett väl fungerande samarbete vilket vi uppskattar. Parallellt med detaljplanearbetet fortsatte uthyrningsarbetet där vi marknadsför oss mot potentiella nya kommersiella hyresgäster.

### **Ett varierat och hållbart erbjudande**

I Haga Norra ska vi erbjuda god närservice med restauranger, handel och bra livsmedelsbutiker. Utöver bostadsrätter kommer vi att bygga 75 hyresrätter, fem lägenheter för funktionsnedsatta, en förskola med sex avdelningar samt parkytor. Människor som bor och vistas här kvällstid blandas med dem som jobbar här dagtid. Det bidrar till citypulskänsla och ökar tryggheten över dygnet. Här ska man vilja vara.

Vi vill skapa en tillåtande atmosfär med möjligheter att odla sina egna kryddor och andra växter på innergårdar och tak för användning i matlagningen, eller Urban gardening för att låna det engelska begreppet. Skillnaden här är att vi planerar för och uppmuntrar till Urban gardening från början, i stället för att det tillkommer som en eftertanke. Vi är övertygade om att det kommer att bidra till Haga Norras långsiktiga hållbarhet.



### Nära till allt

Fastigheten Haga Norra är välbelägen i ett av Sveriges mest dynamiska och expansiva områden med Solna, Stockholm och Sundbyberg. Aktivitetsnivån har varit och kommer fortsatt att vara hög i regionen de närmaste åren. I Frösunda, som ligger strax norr om Haga Norra, fortsatte utbyggnaden av bostäder och kommersiella fastigheter under året. Frösunda har byggts ut etappvis sedan 1990-talet och rymmer numera tusentals bostäder och ett tiotal svenska och utländska företags huvud- och regionkontor.

Swedbank avser att flytta sitt huvudkontor till Sundbyberg i slutet av 2013. I Solna invigdes Friends Arena i slutet av 2012. Tidigare under hösten slog Vattenfall samman omkring 2 000 medarbetare från tre kontor och flyttade till ett nytt kontor i Arenastaden. Arenaområdet får en ny ingång till Solna pendeltågsstation bara en kilometer nordväst om

Haga Norra. I anslutning till arenan byggs Mall of Scandinavia, som blir Nordeuropas största köpcentrum med cirka 250 butiker. Hit är det promenadavstånd från Haga Norra.

Den pågående utbyggnaden av Hagastaden, söder om Haga Norra, beräknas tillföra cirka 5 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser, bland annat på Nya Karolinska Solna. Via E4:an tar man sig enkelt vidare till Kista, Arlanda eller in till city. Det planeras även för spårväg till området. Det är kort sagt nära till allt i Haga Norra. Att området är intressant för företag har vi fått bekräftat i uthyrningsarbetet under året.

Blandningen av bostäder och kontor skapar 24-timmarsstaden och är tilltalande för såväl kontorshyresgäster som för bostadssökande. Vi räknar med att totalt kommer omkring 5 000 människor att bo och arbeta i området, varav cirka 1 600 boende. Och vill du komma bort en stund så är allt du behöver göra att korsa gångbron över E4:an så är du i Hagaparken. Vi tror att Catenas nyproducerade lägenheter, mitt emellan stad och park, blir ett attraktivt alternativ till innerstaden.

### Miljöfokus

Under processen har det varit centralt för oss att ta hänsyn till parkområden, kringboende och annan kommersiell verksamhet i närområdet. Även om vi i miljökonsekvensbeskrivningen redan utrett buller- och partikelhalter mycket noggrant, gjorde vi för säkerhets skull nya mätningar och beräkningar av kolmonoxidhalterna i samband med detaljplaneutställningen. Detta för att säkerställa att vi inte på något sätt riskerar att överskrida några gränsvärden.

Mätningarna har visat att byggplanerna inte riskerar att skapa miljöer med buller eller partikelhalter som överskrider gällande gränsvärden. Efter att ha gått igenom utfallet av våra mätningar och utredningar känner jag mig helt trygg med att vårt fortsatta utvecklingsarbete följer regler och normer, något som också bekräftades genom kommunens beslut. Detaljplanen som Solna stad godkänt överklagades kring årsskiftet. Överklaganden är snarare regel än undantag vid detaljplaneprocesser, särskilt i tätbebyggda storstadsområden. Med de miljöhänsyn vi tagit i detaljplanen och med de kontrollmätningar vi har vidtagit bedömer jag att vi är väl rustade att bemöta eventuella miljöaspekter under överklagandeprocessen.

### Utblick

Det handlar om timing när byggstart sker, inte minst beroende på i vilken fas bostadsmarknaden befinner sig. Det råder fortsatt viss osäkerhet kring konjunkturen och utvecklingen i omvärlden, men om inget oförutsett inträffar ska vår projektorganisation vara på plats under 2013. Bland våra ägare finns flera väletablerade aktörer med omfattande kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling, vilket borgar för ett lyckat projekt.

Solna i mars 2013

Andreas Philipson  
Verkställande direktör

# Haga Norra – en plats man vill vara på

Haga Norra är en del av Stora Frösunda i Solna utanför Stockholm. Hittills har Haga Norra mest varit känt för den bil- och verkstadsanläggning som Bilia drivit på platsen i 40 år. Här ska Catena anlägga moderna kontor, bostäder, park och närservice baserat på ett gemensamt, klimatsmart koncept för hela stadsdelen. Det innebär ett väsentligt lyft för stadsbilden i området.

Catena har en jämförelsevis hög ambitionsnivå för den arkitektoniska utformningen för att åstadkomma unika områdes- och boendekvalitéer. Det ska bli en stadsdel där man vill vara, bland annat för att den kommer att präglas av delaktighet och möjligheter att själv påverka sin omgivning.

Betalningsviljan är högre för en ny bostad när man är först och får bestämma färger, material och utrustning. Närheten till service, kultur och natur höjer också betalningsviljan. Här bidrar närheten till Hagaparken på andra sidan gångbron över E4:an till attraktionen. Sammantaget gör detta att Catena bedömer att betalningsviljan är hög för bostäder i Haga Norra.

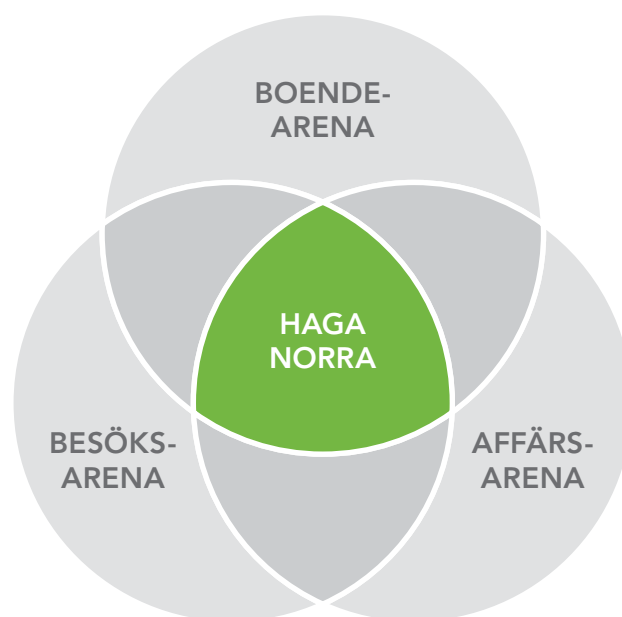
I konceptet ingår mer odlingsmöjligheter än vad som tidigare funnits i nybyggda områden, såväl för egna växter som för kvarterskrogens kryddväxter. Det är första gången i Sverige som ett nybyggt område planerar in det som ibland kallas för Urban gardening från start.

Stadsdelen får slutna bostadskvarter med entréer som öppnar upp mot kvartersgatan och bildar kontrast mellan privat och allmänt.

Stora Frösunda och Haga Norra är ett starkt och etablerat kontorsläge med en relativt stabil hyresnivå även i tider av sämre konjunktur. De närmaste åren bedöms kontorshyrorna vara relativt stabila. Även om konjunkturen skulle

försvagas väntas hyrorna inte sjunka i någon högre utsträckning här, jämfört med många innerstadslägen som ofta har en mer volatil hyresutveckling.

Sammanlagt åtta nya kvarter med en väl avvägd blandning av kontor, bostäder och service i hjärtat av Haga Norra skapar förutsättningar för en levande stadsdel en stor del av dygnet och en större upplevd trygghet.



Boende, arbete och nöje. Utbudet av restauranger och annan service kommer att hålla en sådan nivå att de även lockar besökare till Haga Norra.

## Detaljplan

**Haga Norra:** Det nya Haga Norra kommer att bestå av åtta nya fastigheter. I dag förknippas området främst med Bilias fordons- och serviceanläggning som har funnits på platsen sedan 1973.

Detaljplan godkänd av Solna stad i december 2012.

**Markyta:** Cirka 53 600 kvm.

**Byggrätt:** Cirka 155 000 kvm totalt, ovan mark.

**Antal lägenheter:** Cirka 800, motsvarande cirka 85 000 kvm.

**Kommersiella lokaler:** Cirka 70 000 kvm.

**Antal garageplatser:** 1 600.



### Urban gardening

Intresset för vad vi äter och vad livsmedlen innehåller fortsätter att öka. Långväga transporter av livsmedel blir allt mer ifrågasatta samtidigt som trenden med närproducerat växer. I dag vill alltfler veta var maten kommer ifrån och hur den är framställd, det gäller både i Sverige och utomlands.

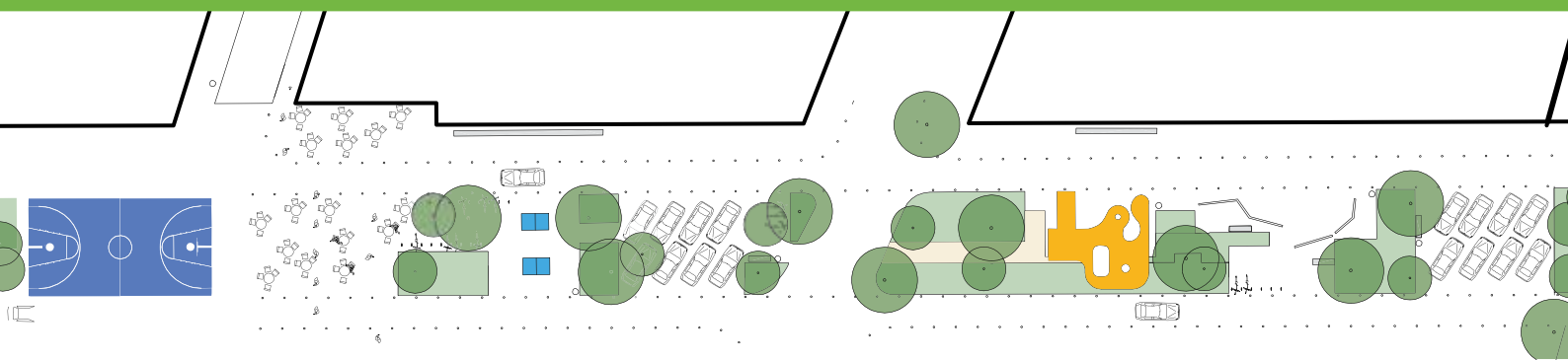
Urbant jordbruk bidrar till ökad livsmedelskvalité, dels genom att det ökar tillgången på grönsaker och frukt i staden och dels genom att de kan ätas färskare. Närproducerat bidrar också till minskade utsläpp då inga transporter krävs, det är ett hållbart odlingsätt.

Ett av hållbarhetsinitiativen i New York innebär att lokala myndigheter har i uppgift att identifiera ytor som kan återtas för Urban gardening. Det här är trender som Catena har tagit

fasta på. Haga Norra ska erbjuda möjligheter till en miljövänlig livsstil. Odlingsytor ska inte införas som en eftertanke, tvärtom ska odlingsmöjligheter finnas redan från start.

Catena ser Urban gardening, eller stadsodling, som ett grundläggande hållbarhetskoncept som bidrar till att öka det lokala engagemanget och stärka sociala strukturer. Därmed skapas också förutsättningar för en långsiktigt hållbar förvaltning av Haga Norra, vilket bidrar till bättre ekonomi för alla.

Konceptet med Urban gardening gör det möjligt för företag, restauranger och annan service att profilera sitt erbjudande. Det ska vara okomplicerat och frivilligt.



Förutom restauranger och caféer ska aktivitetsgatan bjuda in till aktivitet genom lektytor och spelplaner för bollsport.

# Miljö och hållbarhet

Miljö- och hållbarhetsfrågor har under året varit integrerade delar av arbetet med att få detaljplanen och exploateringsavtalet godkända för Haga Norra. Catena har en hög ambitionsnivå för hållbarheten som är ett bärande tema för förädlingen av hela platsen. Målet är att så långt möjligt minimera miljöbelastningen och skapa förutsättningar för stadsdelens långsiktiga hållbarhet.

Hållbarhet handlar i det här fallet inte bara om miljö, utan även om ekonomiska och sociala aspekter. Här kommer det att finnas en blandning av kommersiella lokaler, bostads- och hyresrätter samt så kallade LSS-boenden för funktionsnedsatta. Långsiktigt hållbara fastigheter sänker driftskostnaderna. Ur hållbarhetsperspektiv är omvandlingen ett väsentligt lyft för fastigheterna som i dag till stora delar består av bilverkstäder och parkeringsplatser.

Byggnaderna ska uppfylla kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem, vilket dock ännu inte var bestämt vid årsskiftet. Catena kommer även att undersöka om det går att hållbarhetscertifiera hela stadsdelen.

Catena kommer att minimera de nya fastigheternas miljöbelastning, bland annat genom teknik- och materialval. En byggnads energiåtgång ska projekteras för 25 procents lägre energianvändning, jämfört med gällande byggregler. Vid nybyggnation ska miljövänliga materialval göras och återvinningsbarhet prioriteras.

Catena kommer att satsa på en rad åtgärder för en långsiktigt hållbar miljö. Med blandare med lågt vattenflöde, avstängningsventiler och system för att övervaka vattenförbrukning och läckage ska vattenförbrukningen bli betydligt lägre än normalt. Dagvatten ska renas lokalt genom anlagda magasin eller dammar innan det leds till dagvattennätet. Vidare kommer avfallshanteringen att vara kretsloppsanpassad.

Catena har det yttersta miljöansvaret under hela projektet samt samordningsansvar avseende miljöarbetet under projekterings- och byggskedena. Vid projektering och byggnation kommer miljöansvaret att delas mellan projektledning och entreprenörer, som alla har individuellt miljöansvar för sina respektive delar i projektet. Miljöprogrammet som Catena utarbetat för Haga Norra bygger på Solna stads miljöprogram för byggherrar från april 2012.

## Löpande 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.

Verksamheten som bedrivs i Catenas nuvarande fastigheter är främst inriktad på försäljning och service av bilar. Även om ansvaret för driften av anläggningarna ligger på hyresgästerna, arbetar Catena aktivt för att bistå hyresgästerna i miljöarbetet. Catena säkerställer också att hyresgästerna gör nödvändig miljöanering när en fastighet lämnas. Under året har miljöarbetet vid nuvarande fastigheter varit begränsat då de kommer att rivas.

## Catenas miljöpolicy

Huvuddragen i policyn är att Catena ska:

- följa förändringar i lagar, förordningar och andra krav som har beröring på verksamhetens miljöaspekter
- se till att medarbetarna har kunskap om miljöfrågor som är förknippade med verksamheten samt upprätthålla denna kunskap genom utbildnings- och informationsinsatser
- löpande och systematiskt bedöma eventuella miljörisker i beståndet. Dessa bedömningar ska ligga till grund för åtgärder och ett kontinuerligt förbättringsarbete så att skador på miljön kan förebyggas
- hushålla med resurser och prioritera användningen av förnybar energi framför icke förnybar
- bedöma miljökonsekvenserna vid omfattande ny-, om- och tillbyggnadsprojekt och utarbeta miljöföreskrifter som utgör krav i förfrågningsunderlagen
- upprätta och uppdatera miljöriktlinjerna i hyresavtal liksom vid exploatering av fastigheter.



# Aktien

Catenaaktien är sedan 2006 noterad på Nasdaq OMX Stockholm där den ingår bland de mindre bolagen, OMX Stockholm Small Cap.

Den 31 december 2012 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kronor fördelat på 11 564 500 aktier, vilket var oförändrat jämfört med föregående år. 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 företagets tillgångar och vinst.

## Börsvärde

Under året steg Catenaaktien med 9,5 procent, från 57,5 kronor till 63 kronor, medan det breda börsindexet OMXSPI steg med 12 procent och Carnegies Fastighetsindex, CREX, steg med 15 procent. Årets högsta stängningskurs för Catenaaktien var 98 kronor den 23 och 24 januari. Den lägsta stängningskursen var 48,5 kronor den 3 juli.

På Nasdaq OMX Stockholm och Burgundy omsattes 1 849 137 Catenaaktier till ett värde av knappt 120 Mkr. Därutöver har affärer i aktien gjorts utanför börsen och sammanlagt omsattes 5 180 499 aktier under året. Vid årets slut var Catenas börsvärde 728 Mkr.

## Ägarstruktur

Per den 31 december 2012 fanns 16 011 aktieägare (16 638). Kring årsskiftet skedde större förändringar av ägandet. Catena väljer därför att liksom i bokslutskommunikén redovisa ägarförhållandena per den 31 januari 2013 då bolaget hade 15 933 ägare. De flesta av aktieägarna, 15 667 stycken, ägde 1 000 aktier eller färre per den 31 januari. Svenska juridiska personer ägde 76,8 procent av aktierna och därmed rösterna.

Andelen aktier i utländska händer uppgick till 6,2 (6,2) procent.

## Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelningspolicy föreskriver att utdelningen långsiktigt ska utgöra 75 procent av resultatet före skatt\* men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

För verksamhetsåret 2012 föreslår styrelsen en utdelning om 1,00 krona per aktie.

Styrelsen anser att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap § 3 andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt och att bolagets och koncernens egna kapital samt likviditet kommer att vara tillräckligt med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker.

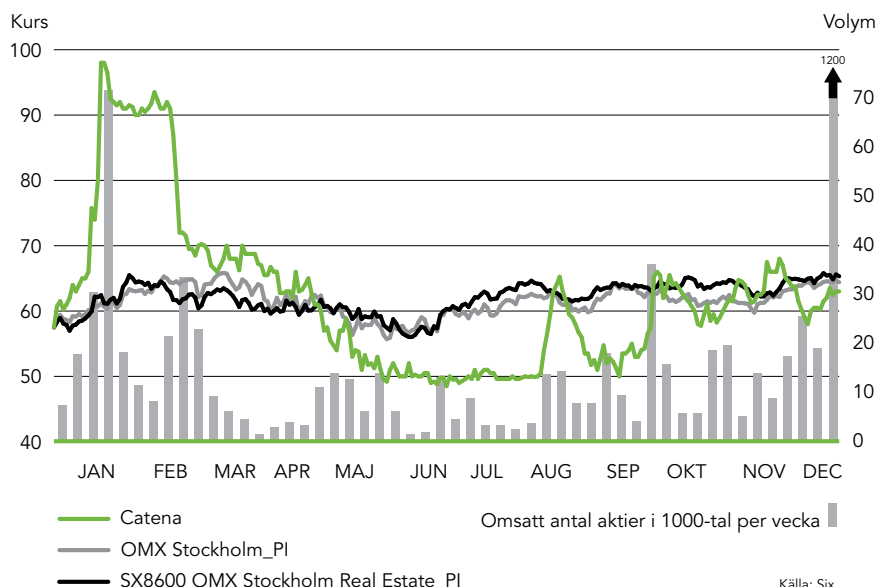
## Insynshandel

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](http://www.fi.se).

\* Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt.

## Kursutveckling 2012



### Aktiemarknadsinformation

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

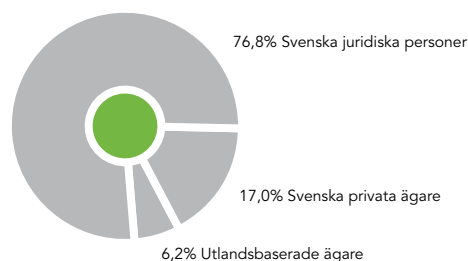
På Catenas hemsida, [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se), finns aktuell information, exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På hemsidan går det att ladda ned finansiell information och pressmeddelanden.

### Aktieinformation

ISIN-kod: SE0001664707

Kortnamn: CATE

### Antal röster fördelat på land och kategori den 31 januari 2013



### Aktieägare per 31 januari 2013

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 349	29,9
Fabege	2 469 342	29,9
Catella fondförvaltning	1 218 313	10,5
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	277 374	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	190 018	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100 232	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
Handelsbanken fonder	57 161	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 202	0,5
<b>Summa tio största</b>	<b>8 957 499</b>	<b>77,2</b>
Övriga	2 607 001	22,8
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100</b>

### Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 31 januari 2013

Antal aktier	Antal aktieägare
1–500	15 213
501–1 000	454
1 001–5 000	217
5 001–10 000	19
10 001–15 000	5
15 001–20 000	8
20 001–	17
<b>Totalt</b>	<b>15 933</b>

# Organisation

**Catena har en liten organisation som är anpassad för den verksamhet som bedrivits under de senaste årens detaljplanearbete.**

Som ett komplement till centrala funktioner har Catena upphandlat specialisttjänster inom bland annat arkitektur, design och gestaltning på projektbasis. Resursutnyttjandet har därmed kunnat anpassas efter behov samtidigt som kostnaderna begränsats.

Den framtida projektorganisationen kommer att hantera övergripande projektledning, upphandlingar av entreprenader och underleverantörer, bostadsrättsbildningar, lokaluthyrningar samt fortsatt marknadsbearbetning.



# Förvaltningsberättelse – verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Catena AB organisationsnummer 556294-1715 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2012.

## Verksamhet och organisation

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

Efter det att Catenas handelsfastigheter avyttrades till Balder 2011 begränsas verksamheten till Stockholmsregionen. Som kvarvarande verksamheter redovisas fastigheterna Stora Frösunda 2/Hagalund 2:2 (Haga Norra).

## Sammanfattning av årets utveckling

Under 2012 var fokus för verksamheten vidareutveckling och färdigställande av detaljplanen för godkännande av Solna kommun, vilket skedde under december. Vidare nådde Catena en överenskommelse med kommunen kring ett exploateringsavtal. Catena bedrev även ett aktivt arbete med att marknadsföra kommersiella lokaler till potentiella nya hyresgäster. Vid sidan av projektutvecklingsarbetet bedrevs även löpande förvaltningsverksamhet.

## Resultat och ställning

### Kvarvarande och avvecklade verksamheter

Koncernen	2012	2011
Resultat per aktie, kr	17,86	11,21
Soliditet, %	52,0	41,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,64	1,0

### Kvarvarande verksamheter

Nedanstående beskrivning avser den kvarvarande verksamheten på fastigheter Haga Norra i Solna. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för dessa hyresavtal uppgick per den 31 december 2012 till 8,7 år. Uppsägningstiderna varierar mellan nio och 18 månader och förlängningstiderna är på mellan tre och fem år.

Hyresintäkterna uppgick till 26,6 Mkr (27,0). Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 97,5 procent (97,5) av totala hyresintäkterna. Fastighetskostnaderna uppgick till 4,1 Mkr (6,4).

Årets driftsöverskott uppgick till 22,5 Mkr (20,6). Övriga rörelseintäkter om 0,0 Mkr (0,1), utgjordes främst av konsultarvode och vidarefakturerering till hyresgäster avseende utförda arbeten. Kostnaderna för centraladministration uppgick till 5,7 Mkr (12,9). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och fastigheternas värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet består i allt väsentligt av ett bedömt värde på byggrätter för bostäder och kommersiella lokaler. I samband med bokslutet gjorde två oberoende värderingsföretag en bruttovärdering med värdatedum 31 december 2012. Från bruttovärdet har skäliga exploateringskostnader dragits av.

Med värderingarna som underlag bedömer Catena att det verkliga värdet för fastigheterna uppgick till totalt 850 Mkr vid årsskiftet, mot 610 Mkr 2011. Ökningen beror främst på det fortsatta arbetet med detaljplanen, som godkändes av Solna stad 2012. Se vidare not 11.

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -8,9 Mkr (-3,8). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,85 procent (4,14). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har några låneutgifter inte aktiverats (0) då några nybyggnationer inte påbörjats.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 255,3 Mkr (94,5). Resultat före skatt uppgick till 246,5 Mkr (90,7). Resultatförbättringen beror främst på realiserade värdeökningar som en följd av att detaljplanen blev godkänd av Solna stad. Som en följd av att bolagsskatten sänkts från 26,3 till 22 procent den 1 januari 2013 har den uppskjutna skatteskulden, som främst avser realiserade vinster i fastigheter, beräknats med den nya skattesatsen vilket gav en positiv effekt på 2012 års resultat med 21 Mkr. Aktuell skatt för året uppgick till -1,3 Mkr (-5,0) och uppskjuten skatt till -38,7 Mkr (-24,7). Resultatet efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 206,5 Mkr (61,0).

## Resultat och ställning

### Moderbolag

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag. Moderbolagets rörelseintäkter avser till 100 procent (100) fakturerings av internt utförda tjänster.

### Flerårsöversikt

Catenakoncernen bildades 1 december 2005. Åren 2008–12 finns sammanställda i en flerårsöversikt på sidan 45.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Nedstående principer fastslogs av årsstämman 2012 som riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. 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.

### Ersättning till VD

Till VD utgår fast månadslön med tillägg för övertid samt pensionsavsättningar med max 20 procent av månadslön. Pensionsålder är 65 år. Ömsesidig uppsägningstid är tre månader. Om Catena säljs har VD rätt till en ersättning motsvarande tolv månadslöner.

### Ersättning till övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre månader från bägge parter. Pensionsåldern är 65 år och pensionsavsättningen max 20 procent av månadslön.

### Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Styrelsens förslag är att stämman beslutar följa beslut taget på årsstämman 2012 även för 2013.

### Catenaaktien

Catena AB (publ) är ett börsnoterat bolag, registrerat på Nasdaq OMX Stockholm, Small cap.

Per den 28 december 2012, som var sista handelsdagen för året, uppgick antal aktier till 11 564 500 stycken. Aktiekapitalet i Catena AB uppgick till 50 883 800 kronor. 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 31 januari 2013

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 349	29,9
Fabege	2 469 342	29,9
Catella fondförvaltning	1 218 313	10,5
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	277 374	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	190 018	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100 232	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
Handelsbanken fonder	57 161	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 202	0,5
<b>Summa tio största</b>	<b>8 957 499</b>	<b>77,2</b>
Övriga	2 607 001	22,8
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100</b>

Årsstämman 2012 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av det totala antalet aktier samt att överlåta dessa aktier innan årsstämman 2013. Mandatet utnyttjades inte under verksamhetsåret.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

#### Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i allt väsentligt av ett bedömt värde av potentiella byggrätter, som kan möjliggöras genom den detaljplan som fastställdes av Solna stad i december 2012.

Bland annat mot bakgrund av att överklagandeprocessen pågår och att detaljplanen därför inte har vunnit laga kraft, är kvantifieringen av gjorda bedömningar behäftade med osäkerhet.

#### Hysesintäkter och hyresutveckling

Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. 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 kvarvarande bestånd är nästan 100 procent av bashyresvolymen föremål för årlig justering.

#### Skatt

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen gällande beskattning av företag. Förändringar av skattelagstiftningen – innebärande exempelvis ändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrad bolagsskattesats eller möjligheter att utnyttja underskottsavdrag – skulle kunna medföra en framtida förändrad skattesituation för Catena.

#### Miljörisker

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

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Catenas hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig, såsom till exempel hantering av drivmedel, olja och kemikalier samt 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 borde 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.

Det kan inte uteslutas att 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 miljökrav som kan riktas mot Catena.

#### *Information om icke finansiella resultatindikatorer*

Catena är angeläget 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 ska tillse att legala och andra krav som är tillämpliga på verksamheten följs.

#### *Finansiella instrument och riskhantering*

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker. Riskhanteringen styrs av en finanspolicy fastställd av Catenas styrelse. En mer utförlig beskrivning av risker och hur dessa hanteras framgår av not 21.

#### *Förväntningar avseende den framtida utvecklingen*

Den framtida utvecklingen beror helt på den nya detaljplanen för fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 som på sikt kan medföra utökade exploateringsmöjligheter för en framtida stadsdel med både bostäder och kommersiella lokaler.

Catenas bedömning är att bostadsbristen i Storstockholm kommer att bestå. Detta då obalanserna i utbud och efterfrågan är för stora för att kunna lösas annat än i ett längre eller mycket långt perspektiv. Fastigheterna är belägna nära E4:an i ett av Sveriges mest dynamiska och expansiva områden innefattande Sundbyberg, Solna och Stockholm.

Med närheten till E4:an och annan service bedömer Catena att Haga Norra är ett intressant område både för bostäder och för framtida region- och huvudkontor. Catena planerar för en etappvis utbyggnad vilket gör att tidtabellen, och därmed investeringarnas omfattning och tidpunkt, kan optimeras i takt med konjunkturutvecklingen.

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### **Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel kronor disponeras enligt följande:

Utdelning 1,00 kr/aktie	11 564 500 kr
Balanseras i ny räkning	95 879 265 kr
<b>Summa</b>	<b>107 443 765 kr</b>

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

##### *Styrelsens förslag*

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2013, att Catena ska lämna en utdelning om 1 krona per aktie avseende räkenskapsåret 2012, vilket innebär en total utdelning på 11 564 500 kronor. Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 52,0 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 51 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent.

##### *Styrelsens motivering*

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

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

Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt. Catenas finansiella ställning medger en högre utdelning, men vid beslut om utdelningsnivån har styrelsen beaktat att Catena på sikt kommer att gå in i en projektgenomförandefas.

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



# Förvaltningsberättelse – bolagsstyrning

Catena AB är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq OMX Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, OMX Nordiska Börsens regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler.

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

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Catena under 2012 har tillämpat Koden.

## Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska balans- och resultaträkningar fastställas samt beslut fattas om ansvarsfrihet för styrelse och VD. Årsstämma hölls den 26 april 2012. Totalt 19 aktieägare, som företrädde 8 406 640 aktier, var närvarande och de representerade 72,7 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman var styrelsen, VD, koncernledning samt bolagets revisor närvarande.

På årsstämman fattades beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 2 kronor per aktie
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och VD
- omval av fem sittande ledamöter till styrelse samt ersättningar till denna
- val av revisor samt revisorssuppleant
- 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 2012 kommer att äga rum den 24 april 2013 på IVA, Grev Turegatan 16 i Stockholm.

## Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Enligt årsstämmans beslut 2012 erhåller styrelsens ordförande 200 000 kronor och övriga ledamöter 100 000 kronor vardera. Det var en sänkning med 10 000 kronor för ordförande respektive med 5 000 kronor för ledamöter, jämfört med tidigare ersättningsnivåer. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare under 2012 framgår av not 4 i årsredovisningen. Inga rörliga ersättningar har utgått till VD eller övriga ledande befattningshavare.

## Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvodet, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer.

Valberedningen, som består av representanter för bolagets fyra största aktieägare, har följande sammansättning: Henry Klotz för CLS Holdings plc., Erik Paulsson för Fabege, Caroline af Ugglas för Skandia Liv samt Tomas Andersson för Peab AB. Valberedningens ordförande är Caroline af Ugglas. Sammankallande till valberedningen är styrelsens ordförande Henry Klotz.

Erik Paulsson ersatte Christian Hahne, representerande Erik Selin Fastigheter AB, för att återspegla att Fabege i november blev ny storägare efter det att Erik Selin Fastigheter sålt hela sitt innehav. Under året blev Caroline af Ugglas Skandia Livs nya representant i valberedningen efter Bo Jansson.

## STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

### Styrelsen

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 fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Från och med årsstämman 2011 har Catenas styrelse bestått av fem stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsens sammansättning innebär en avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrnings krav på ledamöters oberoende då endast en ledamot är oberoende. Avvikelsen förklaras med att bolagets verksamhet efter avyttringen av huvuddelen av

fastighetsbeståndet i januari 2011 är begränsat till ett fastighetsutvecklingsprojekt i Solna och därmed är kravet på oberoende i det fortsatta styrelsearbetet inte lika angeläget.

I december beslutade en extrastämma att invälja Bo Forsén som ny styrelseledamot efter Erik Selin, som lämnade styrelsen efter det att Erik Selin Fastigheter avyttrat hela sitt innehav i Catena.

### 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 2012 hölls sju protokollförda styrelsemöten varav två var konstituerande. Koncernens VD var styrelsens sekreterare.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Arvode KSEK	Invald	Oberoende	Närvaro
Henry Klotz, ordförande	200	2007	Nej	7/7
Jan Johansson	100	2010	Nej	5/7
Christer Sandberg	100	2007	Nej	6/7
Lennart Schönning	100	2007	Ja	6/7
Bo Forsén (fr o m december)	–	2012	Ja	1/1
Erik Selin (avgick i december)	100	2007	Nej	5/6

### Inriktningen på styrelsemötena har bland annat varit:

Februari	Bokslutskommuniké, årsredovisning, revisorsrapport samt förberedelser inför årsstämman
April, två möten	Delårsrapport Konstituerande
Augusti	Delårsrapport
September	Strategidiskussioner
Oktober	Delårsrapport
December	Konstituerande

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

På styrelsemötet i februari deltog även bolagets dåvarande revisor Jan Malm. Catenas nye revisor Lars Wennberg var adjungerad vid styrelsemötet i oktober.

### Revisor

Catenas revisor väljs av årsstämman. På årsstämman 2012 valdes Lars Wennberg från PwC till ny revisor.

Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen två gånger per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har PwC även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning. Arvode utgår enligt räkning.

### 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 iaktar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Nasdaq OMX Stockholm. VD ska även övervaka efterlevnaden av de mål, policyn och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Efter avyttringen av fastighetsbeståndet till Balder har verksamhetens inriktning och omfattning förändrats och kraftigt reducerats. Behovet av ledningsfunktioner har därför minskat, åtminstone tillfälligt. Koncernledningen bestod därför endast av VD samt CFO under verksamhetsåret. Båda är anmälda till Finansinspektionens insynsregister.

### Styrelsens utskott

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

### **Ersättningsutskottet**

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. Samtliga styrelsemedlemmar med undantag av VD ingår i utskottet.

### **Revisionsutskottet**

Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har beslutat att samtliga medlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet.

### **Aktiemarknadsinformation**

Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

På bolagets hemsida [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om bolaget som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På hemsidan kan aktieägare ladda ned finansiell information från bolaget. Denna information kan även beställas direkt av bolaget per telefon.

### **Intern kontroll**

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyn 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.

Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och 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.

Catena har en liten organisation där all verksamhet under året drivs i moderbolaget. Ekonomifunktionen i moderbolaget är kontrollfunktion för samtliga enheter. På grund härav har Catena ingen särskild funktion för internerrevision. Styrelsen och ledningen bedömer att den interna kontrollen är god och ändamålsenlig för en koncern av Catenas storlek varför något behov av en internervisionsfunktion inte föreligger. Beslutet kommer att omprövas årligen.

# Resultaträkning för koncernen

KSEK	Not	2012	2011
<b>Kvarvarande verksamheter</b>			
Hysesintäkter		26 647	26 994
Driftskostnader		-656	-693
Reparations- och underhållskostnader		-809	-343
Fastighetskostnader		-2 670	-2 670
Fastighetsadministration	6	-	-2 730
<b>Driftsöverskott</b>		<b>22 512</b>	<b>20 558</b>
Övriga rörelseintäkter	3	-	87
Centraladministration	6	-5 694	-12 828
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar		238 512	86 708
<b>Rörelseresultat</b>	4, 5, 23	<b>255 330</b>	<b>94 525</b>
Finansiella intäkter		1 029	13 385
Finansiella kostnader		-9 882	-17 175
<b>Finansnetto</b>	7	<b>-8 853</b>	<b>-3 790</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>246 477</b>	<b>90 735</b>
Skatt	9	-39 936	-29 693
<b>Årets resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter</b>		<b>206 541</b>	<b>61 042</b>
<b>Årets resultat efter skatt från avvecklade verksamheter</b>	2	<b>-</b>	<b>68 601</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>206 541</b>	<b>129 643</b>
Resultat per aktie (SEK)	15	17,86	11,21
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter (SEK)		17,86	5,28

# Rapport över totalresultat för koncernen

KSEK	2012	2011
Årets resultat	206 541	129 643
<b>Årets övriga totalresultat</b>		
Förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet	-	10 130
Skatt förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet	-	-2 664
Aktuariell vinst/förlust	26	-2 107
<b>Årets totalresultat</b>	<b>206 567</b>	<b>135 002</b>

# Balansräkning för koncernen

KSEK	Not	2012	2011
<b>TILLGÅNGAR</b>	22		
Förvaltningsfastigheter	11	850 000	610 000
Materiella anläggningstillgångar	10	–	16
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>850 000</b>	<b>610 016</b>
Kundfordringar		8 476	386
Övriga fordringar		7 940	5 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	158	463
Likvida medel		57 690	94 369
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>74 264</b>	<b>100 746</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>924 264</b>	<b>710 762</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	14		
Aktiekapital		50 884	50 884
Övrigt tillskjutet kapital		10 000	10 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		419 981	236 543
<b>Summa eget kapital</b>		<b>480 865</b>	<b>297 427</b>
<b>Skulder</b>	22		
Skulder till kreditinstitut	16	306 400	306 400
Övriga långfristiga skulder	12	–	497
Avsättningar till pensioner	17	12 058	12 113
Övriga avsättningar	18	938	1 087
Uppskjutna skatteskulder	9	106 957	68 293
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>426 353</b>	<b>388 390</b>
Leverantörsskulder		650	7 450
Övriga skulder	19	1 686	1 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	14 710	15 901
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>17 046</b>	<b>24 945</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>443 399</b>	<b>413 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>924 264</b>	<b>710 762</b>
Ställda panter	25	731 400	731 400
Ansvarsförbindelser	25	182	180

# Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

KSEK	Not 14	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>		<b>50 884</b>	<b>571 454</b>	<b>-7 466</b>	<b>229 858</b>	<b>844 730</b>
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					129 643	129 643
Årets förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet						10 130
Skatt omräkningsreserv överförd till årets resultat						-2 664
Akturiell vinst/förlust					-2 107	-2 107
<b>Årets totalresultat</b>				<b>7 466</b>	<b>127 536</b>	<b>135 002</b>
Utdelning			-561 454		-120 851	-682 305
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>236 543</b>	<b>297 427</b>
<b>Ingående eget kapital 2012-01-01</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>236 543</b>	<b>297 427</b>
<b>Årets totalresultat</b>						
Årets resultat					206 541	206 541
Akturiell vinst/förlust					26	26
<b>Årets totalresultat</b>					<b>206 567</b>	<b>206 567</b>
Utdelning					-23 129	-23 129
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>419 981</b>	<b>480 865</b>

# Kassaflödesanalys för koncernen

KSEK	Not	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		255 330	94 525
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-239 171	-90 796
Erhållna räntebetalningar		1 029	13 385
Betalda räntor		-9 882	-17 175
Betald inkomstskatt		-1 272	-4 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>6 034</b>	<b>-5 029</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 197	-5 088
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 899	-27 718
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 062</b>	<b>-37 835</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-1 488	-3 292
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	1 141
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 488</b>	<b>-2 151</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering (-) av skulder till kreditinstitut		-	-680 336
Betald utdelning		-23 129	-682 306
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23 129</b>	<b>-1 362 642</b>
<b>Årets kassaflöde från kvarvarande verksamheter</b>		<b>-36 679</b>	<b>-1 402 628</b>
<b>Kassaflöde från avvecklade/avyttrade verksamheter</b>			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-	76 068
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	1 364 186
<b>Netto kassaflöde från avvecklade/avyttrade verksamheter</b>		<b>-</b>	<b>1 440 254</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-36 679</b>	<b>37 626</b>
Likvida medel vid årets början		94 369	56 743
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>57 690</b>	<b>94 369</b>

# Resultaträkning för moderbolaget

KSEK	Not	2012	2011
Övriga rörelseintäkter	3	4 060	4 136
Centraladministration	6	-5 827	-16 618
<b>Rörelseresultat</b>	4, 5, 23	<b>-1 767</b>	<b>-12 482</b>
Resultat försäljning andelar i dotterbolag		-	-10 770
Koncernbidrag		5 171	15 772
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 789	21 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 592	-15 365
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 601</b>	<b>-965</b>
Bokslutsdispositioner	8	-	77
<b>Resultat före skatt</b>			<b>-888</b>
Skatt	9	-1 656	-1 757
<b>Årets resultat</b>		<b>4 945</b>	<b>-2 645</b>

# Rapport över totalresultat för moderbolaget

KSEK	2012	2011
Årets resultat	4 945	-2 645
<b>Årets övriga totalresultat</b>		
Fond för verkligt värde överförd till årets resultat	-	646
Skatt fond för verkligt värde överförd till årets resultat	-	-170
<b>Årets övriga totalresultat</b>	<b>4 945</b>	<b>476</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>4 945</b>	<b>-2 169</b>



# Balansräkning för moderbolaget

KSEK	Not	2012	2011
<b>TILLGÅNGAR</b>	22		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga materiella anläggningstillgångar	10	–	16
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		–	<b>16</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	27	56 526	56 526
Uppskjuten skattefordran	9	1 057	1 465
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 583</b>	<b>57 991</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 583</b>	<b>58 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		44	276
Fordringar på koncernföretag		439 775	422 809
Övriga fordringar		2 181	1 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	158	463
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>442 158</b>	<b>425 344</b>
Kassa och bank		42 607	85 146
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>484 765</b>	<b>510 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>542 348</b>	<b>568 497</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	14		
Aktiekapital (11 564 500 aktier)		50 884	50 884
Reservfond		10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>	14		
Balanserat resultat		102 499	128 273
Årets resultat		4 945	–2 645
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 328</b>	<b>186 512</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	28	–	–
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	9 105	8 997
Övriga avsättningar	18	938	1 087
<b>Summa avsättningar</b>		<b>10 043</b>	<b>10 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	22		
Övriga långfristiga skulder	12	–	497
<b>Summa långfristiga skulder</b>		–	<b>497</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		125	5 795
Skulder till koncernföretag		356 056	357 321
Övriga skulder	19	355	449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7 441	7 839
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>363 977</b>	<b>371 404</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>542 348</b>	<b>568 497</b>
Ställda panter	25	inga	inga
Ansvarsförbindelser	25	182	180

# Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

KSEK	Not 14	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>-476</b>	<b>92 864</b>	<b>718 191</b>	<b>871 463</b>
Årets resultat						-2 645	-2 645
Årets övriga totalresultat				476			476
<b>Årets totalresultat</b>				<b>476</b>		<b>-2 645</b>	<b>-2 169</b>
Föregående års resultat					718 191	-718 191	0
Utdelning					-682 306		-682 306
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>128 273</b>	<b>-2 645</b>	<b>186 512</b>
<b>Ingående eget kapital 2012-01-01</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>128 273</b>	<b>-2 645</b>	<b>186 512</b>
Årets resultat						4 945	4 945
Årets övriga totalresultat							
<b>Årets totalresultat</b>						<b>4 945</b>	<b>4 945</b>
Föregående års resultat					-2 645	2 645	0
Utdelning					-23 129		-23 129
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>		<b>50 884</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>102 499</b>	<b>4 945</b>	<b>168 328</b>

# Kassaflödesanalys för moderbolaget

KSEK	Not	2012	2011
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 767	-12 482
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-482	-4 801
Försäljning av andelar i dotterföretag		-	-10 770
Erhållna koncernbidrag		5 171	15 772
Erhållna räntebetalningar		15 789	21 880
Betalda räntor		-12 592	-15 365
Betald inkomstskatt		-1 656	-1 757
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 463</b>	<b>-7 523</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-16 405	2 106 678
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-7 468	-396 016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-19 410</b>	<b>1 703 139</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade aktieägartillskott		-	-5 694
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-5 694</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Minskning av långfristiga skulder		-	-986 736
Betald utdelning		-23 129	-682 306
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-23 129</b>	<b>-1 669 042</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		85 146	56 743
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>42 607</b>	<b>85 146</b>

# Noter till de finansiella rapporterna

## Not 1 Redovisningsprinciper

### (A) Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

*Ändrade redovisningsprinciper föranledda av ändrade eller nya IFRS*

Under året har ändringar i standarder samt nya tolkningsmeddelanden trätt i kraft. Dessa har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

*Frivilligt byte av redovisningsprincip*

Koncernen har från och med 1 januari 2011 övergått från att redovisa aktuariella vinster och förluster enligt korridormetoden till att redovisa dem i sin helhet i övrigt totalresultat i den period då de uppstår. Ändringen har tillämpats retroaktivt i enlighet med IAS 8.

*Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas*

Nya och ändrade standards samt tolkningsmeddelanden träder i kraft först under kommande räkenskapsår. Ingen av dessa nyheter har förtidstillämpats 2012 IFRS 13 gäller från 2013 och är en ny standard för beräkning av verkligt värde av förvaltningsfastigheter. Införandet av denna standard bedöms inte få någon effekt på Catenas finansiella rapporter.

### (B) Förutsättningar vid upprättande av moder-bolagets 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 14 om förvaltningsfastigheter. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader, se vidare under avsnittet (R) nedan.

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 påverkar 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 rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste

verkställande beslutsfattare, koncernledningen, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser för rörelsesegmentet. Från och med 2011 har koncernen endast ett segment, Stockholmregionen, och därav sker ingen separat segmentrapportering.

### (D) Klassificering med mera

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

*Dotterbolag*

Dotterbolag 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 erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. Transaktionsutgifter kostnadsförs direkt.

Dotterbolags 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.

*Klassificering av förvärv*

Ett förvärv av fastighet eller fastigheter, direkt eller indirekt, kan klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller som rörelseförvärv. Samtliga hittills gjorda förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Detta innebär att hela köpeskillingen fördelats på fastigheter och att någon goodwill inte uppkommer. Någon uppskjuten skatt redovisas initialt inte på eventuell skillnad mellan förvärvspris på tillgången och skattemässigt värde på tillgången.

### (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 via övrigt totalresultat 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 dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. 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 fastighetskatt samt hyreställag för hyresgästanpassningar. 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.

#### *Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkt av fastighetsförsäljning (realiserad värdeförändring) redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över fastigheten kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

### **(H) Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader**

#### *Övriga rörelsekostnader*

Övriga rörelsekostnader avser främst inköp av ovan nämnda tjänster samt konsultervode.

#### *Betalningar avseende finansiella leasingavtal*

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, valutakursdifferenser samt värdeförändringar på finansiella derivat.

Räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden 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 att 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, lånefordringar samt derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörsskulder, 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, i denna kategori redovisas dessa derivat när de har ett positivt värde. Dessa avtal värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade direkt i resultaträkningen i posten Finansnetto. I balansräkningen redovisas posten som långfristiga tillgångar.

#### *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 fordringsrätten. 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.

#### *Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

I denna kategori ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Catena har ingått ränteswappavtal, i denna kategori redovisas dessa derivat när de har ett negativt värde. Dessa avtal värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade direkt i resultaträkningen i posten Finansnetto. I balansräkningen redovisas posten som långfristiga skulder.

#### *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 förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter förvärvet 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 relevant fastighetsmarknad. 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 värdförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

#### Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång.

#### Tillkommande utgifter förvaltningsfastigheter

som redovisas enligt verkligt värdemetoden:

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 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 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.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att 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.

#### Beräknade nyttjandeperioder:

– Nedlagda utgifter på annans fastighet 10 år  
– Inventarier, verktyg och installationer 5–10 år

#### (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.

#### (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 tidigare perioder som Catena har en förmånsbestämd plan. Ersättning diskonteras till ett nuvärde med en diskonteringsfaktor på 3,6 procent och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av. Diskonteringsräntan beräknas utifrån 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 hänförlig till de anställda 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.

Vid fastställandet av pensionsförpliktelsernas nuvärde och verkligt värde på förvaltningstillgångar kan det uppstå aktuariella vinster och förluster. Dessa uppkommer gjorda antagandet, eller genom att antagandena ändras. Aktuariella vinster och förluster redovisas som intäkt eller kostnad i övrigt totalresultat.

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 i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall 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 dotterbolag 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.

Från och med 2013 sänks bolagsskatten från 26,3 procent till 22 procent. Catena redovisar därför beräknade uppskjutna skatteskulder och skattefordringar till den nya skattesatsen. Den ändrade skattesatsen har haft en positiv effekt på årets resultat med 21 MSEK.

#### (Q) Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventalförpliktelse 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.

## (R) Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 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.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### Finansiella instrument

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

### Finansiella garantier – moderbolag

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av ansvarsförbindelse i egenskap av delägare i det ömsesidiga Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den finansiella garantin innebär ett åtagande att tillskjuta medel till PRI för det fall dess tillgångar ej räcker för att täcka dess åtaganden, dock maximalt det som ansvarsförbindelse upptagna beloppet. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en lättnadsregel i RFR som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag.

Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### 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

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som finansiella intäkter och kostnader. Lämnade aktieägartillskott redovisas som investering i aktier i dotterbolag varvid nedskrivningsprövning görs av aktieposten.

## Not 2 Avvecklade verksamheter

Avser endast koncernen.

Under 2010 har fastighetsförsäljningar omfattande sammanlagt fem fastigheter med en uthyrningsbaryta på 37 546 kvadratmeter genomförts. Försäljningarna innebär att Osloreregionen och del av Öresundsregionen avvecklades.

Under senare delen av 2010 inleddes åtgärder för att avyttra fastighetsbestånden i Götegorgsregionen, resten av Öresundsregionen och större delen av Stockholmsregionen.

Kriterierna enligt IFRS 5 för att redovisa en avveklad verksamhet bedömdes uppfyllda per 2010-12-31.

I enlighet med gällande redovisningsprinciper redovisades fastigheterna i 2010 års bokslut till bedömt verkligt värde med avdrag för uppskjuten skatt. Avyttringen av fastigheterna 2011 har skett genom att moderbolaget avyttrat dotterbolagsaktier. Därvid redovisades även en mindre värdeförändring avseende de avyttrade fastigheterna för 2011 baserad på erhållen köpeskilling. Den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader på avyttrade fastigheter har återförst under 2011, vilket medfört en skatteintäkt på 65 961 KSEK.

Avvecklade verksamheter	2012	2011
<b>Resultat från rörelsen i avvecklade verksamheter</b>		
Intäkter	–	–
Kostnader	–	–
<b>Resultat före skatt</b>	–	–
Skatt	–	–
<b>Resultat efter skatt</b>	–	–
<b>Resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter</b>		
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	–	2 640
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	–	65 961
<b>Resultat från avyttring efter skatt</b>	–	<b>68 601</b>
<b>Årets förändring av verkligt värde</b>		
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	–	–
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	–	–
<b>Resultat från årets förändring efter skatt</b>	–	<b>68 601</b>
<b>Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt</b>	–	<b>68 601</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Fakturerade tjänster, externa	–	87
	–	87

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Förvaltningsarvode/konsultarvode, koncerninterna	4 060	4 049
Fakturerade tjänster, externa	–	87
	4 060	4 136

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Avser både kvarvarande och avvecklade verksamheter.

### Kostnader för ersättningar till anställda

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Löner och ersättningar med mera	1 468	3 225
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer (se not 21)	83	1 277
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	–	2 159
Sociala avgifter	423	2 841
	1 974	9 502

### Medelantalet anställda

KSEK	2012	varav män, %	2011	varav män, %
Moderbolaget Sverige	2	100	5	80
<b>Totalt moderbolaget</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>80</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2</b>	<b>100</b>	<b>5</b>	<b>80</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

KSEK	2012		2011	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	1 468	643	3 225	7 337
(varav pensionskostnad)	–	83	–	6 421

### Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

KSEK	2012		2011	
	Ledande befattningshavare	Övriga anställda	Ledande befattningshavare	Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	1 468	–	2 509	716
Koncernen	1 468	–	2 509	716
<b>Totalt</b>	<b>1 468</b>	<b>–</b>	<b>2 509</b>	<b>716</b>

### Ledande befattningshavares förmåner, moderbolaget Ersättningar och övriga förmåner under år 2011

KSEK	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	–	–	–	210
Styrelseledamöter, sex stycken	472	–	–	–	472
Verkställande direktör	852	–	38	3 865	890
Övriga ledande befattningshavare*	975	–	82	429	971
<b>Summa</b>	<b>2 509</b>	<b>–</b>	<b>120</b>	<b>4 294</b>	<b>2 543</b>

### Ledande befattningshavares förmåner, moderbolaget Ersättningar och övriga förmåner under år 2012

KSEK	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	200	–	–	–	200
Styrelseledamot, fyra stycken	100	–	–	–	400
Verkställande direktör	600	–	–	–	600
Övriga ledande befattningshavare*	268	–	–	–	268
<b>Summa</b>	<b>1 468</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 468</b>

\* För 2012 avsågs en person (två).

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisor

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
PwC/KPMG				
Revisionsuppdrag KPMG	167	140	167	140
Revisionsuppdrag PwC	115	–	115	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag KPMG	–	532	–	532
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag PwC	32	–	32	–
Skatterådgivning KPMG	–	64	–	64
	<b>314</b>	<b>736</b>	<b>314</b>	<b>736</b>



## Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

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

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Fastighetsadministration</b>				
Externa kostnader	-	2 730	-	-
	-	<b>2 730</b>	-	-
<b>Centraladministration</b>				
Avskrivningar	-	201	-	201
Personalkostnader	1 974	10 719	2 111	10 719
Externa kostnader	3 720	1 908	3 716	5 698
	<b>5 694</b>	<b>12 828</b>	<b>5 827</b>	<b>16 618</b>
<b>Summa kostnader fördelade på kostnadsslag</b>	<b>5 694</b>	<b>15 558</b>	<b>5 827</b>	<b>16 618</b>

## Not 7 Finansnetto

### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Ränteintäkter, övriga	1 029	10 315
Finansiella derivat, värdeförändringar värderade till verkligt värde via resultat	-	3 070
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>1 029</b>	<b>13 385</b>
Räntekostnader, övriga	-9 882	-17 175
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-9 882</b>	<b>-17 175</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-8 853</b>	<b>-3 790</b>

### Ränteintäkter och liknande resultatposter MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Ränteintäkter, koncernföretag	14 875	9 382
Ränteintäkter, övriga	914	9 428
Finansiella derivat, värdeförändring	-	3 070
	<b>15 789</b>	<b>21 880</b>

### Räntekostnader och liknande resultatposter MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Räntekostnader, koncernföretag	12 215	7 956
Räntekostnader, övriga	377	7 409
	<b>12 592</b>	<b>15 365</b>

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 8 Bokslutsdispositioner

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
Inventarier	-	77
	-	<b>77</b>

## Not 9 Skatter

### Redovisad i resultaträkningen

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-1 272	-4 968
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-38 664	-24 725
<b>Redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-39 936</b>	<b>-29 693</b>

### Redovisad i avvecklade verksamheter

Skatt i resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter	-	65 961
<b>Redovisad skatt i avvecklade verksamheter</b>	<b>-</b>	<b>65 961</b>
<b>Total skattekostnad för kvarvarande och avvecklade verksamheter</b>	<b>-39 936</b>	<b>36 268</b>

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-1 249	-1 762
	<b>-1 249</b>	<b>-1 762</b>
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-407	-165
	<b>-407</b>	<b>-165</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i moderbolaget</b>	<b>-1 656</b>	<b>-1 927</b>

### Skatt som redovisas över totalresultatet

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Skatt på förändring av omräkningsreserv	-	-2 664

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Skatt förändring fond för verkligt värde	-	-170

### Avstämning av effektiv skatt

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Resultat före skatt kvarvarande och avvecklade verksamheter	246 477	93 375
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 26,3%	-64 823	-24 558
Skatt tidigare år	-	168
Försäljning av avvecklade och avyttrade verksamheter	-	62 816
Ej avdragsgilla kostnader	-4	-3 148
Ej skattepliktiga intäkter	508	990
Förändrad bolagsskatt	20 905	-
Skatt hänförlig till föregående år	3 478	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-39 936</b>	<b>36 268</b>

### Avstämning av effektiv skatt

#### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Resultat före skatt	6 601	-888
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 26,3%	-1 736	233
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-3 148
Ej skattepliktiga intäkter	490	990
Skatt föregående år	-	168
Omräkningsdifferenser utländsk valuta	-	-170
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1 249</b>	<b>-1 927</b>
Redovisad som skatt i		
- resultaträkning moderbolaget	-1 249	-1 757
- rapport över totalresultat för moderbolaget	-	-170
	<b>-1 249</b>	<b>-1 927</b>

### Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

#### KONCERNEN

KSEK	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Förvaltningsfastigheter	-	-	-108 015	-69 758	-	-69 758
Pensionsavsättningar	1 057	1 465	-	-	-	1 465
<b>Skattefordringar/-skulder</b>	<b>1 057</b>	<b>1 465</b>	<b>-108 015</b>	<b>-69 758</b>	<b>-</b>	<b>-68 293</b>
Kvittning	-1 057	-1 465	1 057	1 465	-	-
<b>Skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-106 958</b>	<b>-68 293</b>	<b>-</b>	<b>-68 293</b>

#### MODERBOLAGET

KSEK	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Pensionsavsättningar	1 057	1 465	-	-	-	1 465
<b>Skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>1 057</b>	<b>1 465</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 465</b>

## Not 10 Materiella anläggningstillgångar

### KONCERNEN 2011

KSEK	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående balans den 1 januari 2011	4 228	4 228
Avyttringar	-1 967	-1 967
<b>Utgående balans den 31 december 2011</b>	<b>2 261</b>	<b>2 261</b>

### Av- och nedskrivningar

Ingående balans den 1 januari 2011	-2 870	-2 870
Avyttringar	826	826
Årets avskrivningar	-201	-201
<b>Utgående balans den 31 december 2011</b>	<b>2 245</b>	<b>2 245</b>

### Redovisade värden

<b>Den 1 januari 2011</b>	<b>1 358</b>	<b>1 358</b>
<b>Den 31 december 2011</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

### KONCERNEN 2012

KSEK	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Ingående balans den 1 januari 2012	2 261	2 261
Utrangeringar	-2 261	-2 261
<b>Utgående balans den 31 december 2012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Av- och nedskrivningar

Ingående balans den 1 januari 2012	-2 245	-2 245
Utrangeringar	2 245	2 245
Årets avskrivningar	-	-
<b>Utgående balans den 31 december 2012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Redovisade värden

<b>Den 1 januari 2012</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Den 31 december 2012</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
<b>Avskrivningar</b>		
Centraladministration	-	201
<b>Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>201</b>

### MODERBOLAGET

KSEK	Nedlagda ut- gifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående balans den 1 januari 2011	190	2 071	2 261
<b>Utgående balans den 31 december 2011</b>	<b>190</b>	<b>2 071</b>	<b>2 261</b>

### Avskrivningar

Ingående balans den 1 januari 2011	-122	-1 922	-2 044
Årets avskrivningar	-68	-133	-201

### Utgående balans den 31 december 2011

	<b>-190</b>	<b>-2 055</b>	<b>-2 245</b>
--	-------------	---------------	---------------

### Redovisade värden

<b>Den 1 januari 2011</b>	<b>68</b>	<b>149</b>	<b>217</b>
<b>Den 31 december 2011</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

### MODERBOLAGET

KSEK	Nedlagda ut- gifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående balans den 1 januari 2012	190	2 071	-2 261
Utrangeringar	-190	-2 071	2 261
<b>Utgående balans den 31 december 2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Avskrivningar

Ingående balans den 1 januari 2012	-190	-2 055	-2 245
Utrangeringar	190	2 055	2 245

### Utgående balans den 31 december 2012

	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------	----------

### Redovisade värden

<b>Den 1 januari 2012</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>Den 31 december 2012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
<b>Avskrivningar</b>		
Centraladministration	-	201
<b>Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>201</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

### Koncernen

Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdeметоден.

KSEK	2012	2011
Ingående verkligt värde	610 000	520 000
Investeringar i fastigheterna	1 488	3 292
Orealiserad värdeförändring	238 512	86 708
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>850 000</b>	<b>610 000</b>

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna på dessa fastigheter redovisas i resultaträkningen.

Förvaltningsfastigheterna består av en fastighetsenhet med en uthyrbar yta om 40 723 kvadratmeter. Hyreskontrakten har en återstående viktad löptid om 8,7 år. Uppsägningstiderna varierar mellan nio och 18 månader och förlängningstiderna är på mellan tre och fem år. 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.

### Tillämpad värderingsmetod

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i allt väsentligt av ett bedömt värde på byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som har slutförts för fastigheterna. Byggrätterna avser bostäder och kommersiella lokaler för fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna stad.

Den tillämpade värderingsmetoden för byggrätterna baseras på ortprismetoden där värdet har bedömts genom jämförelser med markanvisningsavtal och avtal om överlåtelse av byggrätter i Stockholm och Stockholms förorter. Efter en bedömning där Catenas byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invägs, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, planläggning med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippad med byggrätterna. En mindre del av det totala bedömda verkliga värdet avser nuvärdet av driftnetton som genereras i den befintliga användningen av fastigheten.

I samband med bokslutet har två oberoende värderingsföretag gjort en bruttovärdering med värdatedum 31 december 2012. Från bruttovärdet har fråndragits exploateringskostnader som bedömts som skäliga. Med värderingarna som underlag bedömer Catena att det totala verkliga värdet för fastigheterna uppgår till 850 Mkr.

### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter genererar hyresintäkter.

## Not 12 Finansiella placeringar och värdeförändringar derivat

### KONCERNEN, kvarvarande verksamheter

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ränteswappar</b>		
Ingående balans	-497	-3 567
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	497	3 070
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>-497</b>

Ovanstående utgående balans återfinns i balansräkningen enligt nedanstående specifikation.

### KONCERNEN

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Övriga långfristiga skulder	-	-497
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>-497</b>

### MODERBOLAGET

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
<b>Ränteswappar</b>		
Ingående balans	-497	-3 567
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	497	3 070
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>-497</b>

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

### MODERBOLAGET

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Övriga långfristiga skulder	-	-497
<b>Utgående balans</b>	<b>-</b>	<b>-497</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald hyra	–	182	–	182
Förutbetalda försäkringspremier	110	167	110	167
Förutbetalda kostnader Stockholmsbörsen	48	52	48	52
Övriga förutbetalda kostnader	–	62	–	62
	<b>158</b>	<b>463</b>	<b>158</b>	<b>463</b>

## Not 14 Eget kapital

För specifikation av förändringar i Eget kapital under året se rapport över förändringar i eget kapital.

### KONCERNEN

#### Aktiekapital

Per den 31 december 2012 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.

#### Omräkningsreserv

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 mellanhanden som ingår i bolagets nettoinvestering i utlandsverksamhet.

#### Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. 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 investerarens, kreditgivarens, 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 femårig svensk statsobligation med minst 5 procentenheter. 2012 var avkastningen 53,0 procent (22,7).

Koncernens utdelning skall långsiktigt utgöra 75 procent av resultatet före skatt efter avdrag för 26,3 procents schablonskatt men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat. I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2012, att Catena skall lämna en ordinarie utdelning med 1,00 krona per aktie avseende räkenskapsåret 2012, vilket innebär en total utdelning på 11 465 500 kronor.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 52,0 procent i koncernen.

Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen skall ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent.

### MODERBOLAG

#### Aktiekapital

Per den 31 december 2012 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 564 500 aktier (11 564 500) med ett kvotvärde på 4,40 kronor.

#### Bundet eget kapital

##### Reservfond

Reservfond består av tidigare avsatta medel av nettovinsten.

#### Fritt eget kapital

##### 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.

#### Föreslagen utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2013.

KSEK	2012	2011
1,00 kr per aktie (2,00), ordinarie	11 564	23 129
	<b>11 564</b>	<b>23 129</b>

## Not 15 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

SEK	2012	2011
Resultat per aktie	17,86	11,21
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter	17,86	5,28
Resultat per aktie avvecklade verksamheter	–	5,93

## Not 16 Räntebärande skulder

### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	306 400	306 400
	<b>306 400</b>	<b>306 400</b>

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	–	–
	–	–

### Villkor

Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 306 400 KSEK (306 400) i företagets fastigheter.

För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

### Låneförfallostruktur

Lånet förfaller till betalning i sin helhet i maj 2014.

### Ränteförfallostruktur

Lånet löper med en räntebindningstid på 3 månader ( 3 månader) och den genomsnittliga räntan var 2,85 procent ( 4,14). Räntebetalningar på aktuella lån beräknas till 7,2 MSEK under 2013 och 3,6 MSEK under 2014.

## Not 17 Pensioner

### Förmånsbestämda planer

De förmånsbestämda planerna avser endast tidigare anställd personal i Sverige och några nya förmånsbestämda pensioner tjänas inte längre in.

### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Nuvärdet av nettoförpliktelsen	12 058	12 113
Nettobelopp i balansräkningen	12 058	12 113

### Förändringar av den i balansräkningen redovisade nettoförpliktelsen för förmånsbestämda planer

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Nettoförpliktelse för förmånsbestämda planer per den 1 jan	12 113	9 514
Utbetalda ersättningar	–456	–112
Kostnad redovisad i resultaträkningen	427	604
Aktuariell vinst som redovisas i totalresultatet	–26	2 107
Nettoförpliktelse för förmånsbestämda planer per den 31 dec	12 058	12 113

### Kostnad redovisad i resultaträkningen

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Kostnader avseende tjänstgöring innevarande period	–110	–217
Räntekostnad på förpliktelsen	–317	–387
Summa nettokostnad i resultaträkningen	–427	–604

### Kostnaden redovisad i totalresultatet

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Aktuariella vinster (+) och förluster (–)	26	–2 107
Summa	26	–2 107

Den ackumulerade aktuariella förlusten uppgår till

2 081	2 107
-------	-------

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Central- och fastighetsadministration	-110	-217
Finansiella kostnader	-317	-387
<b>Summa</b>	<b>-427</b>	<b>-604</b>

#### Antaganden för förmånsbestämda förpliktelser

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen.

#### KONCERNEN/MODERBOLAGET

%	2012	2011
Diskonteringsränta per den 31 december	3,60	3,60
Framtida löneökning	0	0
Inkomstbasbelopp	0	0
Framtida ökning av pensioner	2,00	2,00
Årlig ökning av fribrev	0	0
Avgångsintensitet	0	0

#### Moderbolagets pensionsförpliktelse

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
FPG/PRI	9 105	8 997
Härav kreditförsäkrat via FPG/PRI	9 105	8 997

KSEK	2012	2011
Ingående värde	8 997	7 832
Utbetalda ersättningar	-456	-112
Kostnad redovisad i resultaträkningen	564	1 277
<b>Utgående värde</b>	<b>9 105</b>	<b>8 997</b>

#### Kostnaden redovisas på följande rad i resultaträkningen

KSEK	2012	2011
Centraladministration	190	1 277
Ränta	374	-

#### 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.

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kostnader för avgiftsbestämda planer	-	2 159	-	1 360

#### Historisk information förmånsbestämda planer

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011	2010	2009	2008
Nuvärdet av nettoförpliktelsen	12 058	12 113	9 514	9 612	8 937
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-	-	-	-2 801	-2 224

#### Netto redovisat avseende

förmånsbestämda planer	2012	2011	2010	2009	2008
	12 058	12 113	9 514	6 811	6 713

## Not 18 Övriga avsättningar

#### KONCERNEN

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Särskild löneskatt	938	1 087
<b>Totalt</b>	<b>938</b>	<b>1 087</b>

#### MODERBOLAGET

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Särskild löneskatt	938	1 087
<b>Totalt</b>	<b>938</b>	<b>1 087</b>

#### Betalningar

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
------	------------	------------

#### KONCERNEN

Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	788	938
--	-----	-----

#### MODERBOLAGET

Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	788	938
--	-----	-----

#### KONCERNEN

KSEK	2012	2011
Ingående balans	1 087	2 884
Reglerade åtaganden	-149	-2 884
Avsättning	-	1 087
Utgående balans	938	1 087
<b>Avsättning på balansdagen avser löneskatt</b>	<b>938</b>	<b>1 087</b>

#### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Ingående balans	1 087	2 884
Reglerade åtaganden	-149	-2 884
Avsättning	-	1 087
Utgående balans	938	1 087
<b>Avsättning på balansdagen avser löneskatt</b>	<b>938</b>	<b>1 087</b>

## Not 19 Övriga skulder

#### KONCERNEN

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Skulder		
Mervärdesskatt	1 492	1 566
Personalens källskatt	27	28
Övriga kortfristiga skulder	167	-
<b>Totalt</b>	<b>1 686</b>	<b>1 594</b>

#### MODERBOLAGET

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Skulder	167	-
Mervärdesskatt	161	421
Personalens källskatt	27	28
<b>Totalt</b>	<b>355</b>	<b>449</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	51	5	51	5
Upplupna sociala avgifter	-	19	-	19
Upplupna räntekostnader	572	1 232	-	288
Upplupna revisionsarvoden	50	40	50	40
Upplupna kostnader årsredovisning	700	500	700	500
Upplupna konsultarvoden	334	49	334	49
Upplupna försäljningskostnader	5 715	6 386	5 715	6 386
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	-	112	-	-
Förskottsbetalda hyresintäkter	6 697	6 651	-	-
Upplupen fastighetsskatt	-	303	-	-
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	591	552	591	552
Övrigt	-	52	-	-
	<b>14 710</b>	<b>15 901</b>	<b>7 441</b>	<b>7 839</b>

## Not 21 Finansiella risker och finanspolicyer

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 Catena-koncernens finansiella riskhantering. Riskhanteringen styrs av en finanspolicy som årligen fastställs av Catenas styrelse.

### 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 kreditvärdiga 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 1,3 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.

### 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 nu finansierad genom bankkrediter, vilka fluktuerar med Stibor 3 månader. Samtliga tidigare ingångna derivat är under 2012 avvecklade.

### 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, 26 MSEK eller 97,5 procent, kommer från Biliakoncernen, Moderbolaget Bilia AB har lämnat borgen för samtliga dotterbolags hyresavtal med Catena.

### Verkligt värde

Beräkning av verkligt värde

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

### Förvaltningsfastigheter

Se not 11.

### Kundfordringar och leverantörsskulder

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

### Räntebärande skulder

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



## Not 22 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt bland skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga långfristiga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

### Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är räntederivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns hyresfordringar och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter – de sistnämnda består främst av lämnade hyresrabatter, förutbetalda hyror och försäkringspremier. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Catena har inga fordringar i utländsk valuta. Fordringar i moderbolag består främst av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

### Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder såsom till exempel leverantörsskulder. Merparten av Catenas låneavtal är långfristiga. Lånen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder i utländsk valuta redovisas till balansdagens kurs. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### Övriga långfristiga skulder – räntederivat

Catena har tidigare ingått räntederivatavtal för att hantera fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med finanspolicyn. Derivatet redovisas initialt till anskaffningsvärde på likviddag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Vid årets utgång hade Catena inte längre några räntederivat. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen, jämfört med värdering vid utgången av föregående år.

### Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

KSEK	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde
		Övriga skulder		
Kundfordringar	8 476	–	–	8 476
Övriga fordringar	7 940	–	–	7 940
<b>Summa</b>	<b>16 416</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>16 416</b>

Skulder till kreditinstitutet	–	–	306 400	306 400
Leverantörsskulder	–	–	650	650
Övriga skulder	–	–	1 686	1 686
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>308 736</b>	<b>308 736</b>

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

### Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

KSEK	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde
		Övriga skulder		
Kundfordringar	386	–	–	386
Övriga fordringar	5 528	–	–	5 528
<b>Summa</b>	<b>5 914</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>5 914</b>

Skulder till kreditinstitutet	–	–	306 400	306 400
Övriga långfristiga skulder, derivat	–	497	–	497
Leverantörsskulder	–	–	7 450	7 450
Övriga skulder	–	–	1 594	1 594
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>497</b>	<b>315 444</b>	<b>631 385</b>

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

### Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

KSEK	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde
		Övriga skulder		
Kundfordringar	44	–	–	44
Övriga fordringar	441 956	–	–	441 956
<b>Summa</b>	<b>442 000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>442 000</b>

Leverantörsskulder	–	–	125	125
Övriga skulder	–	–	356 411	356 411
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>356 536</b>	<b>356 536</b>

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

### Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

KSEK	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Summa redovisat värde
		Övriga skulder		
Kundfordringar	276	–	–	276
Övriga fordringar	424 605	–	–	424 605
<b>Summa</b>	<b>424 881</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>424 881</b>

Övriga långfristiga skulder, derivat	–	497	–	497
Leverantörsskulder	–	–	5 795	5 795
Övriga skulder	–	–	357 770	357 770
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>497</b>	<b>363 365</b>	<b>364 062</b>

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

## Not 23 Operationell leasing

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

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Inom ett år	-	-	-	-
Mellan ett år och fem år	-	-	-	-
Längre än fem år	-	-	-	-
	-	-	-	-
Avgår framtida leasingbetalningar avseende de avvecklade verksamheterna	-	-	-	-

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Betalda avgifter:				
Minimileaseavgifter	-	76	-	76
Variabla avgifter	-	-	-	-
<b>Totala leasingkostnader</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>76</b>

Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till	-	-	-	-
Avgår betalda leasingavgifter avseende de avvecklade verksamheterna	-	-	-	-
	-	76	-	76

### Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Inom ett år	-	-	-	-
Mellan ett år och fem år	-	-	-	-
Längre än fem år	26 647	26 994	-	-
	<b>26 647</b>	<b>26 994</b>	-	-

## Not 24 Investeringsåtaganden

### Koncernen

Per den 31 december 2012 har koncernen investerings-åtaganden för nybyggnad/ombyggnad på 0 KSEK (0) samt åtaganden för reparationer på 0 KSEK (0) avseende försålda tillgångar.

### Moderbolaget

Per den 31 december 2012 har moderbolaget inga investerings-åtaganden (0).

## Not 25 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	306 400	306 400	-	-
Andelar i dotterbolag	425 000	425 000	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>731 400</b>	<b>731 400</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Eventual-

### förpliktelser

Garantiåtaganden, FPG/PRI	182	180	182	180
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>182</b>	<b>180</b>	<b>182</b>	<b>180</b>

## Not 26 Närstående

### Närståenderelationer

MODERBOLAGET			Skuld till närstående den 31 december	Fordran på närstående den 31 december
Närståenderelation, KSEK	År	Hyres- intäkter/ tjänster		
Catenakoncernen/ egna dotterbolag	2011	4 049	357 321	422 809
Catenakoncernen/ egna dotterbolag	2012	4 060	356 056	439 775

### 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 personalkostnader" (se not 4).

Under året har koncernen köpt tjänster från närstående bolag, som inte utgör koncernföretag, med följande belopp:

Catena AB av Tam Retail AB	67 KSEK
Catena AB av TAM Hood Consulting AB	8 KSEK
Catena AB av T.A.M Group AB	168 KSEK
Catena Byggnads AB av TAM Hood Consulting AB	52 KSEK
Catena Byggnads AB av TAM Assets Managment AB	24 KSEK
Catena Byggnads AB av T.A.M Group AB	625 KSEK

## Not 27 Andelar i koncernföretag

### MODERBOLAGET

KSEK	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	56 526	50 832
Aktieägartillskott	–	8 456
Försäljning	–	–2 762
<b>Utgående balans</b>	<b>56 526</b>	<b>56 526</b>

### Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel i %	2012-12-31	2011-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Byggnads AB, 556048–4726, Solna	50 000	100	47 670	47 670
Catena i Partille AB, 556754–0843, Solna	1 000	100	100	100
Catena i Stenungsund, 556754–0835, Solna	1 000	100	100	100
Catena i Vinsta AB, 556754–0868, Solna	1 000	100	8 556	8 556
Catena i Täby AB, 556754–7509, Solna	1 000	100	100	100
			<b>56 526</b>	<b>56 526</b>

### Bolagsförteckning

Nedanstående bolag är dotterbolag till Catena i Vinsta AB.

Firma	Org nr	Säte
Catena i Solna AB	556112-7571	Solna

## Not 28 Obeskattade reserver

### MODERBOLAGET

KSEK	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
<b>Inventarier och installationer</b>		
Ingående balans den 1 januari	–	77
Årets avskrivningar utöver plan	–	–77
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## Not 29 Kassaflödesanalys

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

KSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avskrivningar/utrangeringar	15	201	15	201
Avsättningar till pensioner	–	–2 107	–	1 165
Övriga justeringar	–177	888	–	–3 097
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	–238 512	–86 708	–	–
Derivat, orealiserade värdeförändringar	–497	–3 070	–497	–3 070
	<b>–239 171</b>	<b>–90 796</b>	<b>–482</b>	<b>–4 801</b>

## **Not 30 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 11. Problem inom handel och service av bilar kan också komma att beröra Catena eftersom den övervägande delen av Catenas hyresintäkter kommer från fordonsbranschen. Detta kan också medföra justering i påföljande års finansiella rapporter.

## **Not 31 Händelser efter balansdagen**

Denna årsredovisning skrevs under av styrelse och VD den 30 mars 2013. Årsredovisningen kommer att framläggas för godkännande av årsstämman den 24 april 2013.

## **Not 32 Uppgifter om moderbolaget**

Catena AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Solna. Besöksadressen till huvudkontoret är Birger Jarlsgatan 31, 111 45 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2012 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Catenaaktien är registrerad på Nasdaq OMX Nordic Stockholm – Small cap.

# Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisnings- sed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i -Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive

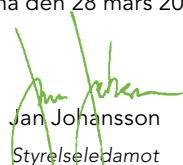
koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 mars 2013. Koncernens resultat- och balansräkningar och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2013.

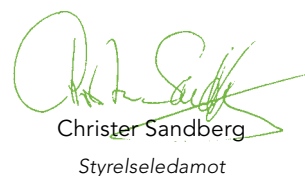
Solna den 28 mars 2013



Henry Klotz  
Styrelseordförande



Jan Johansson  
Styrelseledamot



Christer Sandberg  
Styrelseledamot



Lennart Schönning  
Styrelseledamot




Bo Forsén  
Styrelseledamot



Andreas Philipson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 2 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lars Wennberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Catena AB  
Org.nr. 556294-1715

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB för år 2012. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sid. 12–43.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsetik i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden

rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Catena AB för år 2012.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsetik i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Wennberg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig

# Flerårsöversikt

(inkl avvecklade verksamheter)

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Resultaträkning, Mkr</b>					
Hysesintäkter	26,6	27,0	168,0	203,3	189,3
Fastighetskostnader	-4,1	-6,4	-25,6	-25,6	-26,0
Driftsöverskott	22,5	20,6	142,4	177,7	163,3
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	0	0,1	-0,9	2,1	-1,1
Centraladministration	-5,7	-12,8	-13,4	-14,1	-17,6
Fastigheter, värdeförändringar	239	86,7	275,7	37,9	-255,9
Rörelseresultat	255,3	94,5	403,8	203,6	-111,3
Finansnetto	-8,9	-3,8	-15,6	-41,9	-88,9
Resultat före skatt	246,5	90,1	388,2	161,7	-200,2
Aktuell skatt	-1,3	-5,0	-40,3	-2,1	-1,3
Uppskjuten skatt	-38,7	-24,7	0,8	-40,9	69,6
Årets resultat	206,5	129,6	348,7	118,7	-131,9
<b>Balansräkning, Mkr</b>					
Förvaltningsfastigheter	850	610	2 108	2 472	2 354
Övriga tillgångar	16	7	8	9	20
Kassa och bank	58	94	57	103	45
Summa tillgångar	924	711	2 173	2 584	2 419
Eget kapital	481	297	845	883	806
Avsättningar	120	82	192	241	195
Räntebärande skulder	306	306	1 047	1 367	1 354
Ej räntebärande skulder	17	26	89	93	64
Summa eget kapital och skulder	924	711	2 173	2 584	2 419
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	53,0	22,7	40,3	14,1	-14,6
Avkastning på totalt kapital, %	31,3	7,7	17,5	8,2	-5,6
Soliditet, %	52,0	41,8	39,0	34,1	33,3
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	1,8	1,2	4,8	4,0	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	36,0	50,3	49,7	55,3	57,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,64	1,0	1,2	1,5	1,7
<b>Aktierelaterade</b> (avser antal aktier vid periodens slut)					
Periodens resultat per aktie, kr	17,86	11,21	30,15	10,26	-11,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	21,31	8,07	33,56	13,98	-17,31
Eget kapital per aktie, kr	41,58	25,72	73,05	76,27	69,70
Utdelning per aktie, kr	2,00	59,00	31,75	5,25	5,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	850	610	2 108	2 472	2 354
Direktavkastning, %	2,6	3,4	6,2	7,2	7,3
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 723	192 994	231 314	230 529
Hysesintäkter, kr per kvm	654	663	803	886	846
Driftsöverskott, kr per kvm	553	506	674	775	734
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9	97,6	97,9	96,3
Överskottsgrad, %	84,5	76,3	84,8	87,4	86,3

# Styrelse



1.	2.	3.
4.	5.	

## 1. Henry Klotz Styrelseordförande

London, född 1944. Invald i styrelsen 2007. **Utbildning:** Ingenjör. **Huvudsaklig sysselsättning:** Executive Vice Chairman i CLS Holdings plc. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen samt i NOTE AB. **Innehav i Catena:** 0. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

## 2. Bo Forsén

Ljunghusen, född 1948. Invald i styrelsen i december 2012. **Utbildning:** Ekonom från Lunds Universitet. **Huvudsaklig sysselsättning:** Styrelsearbete. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande Victoria Park AB, Scandinavian Resort AB och Norén Fastigheter AB. Styrelseledamot Roxtec AB och Cale AB. **Innehav i Catena:** 0. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till de större aktieägarna.

## 3. Jan Johansson

Helsingborg, född 1959. Invald i styrelsen 2010. **Utbildning:** Civilingenjör från Lunds Tekniska högskola. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD och koncernchef i Peab. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande och styrelseledamot i ett stort antal bolag inom Peab-koncernen. **Innehav i Catena:** 0. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

## 4. Christer Sandberg

Stockholm, född 1952. Invald i styrelsen 2007. **Utbildning:** Jur. kand., fil. kand. **Huvudsaklig sysselsättning:** Advokat. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande i HQ AB samt styrelseledamot i en rad olika dotterbolag till CLS Holdings plc. **Innehav i Catena:** 0. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

## 5. Lennart Schönning

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:** Styrelseordförande i Nordic Mines AB (publ) samt i Lönnbacken Fastigheter AB. **Innehav i Catena:** 0. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

## Erik Selin (Lämnade styrelsen i december 2012)

Göteborg, född 1967. **Invald i styrelsen:** 2007. **Utbildning:** Gymnasieekonom. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD i Fastighets AB Balder. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i Fastighets AB Balder, RL Nordic AB och Corem Property Group. **Innehav i Catena:** 0. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.



# Ledning



1.

2.



## 1. Andreas Philipson, Verkställande direktör

Född 1958. **Utbildning:** civilingenjör från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. **Anställd sedan:** 2011. **Övriga förtroendeuppdrag:** VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i TAM Group:s dotterbolag. **Tidigare erfarenhet:** VD Tyréns Temaplan AB/VD Temaplan Asset Management AB, VD och partner Temaplan AB, fastighetsansvarig Näckebro AB. **Aktieinnehav i Catena:** 1 000.

## 2. Lars Lindvall, CFO

Född 1949. **Utbildning:** Gymnasieekonom. **Anställd sedan:** 2012. **Övriga förtroendeuppdrag:** -. **Tidigare erfarenhet:** Internrevisionschef för Norsk Hydro i Sverige och finanschef för Norsk Hydro i Storbritannien. **Aktieinnehav i Catena:** 280.

# Information om årsstämma och kalender

Catenas årsstämma hålls onsdagen den 24 april 2013, klockan 16.00, i Rausingrummet på IVA:s konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Inregistrering börjar klockan 15.15, då kaffe serveras.

## Registrering i aktieboken

Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 18 april 2013 samt anmäla deltagande till bolaget senast samma datum. Endast ägarregistrerade innehav återfinns under aktieägarens eget namn i aktieboken.

För att aktieägare med förvaltarregistrerade aktier ska ha rätt att delta vid årsstämman fordras att aktierna ägarregistreras. Aktieägare som har förvaltarregistrerade aktier och som vill delta vid stämman ska hos den bank eller fondhandlare som förvaltar aktierna begära tillfällig ägarregistrering. Begäran om sådan så kallad rösträttsregistrering ska ske i god tid före den 18 april 2013. Förvaltare kan debitera en avgift för denna åtgärd.

## Anmälan

Anmälan om deltagande vid årsstämman kan göras:

- via länk på Catenas hemsida [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)
- per telefon 0771-24 64 00
- eller per post till Catena AB, c/o Computershare AB, Box 610, 182 16 Danderyd.

Vid anmälan ska namn, personnummer (organisationsnummer) och telefonnummer uppges.

## Ombud och biträde

En aktieägare som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt genom ombud, som ska ha av aktieägaren undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten får inte vara äldre än ett år, undantaget om fullmakten anger en längre giltighetstid, dock maximalt fem år. Till fullmakt utställd av juridisk person ska även bifogas behörighetshandlingar (registreringsbevis eller motsvarande). Dessa handlingar bör helst vara Catena i god tid före årsstämman. Fullmactsformulär finns på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

En aktieägare eller ett ombud får ha med sig högst två biträden på årsstämman. Om aktieägaren vill ta med biträde ska anmälan om detta göras till bolaget senast vid den tidpunkt som anges ovan.

## Utdelning

För verksamhetsåret 2012 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning med 1,00 krona per aktie. Avstämningsdag föreslås bli den 29 april 2013 och utbetalningsdag den 3 maj 2013.

## Kalender

- Delårsrapport januari–mars: 24 april 2013
- Delårsrapport januari–juni: 9 augusti 2013
- Delårsrapport januari–september: 25 oktober 2013
- Bokslutskommuniké: februari 2014

## Distributionspolicy

Catenas årsredovisning finns för nedladdning på svenska och engelska på [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).

Den svenska årsredovisningen skickas digitalt eller i tryckt form per post till aktieägare och andra intressenter som uttryckligen efterfrågat den.

# Definitioner

## **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 kvm**

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, tomträttsavgälder/arrenden, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

## **Fastigheternas bokförda värde**

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

## **Hysesintäkter**

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

## **Hysesintäkter per kvm**

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

## **Hysesvärde**

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

## **Förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie**

Periodens förvaltningsresultat minus 26,3 procents skatt härpå, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie**

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

## **Räntetäckningsgrad**

Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

## **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

## **Soliditet**

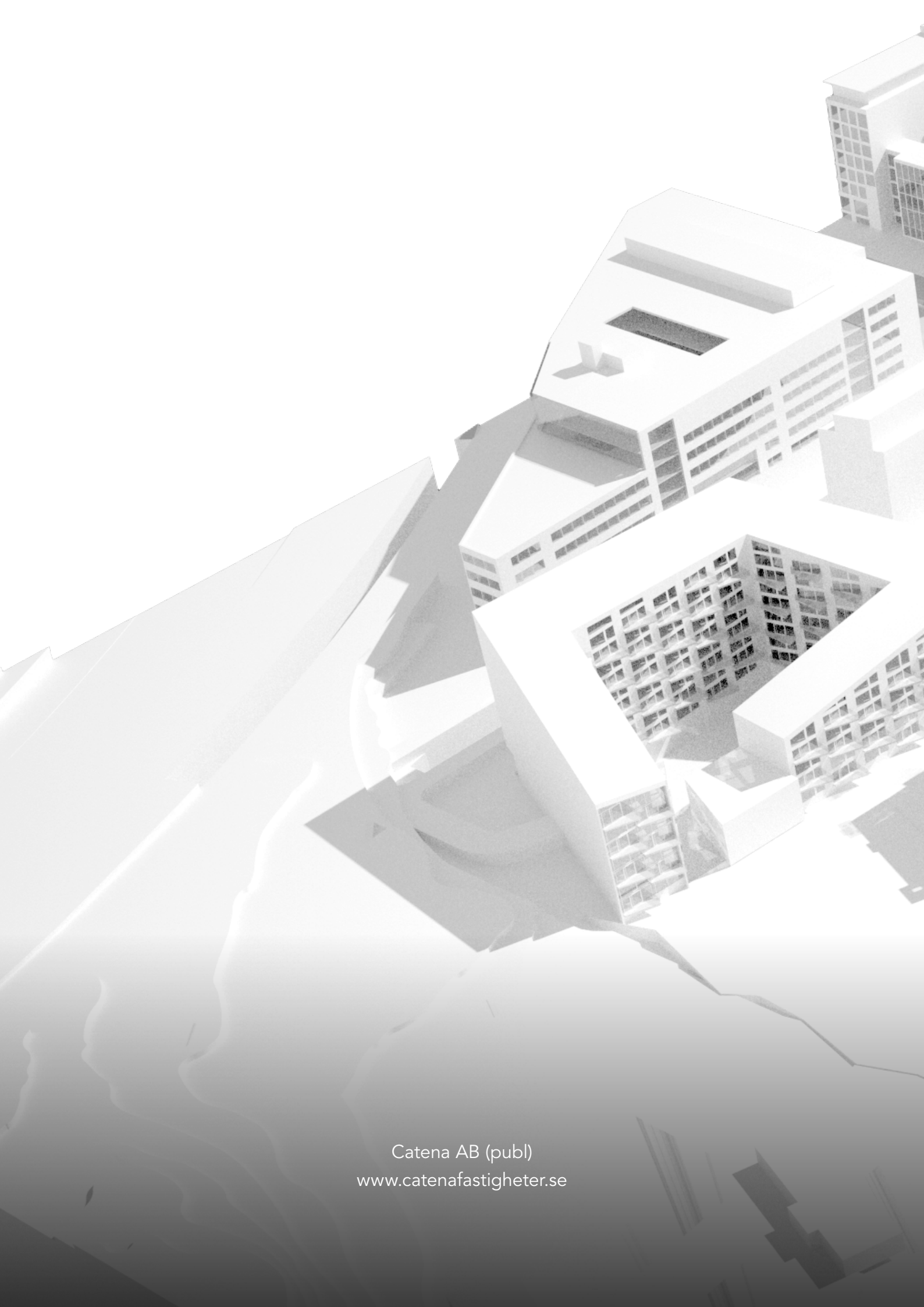
Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

## **Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

## **Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Catena AB (publ)  
[www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)