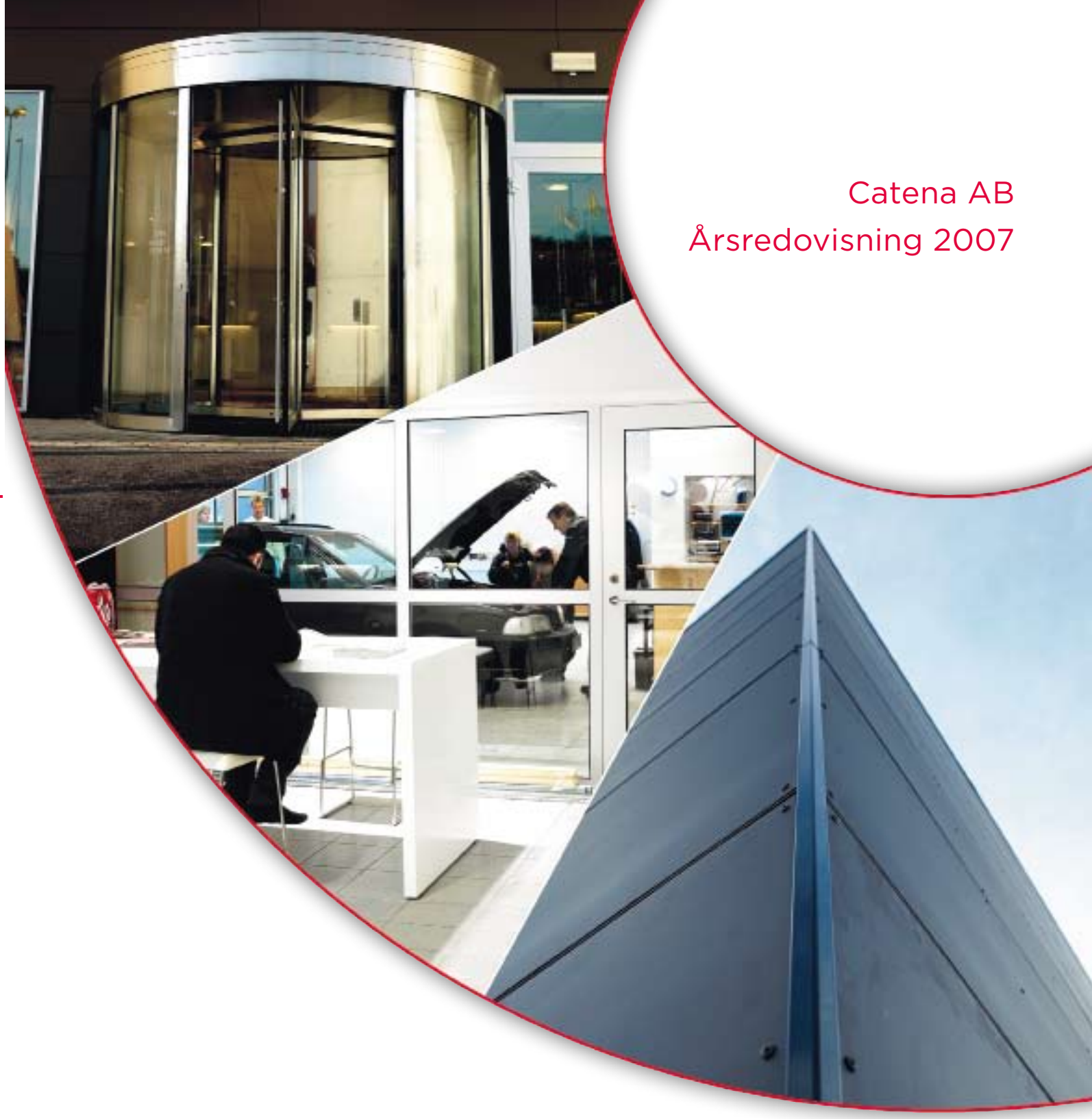


Catena AB
Årsredovisning 2007

CATENA AB | ÅRSREDOVISNING 2007

CATENA

HANDELSFASTIGHETER MED RÄTT LÄGE

Catena Årsredovisning 2007

Innehåll

Det här behöver du veta om Catena 2–3

VD-ord — Catena skapar värde 4–5

Affärsidé, mål och strategi 6–7

Marknadsöversikt 8–10

Fastighetsbeståndet 11–15

Värdering 16–19

Risk- och känslighetsanalys 20–21

Finansiering 22–25

Beskrivning av regionerna

- Stockholm och Mälardalsregionen 26–27
- Västra Götalandsregionen 28–29
- Öresundsregionen 30–31
- Osloregionen 32–33

Medarbetare 34

Ansvar för miljön 35

Catenaaktien gick mot strömmen 36–37

Ekonomisk redovisning 38–71

Fastighetsförteckning 72–75

Bolagsstyrning 76–77

Styrelsen 78

Ledningen 79

Definitioner 81

Bilderna på omslaget visar fastigheten Almedal i Göteborg.

Ekonomisk information

- Delårsrapport januari–mars 2008: **21 april 2008**
- Delårsrapport januari–juni 2008: **14 augusti 2008**
- Delårsrapport januari–september 2008: **23 oktober 2008**
- Bokslutskommuniké 2008: **Februari 2009**

Information om årsstämma

Catenas årsstämma 2008 hålls den 21 april 2008 klockan 16.30 på Radisson SAS Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59–65 i Göteborg. För att ha rätt att delta ska aktieägaren dels vara registrerad i aktieboken, dels ha anmält sin avsikt att delta.

Registrering i aktieboken
Catenas aktiebok förs av VPC AB. Endast ägarregistrerade innehav återfinns under aktieägarens eget namn i aktieboken. För att aktieägare med förvaltarregistrerade aktier ska ha rätt att delta i årsstämman fordras att aktierna ägarregistreras. Aktieägare som har förvaltarregistrerade aktier bör av den bank eller fondhandlare som förvaltar aktierna begära tillfällig ägarregistrering, så kallad rösträttsregistrering, i god tid före den 15 april. Förvaltare brukar debitera en avgift för denna åtgärd.

Anmälan
Anmälan om deltagande vid årsstämman kan ske:
– via formulär på www.catenafastigheter.se
– per telefon 031-760 09 39
– per post till Catena AB, Box 262, 401 24 Göteborg
– per e-post till arsstamma@catena.eu
Vid anmälan uppges namn, personnummer (organisationsnummer), adress och telefonnummer. Aktieägare som vill delta i årsstämman måste ha anmält detta senast tisdagen den 15 april klockan 16.00, då anmälningstiden går ut.

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

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 179,7 Mkr (177,0)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 73,8 Mkr (99,5)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 216,2 Mkr (255,0)
- Orealiserade värdeförändringar ingick i resultatet med 168,4 Mkr (252,8)
- I mars 2007 såldes sex fastigheter med en reavinst på 37,7 Mkr (—)
- I juni 2007 förvärvades en fastighet på Svågertorps handelsområde i Malmö
- I oktober valdes vid extra bolagsstämma en delvis ny styrelse på grund av de ägarförändringar som skett i bolaget
- Under året genomfördes investeringar i befintliga anläggningar med 95 Mkr (53)
- Beslut har tagits att under 2008 investera 143 Mkr
- Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen till 5,25 kr (5,00) per aktie

Nyckeltal

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

Det här behöver du veta om Catena

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

Catenas 30 fastigheter hade per den 31 december 2007 ett bokfört värde på 2 479 Mkr. Cirka 61 procent av fastigheternas bokförda värde återfinns i Stockholm och Göteborg. Catenas hyresintäkter uppgick per den 1 januari 2008 till 187,3 Mkr (185,7) på årsbasis.

Intäktsströmmarna är stabila, eftersom hyresavtalen är långa och uthyrningsgraden hög. Vid ingången av 2008 var uthyrningsgraden 98,3 procent (98,8).

Aktien noterad på OMX Nordiska Börs

Catenaaktien återfinns på listan över mindre bolag, Small Cap. Aktien handlas under kortnamnet CATE och återfinns bland annat i indexet för fastighetsbolag OMX Stockholm Real Estate. Under 2007 steg aktien med 6,2 procent, från 100,75 kronor till 107 kronor.

Långsiktiga relationer med hyresgästerna

Catenas största hyresgäst är bilhandelsföretaget Bilia, som per den 1 januari 2008 svarar för 91 procent (93) av Catenas hyresintäkter.

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

Catenas framgångsfaktorer

- Catena har erfarenheter av att arbeta nära hyresgästerna och har stor förståelse för deras behov och önskemål. Inom företaget finns unik kompetens om fordonsbranschen som kan utnyttjas i andra branscher, där bland annat hyresgästerna ställer krav på förändring och bra handelslägen.

- Catena kan växa ytterligare inom segmentet handelsfastigheter och fokusera på nuvarande marknader genom aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet. Det finns goda möjligheter att attrahera nya hyresgäster tack vare fastigheternas goda lägen och Catenas kompetens att utveckla fastigheter för att passa kundernas verksamhet.

- Catena ska enligt strategin förvärva handelsfastigheter med möjlighet till stabila intäkter och bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt. Aktiv förvaltning och förädling ska göra fastigheterna mer attraktiva, något som löpt som en röd tråd genom företagets historia.

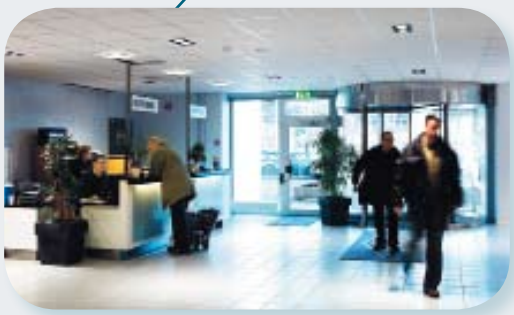
- Catena ska enligt strategin avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

Lokalisering i tillväxtregioner

	Fastigheter	Bokfört värde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad, %
Stockholm och Mälardalen	9	897	65,1	11,5	96,2
Västra Götaland	10	607	48,5	10,2	100,0
Öresund	7	501	40,6	4,4	98,3
Oslo	4	474	33,1	12,6	100,0
Totalt	**30**	**2 479**	**187,3**	**10,3**	**98,3**

Osloregionen (läs mer på sidorna 32–33)

Stockholm och Mälardalsregionen
(läs mer på sidorna 26–27)



Västra Götalandsregionen
(läs mer på sidorna 28–29)

Öresundsregionen
(läs mer på sidorna 30–31)

VD-ord — Catena skapar värde

Catena fortsatte att utvecklas väl under 2007, och året präglades av ett intensivt arbete med investeringar i det egna beståndet av välbelägna handelsfastigheter.

Våra fastigheter är väl positionerade med bra möjligheter för vidareförädling, som skapar ökat värde för våra kunder och en värdetillväxt och ett stabilt växande kassaflöde för Catena. Tillsammans med långa hyresavtal skapar det en stabilitet och goda ekonomiska förutsättningar för att vidareutveckla och förädla ytterligare – så att vi kan erbjuda än fler kunder våra tjänster med målet att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter i tillväxtregionerna Stockholm, Göteborg, Öresund och Oslo.

... genom förädling

Under året var förädling i fokus för Catena. Vi har valt att göra investeringar i det egna beståndet, eftersom vi sett att vi kan åstadkomma en bättre avkastning och lönsamhet i egna projekt. Vi investerade totalt under året 95 Mkr i våra fastigheter. De mest omfattande projekten är en stor satsning på tre fastigheter i Norge och om- och tillbyggnaden av Almedal i Göteborg.

Vi fortsätter att investera i våra fastigheter i nära samarbete med våra kunder och har redan nu beslutat om investeringar under 2008 på 143 Mkr. Vi har också ett antal byggrätter där det finns möjlighet att skapa värde. Ett exempel är fastigheten i Almedal i Göteborg där vi, i samband med att hyresgästen lämnar delar av fastigheten, kan utnyttja en byggrätt omfattande cirka 5 500 kvadratmeter. Ett annat exempel är fastigheten i Lund där vi nu förhandlar om ytterligare investeringsmöjligheter.

... genom förvärv

Vår strategi för att skapa värde för våra kunder och våra aktieägare är inriktad på att aktivt förvalta fastighetsbeståndet, förvärva handelsfastigheter, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att avyttra fastigheter, som ligger utanför prioriterade marknader alternativt inte har någon utvecklingspotential.

I takt med att priserna på fastigheter fortsatte att stiga, så begränsades våra möjligheter att växa genom förvärv. Paketaffärer med både bra och mindre bra fastigheter fortsatte att betalas med premie. Mot slutet av året kunde ett visst trendbrott skönjas – säljare och köpare fick svårare att hitta varandra och färre avslut gjordes. Säljarna hade i det läget fortfarande höga förväntningar på priserna medan många köpare intog en mer avvaktande hållning. Det som också blev mer märkbart var att högbelånade investerare försvann från marknaden, naturligtvis påverkade av den tilltagande oron på de finansiella marknaderna med en åtstramning av finansieringsmöjligheterna.

Det finns många aktörer som konkurrerar om att köpa fullförädlade fastigheter med långa hyresavtal. Det är inte vår strategi – vi vill förvärva fastigheter eller mark med förädlingspotential.

Under året förvärvade vi en fastighet i Svågertorps handelsområde i södra Malmö. Vid förvärvet stod fastigheten tom, men vår analys visade att den har stor potential, eftersom den ligger intill Ikea:s kommande etablering i området. Under inledningen av 2008 har vi dessutom förvärvat grannfastigheten som består av tomtmark. På fastigheten kommer vi att bygga ett nytt kontor för det danska börsnoterade bolaget Vestas. Projektet ska vara färdigställt i februari 2009.

... genom renodling

I vår strategi ligger också att sälja fastigheter som inte har utvecklingspotential eller som ligger utanför våra prioriterade tillväxtmarknader. I enlighet med strategin slutförde vi i mars 2007 försäljningen av sex fastigheter i Eskilstuna, Strängnäs, Falköping, Skara, Skövde och Trelleborg. Fastighetsportföljen såldes för 235 Mkr, vilket var 21 procent över värderingen vid årsskiftet 2006/2007. Den sammantagna reavinsten uppgick till cirka 37,7 Mkr, vilket motsvarar 3,26 kronor per aktie.

God utveckling under 2007

Catena har en stabil verksamhet – med långa hyreskontrakt, långsiktighet i planeringen och en tydlig kostnadsmedvetenhet. Vi redovisar ett förvaltningsresultat på 73,8 Mkr, jämfört med föregående års resultat på 99,5 Mkr. Oaktat valutakursdifferenser blev förvaltningsresultatet 86,2 Mkr mot 88,3 Mkr föregående år, trots försäljning av sex fastigheter.

Lägre avkastningskrav har inneburit stigande fastighetspriser. Investeringar i befintliga fastigheter har också haft en icke oväsentlig positiv inverkan på våra fastighetsvärden. Värdeuppgången i Catenas fastighetsbestånd var 167,3 Mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 216,2 Mkr.

Hyresintäkterna har fortsatt att öka, medan finansnetto inklusive valutakursdifferenser påverkat resultatet negativt.

Catena har fortsatt att utvecklas väl under 2007 och med god marginal uppnått uppsatta finansiella mål. Avkastningen

på eget kapital uppgick till 23,6 procent, räntetäckningsgraden till 2,4 gånger och soliditeten var vid årets slut 39,6 procent. Under året har värdeuppgången på Catenas fastighetsbestånd varit cirka 8 procent.

Kundnära utveckling

Vi har ett långsiktigt perspektiv på ägandet av våra fastigheter och är fokuserade på att ta hand om dem och våra kunder. Värdetillväxt skapar vi främst genom att utveckla våra fastigheter i nära samarbete med våra kunder.

Aktiviteten är stor i handeln i allmänhet och i bilhandeln i synnerhet. Vi arbetar nära våra hyresgäster för att hela tiden se till att de har rätt lokaler i rätt läge. Jag bedömer att det finns ytterligare möjligheter till förädling och konvertering av flera av våra fastigheter. Fastigheterna i Kungsbacka är ett bra exempel på detta. Bilia kommer att lämna Catenas två fastigheter i centrala Kungsbacka. Det attraktiva läget öppnar för oss att konvertera den större fastigheten till bostäder, kanske i kombination med handel. En sådan förädling har betydande potential för att öka värdet på vårt innehav. Det är framförallt våra fastigheters goda och strategiska lägen som ger oss möjlighet att skapa ytterligare värde genom förädling.

Catenas möjligheter

Under inledningen av 2008 har marknadsläget försvagats något, främst mot bakgrund av oro för att den amerikanska ekonomin är på väg in i en lågkonjunktur. Däremot ser vi att den svenska konjunkturen trots en viss avmattning är fortsatt stark.

Vi fortsätter vårt arbete med att utveckla och förädla våra befintliga anläggningar. Vi har bra förutsättningar att klara svängningar i konjunkturen, eftersom våra fastigheter finns i attraktiva lägen nära trafikleder i de dynamiska storstadsregionerna i Sverige, Norge och Danmark.

Mot bakgrund av vår strategi att förvärva fastigheter med utvecklingspotential kan ett svagare marknadsläge öka möjligheterna för oss att genomföra sådana förvärv. Catena står med ett stabilt kassaflöde och en stark finansiell ställning väl rustat inför en eventuell marknadsförändring.

Göteborg i februari 2008

Peter Hallgren
VD och koncernchef

Affärsidé, mål och strategi

Affärsidé

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

Övergripande mål

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

Utdelningspolicy

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

Strategi

Catena ska:

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

Affärsmodell med fokus på kassaflöde

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

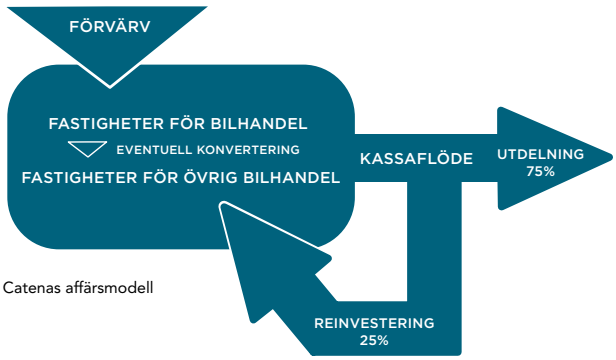
I affärsmodellen ligger att aktivt förvalta fastigheterna och anpassa dem i takt med hyresgästernas utveckling – anpassningar som långsiktigt ökar värdet på Catenas fastighetsbestånd. Det finns goda möjligheter att attrahera nya hyresgäster tack vare fastigheternas strategiska lägen. Catena har den kompetens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

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

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

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

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

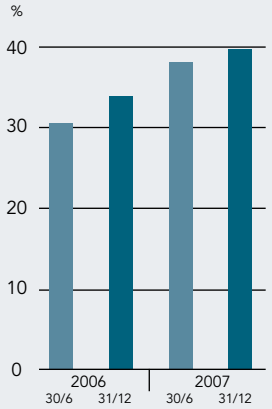


Catenas affärsmodell

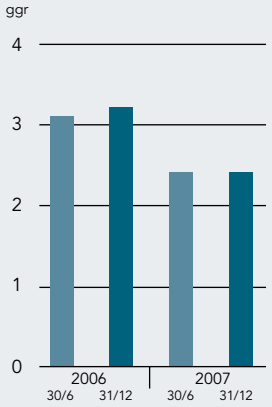
1) Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar.
2) Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt.

Öresundsregionen. Fastigheterna Hästkraften 1 och 2 i Jägersro, som är ett av de största handelsområdena i Malmö.

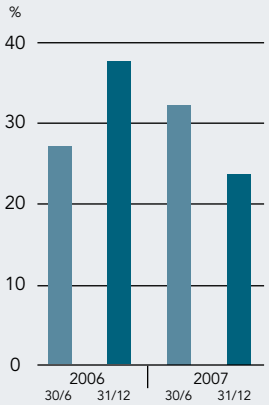
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Finansiella mål och utfall

Catena ska över en konjunkturcykel uppvisa en:

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

Under 2007 var avkastningen på eget kapital 23,6 procent (37,6) inklusive värdeförändringen i fastighetsbeståndet. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,4 gånger (3,2) och soliditeten var vid utgången av året 39,6 procent (33,8).

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

Marknadsöversikt

Fastighetsmarknaden kan delas in i två marknader: hyresmarknaden och investeringsmarknaden. Utvecklingen på hyresmarknaden är beroende av en positiv allmän konjunktur med stigande företagsvinster och ökade företagsinvesteringar. Investeringsmarknaden påverkas också av den ekonomiska utvecklingen i stort och drivs särskilt av låga räntor och god tillgång på kapital.

Catena är specialiserat mot handelsfastigheter och våra kunder påverkas av hur sysselsättningen och den privata konsumtionen utvecklas.

Fastighets- och hyresmarknadens utveckling hänger ihop med den allmänna ekonomiska tillväxten, i den enskilda regionen såväl som nationellt. Bland de viktigaste drivkrafterna för ekonomisk utveckling finns befolkningstillväxt, tillgång till välutbildad arbetskraft, nyföretagande och god infrastruktur.

Fortsatt positiv ekonomisk utveckling

Sverige, Norge och Danmark har de senaste åren haft historiskt låg ränta och inflation. I samtliga tre länder har den ekonomiska tillväxten varit särskilt stark i storstadsregionerna.

Tillväxten i den svenska ekonomin, som haft en mycket positiv utveckling de senaste åren, dämpades under 2007. Bruttonationalprodukten (BNP) växte med 2,6 procent (4,1), enligt SCB. Det var framför allt ett minskat bidrag från utrikeshandeln som dämpade tillväxten. Den privata konsumtionen steg med 3,1 procent (2,5). Under året steg inflationen, mätt som konsumentprisindex med 3,2 procent (1,4).

Enligt Svenskt Näringslivs prognos från december 2007 bedöms hushållen stå emot den internationella avmattning som industrin möter de kommande åren. Deras prognos är att den privata konsumtionen ökar med 3,5 procent både 2008 och 2009.

Under inledningen av 2000-talet utvecklades sysselsättningen i Sverige svagt, speciellt ställt i relation till den goda konjunkturutvecklingen. Den starka konjunkturen var i huvudsak ledd av exportindustrin, som präglades av stigande produktivitet och rationaliseringar och därmed av ett begränsat behov av att nyanställa. Hösten 2006 bröts trenden på arbetsmarknaden och sysselsättningen har sedan dess vuxit. Undersökningar från vintern 2007 pekade på att företagens planer för anställningar innebär att sysselsättningstillväxten skulle vara fortsatt relativt god under 2008.

Även den norska ekonomin hade en fortsatt positiv utveckling under 2007. BNP växte med 3,5 procent (2,5), enligt Statistisk Sentralbyrå. Den privata konsumtionen steg med 6,4 procent (4,7). Ökade råvarupriser har bidragit till den ekonomiska tillväxten i Norge de senaste åren, och även den privata konsumtionen har gynnat landets ekonomi. Under året steg konsumentprisindex i Norge med 0,8 procent (2,3).

Danmarks BNP 2007 beräknas enligt Danmarks Statistik uppgå till 1,8 procent (3,9). Den privata konsumtionen steg med 2,7 procent (3,8) medan konsumentpriserna steg med 1,7 procent (1,9).

Även i Danmark och Norge var sysselsättningsutvecklingen stark. I Danmark var arbetslösheten under 2007 den lägsta på tre decennier med arbetskraftsbrist i flera sektorer. I Norge låg arbetslösheten på rekordlåga nivåer.

Handeln växer

Generellt sett är förutsättningarna för handel goda i Norden, med dagens relativt låga räntor, stigande disponibla inkomster och ökad privat konsumtion.

Den senaste tidens turbulens på finansmarknaderna och oron för sjunkande huspriser tycks inte få något större genomslag på hushållens konsumtionsbeteende. En viktig förklaring är att hushållens disponibla inkomster växer kraftigt. Detta förklaras i sin tur bland annat av den goda utvecklingen på arbetsmarknaden, med sjunkande arbetslöshet, stigande sysselsättning och skattelättnader.

Handeln i Sverige, Norge och Danmark har genomgått och genomgår en strukturomvandling. Den senaste tioårsperioden har antalet etableringar av handelsområden i externa lägen varit stort, och nya externhandelsområden fortsätter att växa fram utanför stadskärnorna. Dessa områden karakteriseras huvudsakligen av lättillgänglighet, goda parkeringsmöjligheter och stora butiksytor.

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

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

Det finns mycket som talar för att trenden mot ökad externhandel håller i sig. Det planeras flera nya köpcentra i såväl Sverige som Danmark och Norge samtidigt som externa och regionala centra blir allt större.

Sverige är ett av de länder i Europa där den planerade utbyggnaden av detaljhandeln är som störst. Huvuddelen av byggnationen planeras som köpcentra och externhandelsområden. I motsats till många andra länder har Sverige relativt få begränsningar när det gäller uppförandet av externhandelsområden, vilket bland annat återspeglas av att flera industriområden nära stora trafikleder omvandlas till externhandelsområden.

I Danmark och Norge har tillfälliga förbud mot vidare etablering införts på vissa platser. Anledningen till detta är en oro för att stadskärnorna på sikt kan komma att utarmas. Dessa tillfälliga utbyggnadsbegränsningar kan leda till stigande hyresnivåer och marknadsvärden på fastigheter i befintliga externhandelsområden.

Catena kan bilhandel

Den övervägande delen av Catenas uthyrbara yta består av bilhandelsanläggningar med tillhörande verksamheter. En fortsatt förädling av Catenas bilanläggningar är beroende av en god utveckling för bilhandel och servicetjänster i verkstäderna.

I Sverige, Norge och Danmark har det sålts cirka 500 000 nya personbilar per år de senaste åren. Värdet på den totala nybilsmarknaden i de tre länderna uppskattas till cirka 90 miljarder kronor.

Försäljningen av nya bilar följer i stor utsträckning den allmänna konjunkturen. I ett kortare perspektiv påverkar faktorer som räntenivå, drivmedelspriser och skatteregler efterfrågan på nya bilar. De senaste åren har försäljningen av miljöbilar ökat kraftigt. Bilia, Catenas största hyresgäst, representerar bilmärken som ligger långt framme i utvecklingen av denna typ av bilar.

Servicemarknaden med verkstadstjänster, reservdelar och tillbehör utvecklas stabilare över en konjunkturcykel än försäljningen av nya bilar. Bilbeståndet i Sverige, Norge och Danmark uppgår till cirka åtta miljoner bilar, Sverige har cirka fyra miljoner och Norge och Danmark cirka två miljoner vardera. Bilbeståndet växer kontinuerligt, och branschorganisationen BIL Sweden bedömer att den svenska bilparken passerar fem miljoner bilar i slutet av 2010-talet.

Bilhandeln i Europa har avreglerats och i den konkurrenssituation som uppstått går trenden mot färre men större återförsäljare som hanterar flera varumärken. Det pågår också en utveckling mot större huvudanläggningar med såväl utbyggd bilförsäljning som service och ett antal satellitverkstäder för service. Mindre försäljningsställen avvecklas och fastighetsägarna väljer då ofta att konvertera anläggningarna till annan typ av verksamhet. Som Nordens största bilhandelskedja spelar Bilia en stor roll i utvecklingen av branschen.

Hög aktivitet på fastighetsmarknaden

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

Mot bakgrund av trenden mot ökad handel och stark privat konsumtion har intresset för att förvärva handelsfastigheter ökat. De mest aktiva inhemska och utländska investerarna är fastighetsbolag specialiserade på handelsfastigheter, som vill befästa sin marknadsposition, samt traditionella fastighetsbolag, som söker portföljdiversifiering genom att addera handelsfastigheter till övriga fastighetstillgångar.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden har varit hög de senaste åren. Fortsatt hög transaktionsvolym och stigande prisnivåer fortsatte även under det första halvåret 2007. Investeringsvolymerna under de första sex månaderna av året var rekordhög med Stockholms Stads försäljning av Centrumkompaniet i Stockholm för cirka 10,4 miljarder kronor som den största affären. Den goda utvecklingen i den svenska ekonomin bidrog till att hyresmarknaden utvecklades starkt, vilket var en av förklaringarna till det fortsatt stora intresset för svenska fastigheter som investeringsobjekt.

Aktiviteten dämpades dock under det andra halvåret med färre avslut under den senare delen av året. Marknaden präglades av avvaktan och en obalans mellan säljarnas förväntningar och köparnas bedömning av vad som var rimliga prisnivåer.

Under året genomfördes fastighetstransaktioner för cirka 125 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalle, en minskning jämfört med cirka 150 miljarder kronor från rekordåret 2006.

Det stora intresset för att investera i fastigheter har kontinuerligt pressat ned direktavkastningskraven, men dessa stabiliserades under året framför allt på marknader med begränsad hyrespotential.

Marknaden för handelsfastigheter följde utvecklingen på investeringsmarknaden för fastigheter i stort. Under 2007 uppgick den totala transaktionsvolymen på svenska handelsfastigheter till 66 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalle. Framför allt under den senare delen av året var det tydligt att högt belånade aktörer var mindre aktiva, bland annat mot bakgrund av svårigheter med finansiering i spåren av den globala oron på kreditmarknaderna.

Även under 2007 såldes de flesta fastigheter i paketform och betalades med premie, det vill säga den sammanlagda prisnivån för fastigheterna var högre än om fastigheterna sålts var för sig.

Den starka privatkonsumtionen medför att det byggs allt fler handelsfastigheter, vilket skulle kunna innebära en press på framför allt hyresnivåerna. Utbudsökningen vägs dock upp av en stark konjunktur.

Mer specialiserat än andra fastighetsbolag

De största svenska fastighetsägarna utgörs av institutioner som Vasakronan, Skandia, AP Fastigheter, SEB och Alecta samt de stora börsnoterade bolagen som Kungsleden, Fabege, Castellum, Hufvudstaden och Wallenstam.

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

Catenas fastigheter ligger i attraktiva områden i anslutning till befintlig handel eller i områden där det pågår en omvandling från industri till handel och gynnas därför av den ökade aktiviteten i handeln och i den pågående strukturomvandlingen.

På de marknader där Catena är verksamt finns fastigheter inriktade på bilhandel med en total yta på cirka 2 770 000 m². Med sina handelsytor omfattande 217 000 m² hade Catena vid årsskiftet 2007/2008 en bedömd marknadsandel på cirka 8 procent.

Marknaden för bilhandelsfastigheter är mycket fragmenterad. Antalet fastighetsbolag som endast fokuserar på externhandelsområden är få, då marknaden för detta segment fortfarande genomgår en strukturomvandling.

Jämfört med branschen har Catena långa hyresavtal, upp till 16 år med ett genomsnitt på 10,3 år. Även i fråga om uthyrningsgraden sticker Catena ut. Den 1 januari 2008 var den ekonomiska uthyrningsgraden 98,3 procent, vilket är högt både i ett branschperspektiv och i jämförelse med övriga börsnoterade fastighetsbolag.

Catena jämfört med andra fastighetsbolag

	Fastigheternas direktavkastning, %	Uthyrningsgrad, %	Belåningsgrad, %	Räntebindningstid, år
Catena	6,1	98	49	1,8
Castellum	—	88	45	2,2
Sagax	7,3	97	68	5,7
Balder	—	93	75	0,8
Wihlborgs	6,0	93	58	1,3

Källa: Bolagens bokslutskommunikéer 2007.

Fastighetsbeståndet

Catena hade vid utgången av 2007 sammanlagt 30 fastighetsenheter med en total uthyrbar yta om 227 500 m². Fastighetsbeståndet är indelat i fyra geografiska områden: Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen.

Catenas fastigheter hade den 31 december 2007 ett bokfört värde om 2 479 Mkr (2 352) och den 1 januari 2008 ett hyresvärde om 190,6 Mkr (188,0). Stockholm och Mälardalsregionen svarade för den största delen, 36 procent, av det bokförda värdet.

Specialiserat på handelsfastigheter

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

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

Hyresvärde och hyresintäkter

Catenas totala hyresvärde uppgick per den 1 januari 2008 till 190,6 Mkr (188,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden var vid samma tid 98,3 procent (98,8). Fastighetsbeståndets totala hyresintäkter uppgick till 187,3 Mkr (177,0).

Fastighetsbeståndet har haft en positiv hyresutveckling. Under 2007 steg de genomsnittliga hyresnivåerna i Catena med 10,8 procent till 772 kronor per m² (697).

Stockholm och Mälardalsregionen svarar för den största andelen av hyresvärdet per den 1 januari 2008 med 36 procent följt av Västra Götalandsregionen med 25 procent.

Kundstruktur och hyresavtal

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

Bilia är Catenas största hyresgäst och svarade per den 1 januari 2008 för cirka 91 procent av hyresintäkterna (93). Bilia, som är noterat på Stockholmsbörsen, är Nordens största bilhandelskedja med en omsättning på 15 405 Mkr under 2007.

Bland övriga hyresgäster finns bland annat Volvo Truck Center Sweden, Märkesoutlet, Friskis och Svettis, Tidermans Hyrmaskiner, Vestas samt Lunds Fordonstekniska gymnasium.

Av Catenas 30 fastighetsenheter omfattas sju av ett ramavtal med Bilia avseende 15,3 procent av hyresintäkterna per 2008-01-01. Avtalet ger Bilia möjlighet att lämna ytor motsvarande högst en tredjedel av bashyran per den 1 januari 2009, högst två tredjedelar per den 1 januari 2012 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per den 1 januari 2015. Bilia har valt att utnyttja uppsägningsmöjligheterna i ramavtalet avseende en fastighet i Kungsbacka. Denna fastighet utgör 9,8 procent av det totala ramavtalet.

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

Hyresavtalen har varierande löptider. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för samtliga hyresavtal uppgick per den 1 januari 2008 till 10,3 år. Uppsägningstiderna varierar från 3 till 24 månader och förlängningstiderna är på mellan 9 månader och 5 år.

Fastighetsbeståndet, nyckeltal

	Den 31 december 2007	Den 31 december 2006
Antal fastigheter	30	35
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 479	2 352
Direktavkastning, %	6,1	6,6
Uthyrbar yta, m²	227 500	258 462
Hyresintäkter, kr/m²	772	697
Driftsöverskott, kr/m²	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	85,9	85,7

Aktiv hantering av beståndet

Catena delar in sina fastigheter i tre kategorier:

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

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

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

Oavsett storlek, sker investeringarna alltid med målet att förbättra kassaflödet och därigenom avkastningen och värdet. Ett bra exempel på ett projekt där delar av en fastighet konverterats från bilhandel till annan handel är fastigheten Tyr 2 i stadsdelen Värnhem i centrala Malmö. Delar av fastigheten har i två etapper under 2006 och 2007 förädlats från bilhandel till försäljningsyta och rymmer idag ett outletföretag.

Några fastigheter har ett sådant läge att de kan exploateras för bostäder eller kontor. En sådan förädling ger oftast en större exploateringsgrad än bilhandel och därmed en god lönsamhet. Detta innebär emellertid att ny detaljplan är nödvändig för området. Ett exempel är Catenas fastigheter i Kungsbacka. I samband med att nuvarande hyresgäst flyttar till en ny anläggning öppnas möjligheten att exploatera området med bostäder eventuellt i kombination med kontor och handel.

Kategorin fastigheter som bör säljas inrymmer fastigheter som bedöms ligga utanför Catenas prioriterade tillväxtområden i storstadsregionerna eller inte har utvecklingspotential. I enlighet med strategin slutförde Catena i mars 2007 försäljningen av sex fastigheter i Sverige. Fastigheterna är belägna i Trelleborg, Skara, Skövde, Falköping, Eskilstuna och Strängnäs. Fastigheternas sammanlagda byggnadsyta uppgår till cirka 35 000 m². Försäljningspriset uppgick till 235 Mkr. Försäljningen gav en reavinst på 37,7 Mkr.

Investeringar och projekt

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

Malmö Urnes 2 (under byggnation). Illustration: Skapa Arkitekter AB

Under året genomfördes investeringar i befintliga fastigheter på totalt 95 Mkr. De största investeringarna var modernisering av bilhallen samt ombyggnad av verkstäder på Ökern i Oslo, modernisering av bilanläggningen i Follo, Ski kommun, Norge, fortsatt ombyggnad av fastigheten Tyr 2, Värnhem, Malmö, tillbyggnad av anläggningen i Almedal, Göteborg, samt ombyggnad av bilanläggningen i Södertälje.

Därutöver finns ett antal projekt där beslut om investering fattats. Pågående projekt utgörs i huvudsak av om- och tillbyggnad av anläggningen i Drammen, Norge, ombyggnad av anläggningen i Almedal, Göteborg, och ombyggnad av verkstad i Segeltorp, Stockholm, till konceptet ”Framtidens verkstad”. De beslutade investeringarna uppgår till 143 Mkr för år 2008, varav merparten kommer att generera hyresintäkter från och med 2009.

Förvärv viktig del av strategin

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

Under året förvärvades fastigheten Malmö Urnes 1, som ligger i nära anslutning till Ikea:s kommande etablering på Svågertorps handelsområde. Byggnaderna uppfördes 2006 och omfattar en bilverkstad och en biltvätt på totalt cirka 2 143 m^2. Tomtytan är cirka 8 500 m^2. Läs mer om fastigheten på sidan 31.

Byggrätter och exploateringsmöjligheter

Vid värderingen av Catenas fastighetsbestånd har endast byggrätter på fyra fastighetsenheter, Hästkraften 1 och 2 (Jägersro) i Malmö, Fältspaten 2 i Lund, Skår 57:13 (Almedal) och Högsbo 35:1 i Göteborg, åsatts ett explicit värde. Av dessa fyra byggrätter är enbart en omedelbart tillgänglig för exploatering; de övriga tre förutsätter att nuvarande hyresgäst lämnar hela eller delar av fastigheten. Utöver dessa byggrätter har Haga Norra, Solna, åsatts ett explicit värdetillägg för framtida exploateringsmöjligheter när den nuvarande hyresgästen avflyttar. Värdet på byggrätter och exploateringsmöjligheter ingår med 44 Mkr i fastighetsvärderingen.

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

På fastigheten Urnes 2 i Svågertorp i Malmö, som förvärvades i januari 2008, finns en byggrätt om cirka 3 000 m^2 utöver de 3 600 m^2 som utnyttjas för nyproduktion av kontor åt Vestas. Fastigheten ingår inte i den värdering som genomfördes per den 31 december 2007.

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

Göteborg Skår 57:13 (Almedal)

Förfallostruktur

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd yta m²	Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2008 Mkr	Andel, %
2008	16	17 277	13,6	7,0
2009	12	11 611	9,8	5,1
2010	3	2 683	2,1	1,1
2011	4	800	0,6	0,3
2012	3	1 576	2,0	1,0
2013	1	7 809	4,8	2,5
2014	7	37 237	28,9	15,0
2015	3	14 027	12,6	6,5
2016	3	3 830	4,0	2,1
2017	2	10 582	8,7	4,5
2018	0	0	0,0	0,0
2019	1	18 995	15,9	8,2
2020	2	19 951	23,6	12,2
2021	2	45 651	32,7	17,0
2022	3	27 010	24,3	12,6
2023	1	6 921	9,5	4,9
Totalt	**63**	**225 960**	**193,1**	**100,0**

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 10,3 år.
I tabellerna Kontrakterade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft.

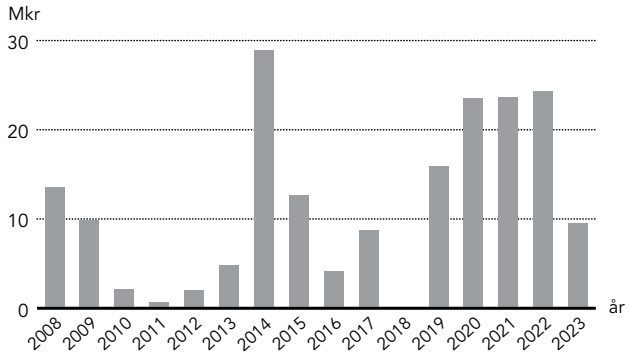
Förändring av förvaltningsfastigheternas bokförda värde den 1 januari 2007 – den 31 december 2007

Mkr	
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 158
Värdeförändringar	167
Investeringar i befintligt bestånd	95
Förvärv	24
Valutaeffekt	35
Bokfört värde vid utgången av perioden	**2 479**

Marknadsvärde förvaltningsfastigheter per den 31 december 2007

Mkr	Värderade av Forum Fastighetsekonomi	Värderade av samarbetspartner	Totalt
Stockholm och Mälardalsregionen	897	—	897
Västra Götalandsregionen	607	—	607
Öresundsregionen	394	107	501
Osloregionen	—	474	474
Totalt Catena	**1 898**	**581**	**2 479**

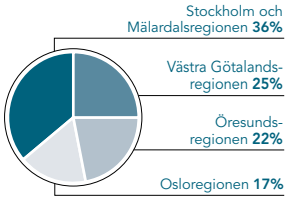
Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2008[1)]



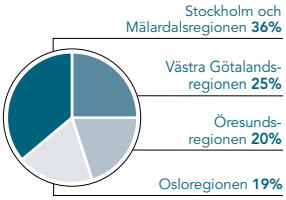
1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 15,3 procent av hyresintäkterna per 2008-01-01. Ramavtalet ger Bilia möjlighet att lämna ytor motsvarande högst två tredjedelar per 1 januari 2012 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per 1 januari 2015. I och med detta upphör ramavtalet att gälla. Hyresgästen har enligt ramavtalet inte rätt att lämna ytor vid andra tillfällen än ovan nämnda.

Hyresvärde (totalt 190,6 Mkr) per den 1 januari 2008



Bokfört värde (totalt 2 479 Mkr) per den 31 december 2007



Fastighetsbeståndet

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m²	Hyresvärde[1)] Mkr	Hyresvärde[1)] kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter[2)] Mkr	Driftsöverskott[3)] Mkr	Direktavkastning[4)], %	Överskottsgrad, %
Stockholm och Mälardalsregionen	9	88 755	897	10 106	67,7	763	96,2	65,1	52,8	5,9	81,1
Västra Götalandsregionen	10	59 139	607	10 264	48,5	820	100,0	48,5	42,9	7,1	88,5
Öresundsregionen	7	50 211	501	9 978	41,3	823	98,3	40,6	35,7	7,1	87,9
Osloregionen	4	29 395	474	16 125	33,1	1 126	100,0	33,1	31,4	6,6	94,9
Totalt	**30**	**227 500**	**2 479**	**10 897**	**190,6**	**838**	**98,3**	**187,3**	**162,8**	**6,6**	**86,9**

De fem största fastigheterna svarar för 52,0 procent av hyresintäkterna.

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.
2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008.
3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.
4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Värdering

Uppdraget

Forum Fastighetsekonomi AB (”Forum”) har på uppdrag av Catena AB (”Catena”) genomfört en marknadsvärdebedömning av Catenas svenska fastighetsbestånd med värdetidpunkten 31 december 2007. Catenas fastighetsbestånd i Danmark och Norge har på motsvarande sätt värderats av Thurø, Bjarne Jensen & Winther-Petersen respektive Adgestein Takst & Eiendomsrådgivning AS.

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

Antalet värderingsobjekt/fastigheter uppgår till 30 varav 23 är belägna i Sverige, 3 i Danmark och 4 i Norge. Samtliga fastigheter är belägna i storstadsregioner.

Svenska fastigheter

Kort om marknaden

Fastighetsmarknaden har även 2007 varit stark med under första halvåret fortsatt sjunkande avkastningskrav. Under andra halvåret så har sannolikt avkastningskraven legat stilla. Stigande räntor och kreditoro har medfört att finansiering generellt blivit svårare och därmed så försvinner den mest högbelånade typen av köpare och omsättningen minskar något. Åter börjar köpare som har hög andel eget kapital att synas.

På storstadsmarknaderna märks ett i varierande grad starkt tryck uppåt på hyresnivåerna med hjälp av stark nyuthyrning. Konsumentprisindex som ligger till grund för hyreshöjningarna till 2008 blev hela +2,7%.

Den något avvaktande marknaden tycks medföra att det åter görs en större skillnad på bra och dåliga fastigheter, det vill säga vi lär få se en motsatt rörelse till de senaste årens yield compression. Moderna kontors- och handelsfastigheter med säkra hyresgäster på mycket långa kontraktstider och köpcentrumfastigheter är de fastighetstyper som är allra mest attraktiva och uppvisar de lägsta direktavkastningskraven.

Underlag

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

Fastigheterna har i några fall besiktigats inför detta värderingsuppdrag. Resterande fastigheter besiktigades 2005 eller 2006 i samband med tidigare värderingsuppdrag.

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

Värderingsmetod

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

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

Följande gemensamma antaganden och förutsättningar har använts:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0% per år.

- Drift- och underhållskostnaderna förutsätts följa inflationen.

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

Kostnader för drift och underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld etc bedöms på fastighetsnivå. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav med mera ligger analyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning med mera. I normalfallet används en kalkylränta som är lika med direktavkastningskravet gånger inflationen. Undantaget enstaka värderingsobjekt med korta hyresavtal, har kalkylräntan avseende driftnetton satts lägre än dito för restvärdet. Detta i de fall hyresavtalen tecknats med långa avtal med säkra hyresgäster i kombination med att hyresavtalen är tecknade såsom kallhyresavtal med tillägg för fastighetsskatt, där hyresgästen ska stå för näst intill samtliga driftkostnader samt det inre underhållet. Sammantaget innebär detta att kostnadsrisken är reducerad och att kalkylräntan härmed kan sänkas.

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

Ramavtal

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

Projekt & Byggrätter

Pågående projekt har värderingstekniskt hanterats såsom om de vore färdiga men med avdrag för återstående investeringar.

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

Marknadsvärde

Det sammanlagda marknadsvärdet för de svenska fastigheterna uppgår vid värdetidpunkten till 1 898 Mkr. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten, det vill säga ingen hänsyn har tagits till eventuella beståndspremier. Det sammanlagda marknadsvärdet ger en genomsnittlig initial direktavkastning på 6,32%.

Region	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetto, % [1]	Direktavkastning för beräkning av restvärde, %	Initial direktavkastning, %
Stockholmsregionen	5,25–7,70	5,75–7,75	4,87–7,99
Göteborgsregionen	5,63–9,65	6,50–7,75	5,53–10,06
Öresundsregionen svenska delen	7,09–9,09	6,75–7,00	4,21–7,54

1) Avser snitt under kalkylperioden varför jämförbarheten haltar.

Danska fastigheter

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

Det sammanlagda marknadsvärdet för de danska fastigheterna uppgår vid värdetidpunkten till cirka 107 Mkr. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten, det vill säga ingen hänsyn har tagits till eventuella beståndspremier. Det sammanlagda marknadsvärdet ger en genomsnittlig initial direktavkastning på 7,01%.

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

Norska fastigheter

Marknadsvärdet för varje värderingsobjekt/fastighet har bedömts med några olika metoder varav en kassaflödesanalys utgör en tung del. Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,5% per år.

Det sammanlagda marknadsvärdet för de norska fastigheterna uppgår vid värdetidpunkten till cirka 474 Mkr. Detta belopp utgör summan av de separat bedömda marknadsvärdena för de enskilda värderingsobjekten, det vill säga ingen hänsyn har tagits till eventuella beståndspremier. Det sammanlagda marknadsvärdet ger en genomsnittlig initial direktavkastning på 7,37% (då en viss förenkling av behandlingen av initial vakans görs).

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

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

Göteborg i januari 2008

Forum Fastighetsekonomi AB

Hans Voksepp
Av SFF Auktoriserad Fastighetsvärderare

Danska fastigheter	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetto, %	Direktavkastning för beräkning av restvärde, %	Initial direktavkastning, %
Öresundsregionen danska delen	7,75–8,50	7,00–7,50	6,46–7,58

Norska fastigheter	Kalkylränta för nuvärdesberäkning av driftnetto, %	Direktavkastning för beräkning av restvärde, %	Initial direkt-[1] avkastning, %
Osloregionen	9,30–10,10	6,58–7,20	6,00–6,90

1) I ett fall avvikande nyckeltal på grund av initial vakans har uteslutits.

Mölndal Trombonen 3

Risk- och känslighetsanalys

Catena har koncentrerat sitt fastighetsbestånd till storstadsregionerna i Sverige (Stockholm, Göteborg och Malmö) samt till Köpenhamns- och Oslo-regionerna.

Vid årsskiftet hade Catena en ekonomisk uthyrningsgrad på 98,3 procent. Årets orealiserade värdetillväxt i förvaltningsfastigheter har uppgått till 167 Mkr. Ränteläget, inflationsförväntningar samt det allmänna konjunkturläget är viktiga faktorer, som påverkar denna värdetillväxt. Andra faktorer som påverkar värdetillväxten är hur väl Catena lyckas utveckla sina fastigheter samt hur avtals- och kundstrukturen ser ut. Catena har som en viktig målsättning att förvärva handelsfastigheter med bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt.

Hyror och hyresgäster

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

Catenas fastigheter ligger i välbelägna områden på respektive ort. Bilia, som är den största hyresgästen, svarar för 91 procent av hyresintäkterna och den genomsnittliga löptiden för Bilias hyreskontrakt uppgår till 10,9 år. I hela Catenas bestånd är nästan 100 procent av hyresvolymen föremål för årlig justering. Hyran förändras i huvudsak genom indexreglerade avtal med 100 procent av KPI.

Risken för hyresförluster bedöms som låg.

Drift- och underhållskostnader

I Catenas fastigheter har hyresgästerna i allmänhet ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. Catenas hyresgäster svarar normalt sett för allt inre underhåll samt för alla taxebundna driftskostnader (värme, vatten, el med mera). Catenas exponering mot driftskostnadsförändringar är med andra ord mycket begränsad. Vid eventuella vakanser påverkas dock bolagets resultat av kostnader för till exempel uppvärmning, som tidigare betalats av hyresgästen.

Fastighetsskatt

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

Finansnetto

Räntekostnader för lånat kapital är den enskilt största kostnadsposten för Catena. Styrelsen i Catena har under år 2007 fastställt en finanspolicy, vilken anger reglerna för hur Catenas finansfunktion ska hantera upplåning, lånens löptider, räntebindning samt hur riskerna i finansieringsverksamheten ska begränsas. För att begränsa risken vid en uppgång av korträntan, har Catena valt att förlänga räntebindningstiden genom ränteswappar i enlighet med nämnda finanspolicy. Räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2007 till 1,8 år.

Kapitalstruktur

Målet för Catenas kapitalstruktur är att uppvisa en soliditet i intervallet 25–35 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,75. Soliditeten uppgick per den 31 december 2007 till 39,6 procent och räntetäckningsgraden till 2,4 gånger.

Valutarisk

Catena äger fastigheter via dotterbolag i Danmark och Norge. Resultat- och balansräkning kan påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser. Bolagen är finansierade i respektive lands valuta. I de fall beviljade lån ej har tagits i anspråk, har valutaterminer upphandlats till motsvarande

belopp. Detta innebär att valutakursförändringar i huvudsak endast ger effekt på nettoresultat samt eget kapital i respektive land.

Miljörisker

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

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

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

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

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/– 5 procent	9,4
Uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	2,1
Räntenivå för fastighetslån	+/– 1 procentenhet	4,7
Fastighetskostnader	+/– 5 procent	1,2

Finansiering

Catena finansieras genom avtal med två stora svenska affärsbanker. Per 31 december 2007 uppgick den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden till 3,4 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 1,8 år och den genomsnittliga räntan till 4,62 procent.

Kapitalstruktur

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

Per 31 december 2007 uppgick koncernens eget kapital till 1 006 Mkr (826), vilket innebär en soliditet om 39,6 procent (33,8). Räntebärande skulder uppgick till 1 224 Mkr (1 307) vilket innebär en skuldsättningsgrad om 1,2 gånger (1,6). Catenas likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 35 Mkr (63). Catena har en outnyttjad checkräkningskredit om 75 Mkr. Belåningsgraden uppgick till 49,4 procent (55,6). Sammantaget bedöms detta ge Catena möjlighet att finansiera den löpande förvaltningsverksamheten och genomföra de beslutade och pågående investeringarna.

Finanspolicy

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

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

De övergripande målen för finansfunktionen är att:

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

Finansiella strategier

Likviditets- och upplåningsstrategi samt lånestruktur

Catena arbetar aktivt med likviditets- och upplåningsstrategi.

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

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

Catena har ett totalt kreditutrymme per 31 december 2007 om 1 290 Mkr (1 385), varav 1 224 Mkr (1 307) var utnyttjat. Genomsnittlig återstående kreditbindningstid uppgick till 3,4 år (4,4) vid årsskiftet.

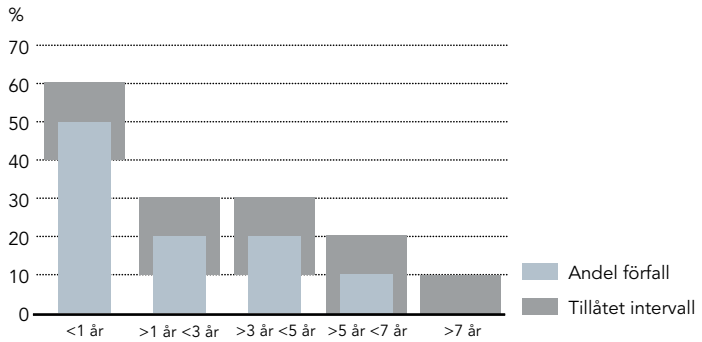
Räntestrategi och räntestruktur

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

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

Malmö Urnes 1

Normportfölj, räntebindning[1)]



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

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2007

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Mkr	Låneförfall Utnyttjat Mkr	Andel %
2008 januari	466,9	5,10	38,3	—	—	—
2008 april	130,0	3,63	10,6	—	—	—
2009	130,0	3,91	10,6	—	—	—
2010	130,0	4,08	10,6	319,4	319,4	26,1
2011	130,0	4,23	10,6	615,8	549,3	44,9
2012	130,0	4,32	10,6	355,0	355,0	29,0
2014	106,8	6,10	8,7	—	—	—
Summa	**1 223,7**	**4,62**	**100,0**	**1 290,2**	**1 223,7**	**100,0**

Södertälje Släpvagnen 1

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

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

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

Som räntebas för Catenas svenska lån används tre månaders Stibor. Motsvarande räntebas används vid finansiering i norska och danska kronor. I enlighet med Catenas finanspolicy förlängs denna räntebindningstid genom räntederivat (ränteswappar) upp till 7 år. Genom den ränteuppgång, som fortsatt fram till årsskiftet 2007/2008, har detta medfört orealiserade värdeförändringar i räntederivatportföljen om 5,7 Mkr (8,0). Denna värdeförändring har redovisats via resultaträkningen.

Per 31 december 2007 uppgick Catenas genomsnittliga räntebindningstid till 1,8 år (1,7). Vid en omedelbar förändring av den korta marknadsräntan med en procentenhet, skulle detta medföra en resultatpåverkan om 4,7 Mkr före skatt.

Motpartsstrategi

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

För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyn att Catena endast ska arbeta med banker eller likvärdiga kreditinstitut med en rating motsvarande minst A- från Standard & Poors. För placeringar i värdepapper krävs lägst K1-rating. Beträffande Catenas kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttring av fastigheter och/eller bolag.

Valutastrategi

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

Catena äger fastigheter i Danmark och Norge där intäkterna redovisas i lokal valuta. Andelen lånefinansiering av dessa fastigheter sker i danska respektive norska kronor, vilket innebär att valutakursförändringar på detta sätt endast ger effekt på nettoresultatet och eget kapital från respektive land. På grund av att samtliga lånelöften i Norge ej har utnyttjats, har Catena tecknat ett valutaterminsavtal för att minimera valutarisken. På grund av den norska kronans förstärkning har en orealiserad värdeförändring uppkommit om –4,6 Mkr (3,0). Även denna värdeförändring har redovisats via resultaträkningen.

Operationell strategi

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

Kreditgivare

Catenas finansieringskälla är bankmarknaden och Catena arbetar framför allt med långa bilaterala kreditfaciliteter. Catenas långfristiga kreditfaciliteter är till större delen säkerställda genom pantbrev. Totalt har Catena ställt pantbrev motsvarande 1 177 Mkr (1 261) per den 31 december 2007 som säkerhet för räntebärande skulder.

Stockholm och Mälardalsregionen

Stockholm och Mälardalsregionen var den 31 december 2007 Catenas värdemässigt största segment med ett bokfört värde om 897 Mkr, vilket motsvarade 36 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I regionen finns nio fastighetsenheter, varav tre är upplåtna med tomträtt och en arrenderas, med en total uthyrbar yta om 88 755 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2008 uppgick till 67,7 Mkr, och hyresintäkterna till 65,1 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 96,2 procent. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Stockholm och Mälardalsregionen uppgår till 11,5 år.

Under året såldes två fastigheter belägna i Eskilstuna och Strängnäs.

Marknadsutveckling

Den ekonomiska utvecklingen i Stockholm och Mälardalsregionen är stark och regionen fungerar som draglok i den svenska ekonomin. I Storstockholm bor cirka 1,9 miljoner människor. Befolkningstillväxten har varit snabb med en ökning på cirka 25 procent jämfört med för 30 år sedan.

Köpkraften i regionen är den starkaste i Sverige, och med en positiv utveckling av hushållens disponibla inkomster och stigande förmögenheter innebär det att handeln och särskilt då sällanköpshandeln utvecklas positivt.

Flera handelsområden byggs i Stockholms utkanter. Större livsmedelskedjor samt butikskedjor med försäljning av till exempel hemelektronik och möbler driver denna utveckling. De största externhandelsområdena finns i Kungens Kurva i södra Stockholm och i Barkarby i nordväst. Intresset för att utveckla befintlig handel och nyetableringar är stort i regionen.

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

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

Enligt en undersökning från PricewaterhouseCoopers kom Stockholm på tredje plats när ett stort antal företrädare för den europeiska fastighetsbranschen fick rangordna de mest intressanta marknaderna att investera i. Stark ekonomisk utveckling, god likviditet och hög transparens på marknaden var några av förklaringarna.

Catenas fastigheter

Beståndet utgörs dels av fastigheter belägna utmed Stockholms infartsleder i Segeltorp, Solna och Alvik, dels av fastigheter i Täby, Kista, Vinsta, Haninge, Tumba och Södertälje. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabell på sidan 72.

Fastighetsutveckling

Under året etablerades Fordförsäljning vid fastighetsenheten i Segeltorp, som är Catenas värdemässigt näst största i Stockholm och Mälardalsregionen. Där byggs även bilverkstaden om efter Bilias senaste koncept – Framtidens bilverkstad – med ljus, modern, ren och luftig miljö. Även plåt- och lackanläggningen moderniserades.

I Södertälje har bilhallen uppgraderats till modern standard och ger nu plats för nya bilvarumärken. I samband med detta har ytorna effektiviserats.

Det energisparprojekt som genomfördes vid Haga Norra i Solna under 2006, utvärderades under året. Betydande besparingar kunde konstateras, till gagn för såväl hyresgäst som hyresvärd.

Vid fastigheten i Kista uthyrdes delar av fastigheten till Carglass och i Alvik fick verkstaden ny golvbeläggning.

Torbjörn Nohlgren
Förvaltningschef
Stockholm och Mälardalen

Arbetar på Catena
sedan 2005

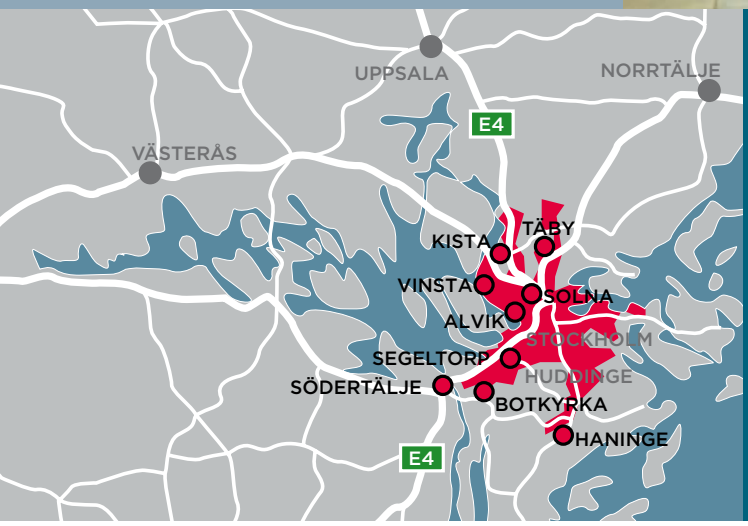
Fastighet i fokus: Segeltorp

Catenas värdemässigt näst största fastighetsenhet i Stockholm och Mälardalsregionen är Myren 2 och 3 i Segeltorp. Fastigheten är på totalt 16 065 kvadratmeter, varav 9 175 kvadratmeter bilhall och verkstad. Den rymmer Bilias huvudanläggning i södra Stockholm och ligger strategiskt vid E4:an.

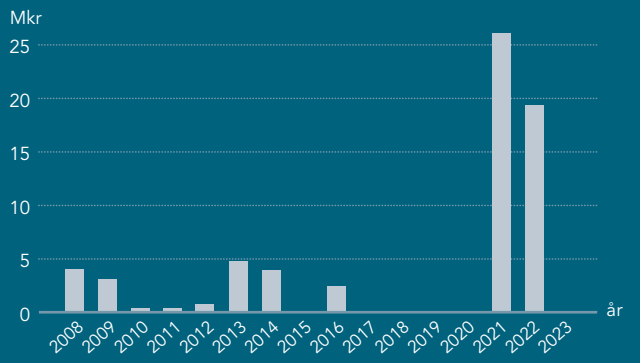
Segeltorp har de senaste åren utvecklats till ett bilhandelsområde och med närheten till Kungens Kurva finns även annan handel på bekvämt avstånd.

Catena har i nära samverkan med hyresgästen Bilia genomfört omfattande investeringar i fastigheten, som idag är en toppmodern anläggning för försäljning och service av Volvo, Renault och Ford. Det senaste projektet omfattar ”Framtidens verkstad” med ljus, modern, ren och luftig miljö, som ska stå färdigt under 2008.

Huddinge Myren 3



Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2008[1)]



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

Fastighetsbeståndet i Stockholm och Mälardalsregionen per den 31 december 2007 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2008

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m²	Hyresvärde[1)] Mkr	Hyresvärde[1)] kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter[2)] Mkr	Driftsöverskott[3)] Mkr	Direktavkastning[4)], %	Överskottsgrad, %
Stockholm och Mälardalsregionen	9	88 755	897	10 106	67,7	763	96,2	65,1	52,8	5,9	81,1

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.
2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008.
3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.
4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Västra Götalandsregionen

Västra Götalandsregionen var den 31 december 2007 Catenas värdemässigt näst största segment med ett bokfört värde om 607 Mkr, vilket motsvarade 25 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I regionen finns tio fastighetsenheter med en total uthyrbar yta om 59 139 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2008 uppgick till 48,5 Mkr, och hyresintäkterna till 48,5 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 100 procent. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Västra Götalandsregionen uppgår till 10,2 år.

Under året avyttrades de tre fastigheterna belägna i Skaraborg – Skövde, Falköping och Skara.

Marknadsutveckling

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

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

Tillväxttakten i regionen har varit bland de högsta i Sverige. Den senaste tioårsperioden steg bruttoregionalprodukten, BRP, snabbast i landet. Prognoserna för kommande år pekar på en fortsatt god ekonomisk utveckling och fortsatt stigande sysselsättning.

Göteborg har drygt 480 000 invånare och hela regionen cirka 850 000.

Mot bakgrund av ökad sysselsättning och befolkningstillväxten är förutsättningarna för handel goda. Den privata konsumtionen utvecklas positivt i regionen och sällanköpshandeln går starkt.

De största externhandelsområdena är Backaplan, Kållered och Bäckebol, men externhandeln växer även i andra områden som till exempel Sisjön.

Backaplan är redan idag en av Göteborgs största handelsplatser med över 100 butiker, restauranger och övrig service.

Peter Liljeros

Förvaltningschef
Västra Götaland

Arbetar på Catena
sedan 1999

Planeringen för en upprustning och modernisering av området har pågått under lång tid, och nu planeras flera nybyggnationer av köpcentrum, volymhandel och bostäder med målet att etablera Backaplan som ett regioncentrum med sitt strategiska läge på Hisingen.

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

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

Catenas fastigheter

Beståndet utgörs av fastigheter i kommunerna Göteborg, Partille, Kungälv, Kungsbacka och Stenungsund. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabell på sidan 73.

Fastighetsutveckling

Under våren 2008 slutförs om- och tillbyggnaden av anläggningen i Almedal. Se vidare fastighet i fokus på sidan 27.

I maj tecknade Catena ett 10-årigt hyresavtal med Tidermans Hyrmaskiner AB. Uthyrningen avser en av Catenas anläggningar på Deltavägen på Hisingen i Göteborg. Fastighetens uthyrbara yta är cirka 4 600 m². Hyresavtalet gäller från och med den 1 januari 2008. Tidigare hyrde Bilia fastigheten men beslutade att lägga ned personbilsverksamheten. Bilias transportbilscenter, som bedriver verksamhet i Catenas intilliggande fastighet, fortsätter sin verksamhet som tidigare.

I Kungsbacka kommer Bilia att hyra en ny anläggning vid den norra infarten till staden. Bilia kommer därmed att lämna Catenas fastighetsenheter i centrala Kungsbacka. Efterfrågan på bostäder är stor i Kungsbacka och läget möjliggör konvertering till bostäder, eventuellt i kombination med kontor eller handel. En förädling till bostäder ger en större utyttjandegrad och därmed en värdeökning på fastigheterna.

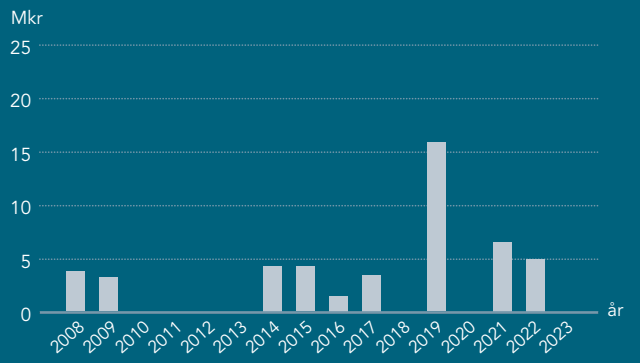
Fastighet i fokus: Almedal

Catenas fastighet i Almedal i Göteborg rymmer en skade- och serviceverkstad. Fastigheten har ett mycket bra läge mellan E6:an och Mölndalsvägen. Fastigheten har genom åren byggts om och till vid ett flertal tillfällen. Under 2007 och 2008 genomförs en omfattande modernisering och tillbyggnad. Investeringen är på totalt 43 Mkr.

Bilia har beslutat att flytta ur den södra delen av fastigheten omfattande cirka 3 000 m², vilket ger Catena möjlighet att utnyttja en befintlig byggrätt och exploatera området.

Göteborg Skår 57:13 (Almedal)

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2008[1)]



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

Fastighetsbeståndet i Västra Götalandsregionen per den 31 december 2007 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2008

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m²	Hyresvärde[1)] Mkr	Hyresvärde[1)] kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter[2)] Mkr	Driftsöverskott[3)] Mkr	Direktavkastning[4)], %	Överskottsgrad, %
Västra Götalandsregionen	10	59 139	607	10 264	48,5	820	100,0	48,5	42,9	7,1	88,5

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.
2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008.
3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.
4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Öresundsregionen

Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet i Öresundsregionen uppgick den 31 december 2007 till 501 Mkr, vilket motsvarade 20 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I Öresundsregionen finns sju fastigheter med en totalt uthyrbar yta om 50 211 m². Hyresvärdet per den 1 januari 2008 uppgick till 41,3 Mkr, och hyresintäkterna till 40,6 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 98,3 procent. Fastighetsbeståndet i Öresundsregionen delas in i två delmarknader: Malmöregionen och Köpenhamnsregionen. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Malmöregionen uppgår till 6,7 år och för Köpenhamnsregionen till 4,4 år.

Under året såldes en fastighet i Trelleborg samt förvärvades en fastighet i Malmö.

Marknadsutveckling

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

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

Sysselsättningen har utvecklats positivt i regionen. Arbetslösheten är fortfarande relativt stor i Malmö, men den fortsätter att sjunka. I Köpenhamn däremot råder arbetskraftsbrist i flera sektorer, vilket tillsammans med lägre boendekostnader på den svenska sidan bidragit till en omfattande och växande arbetskraftspendling från Malmö till Köpenhamn.

Utvecklingen inom handeln i regionen är positiv. Intresset för att utveckla befintlig handel och etablera nya handelsområden är stort i hela regionen, på såväl den danska som den svenska sidan. Jägersro är ett av de största handelsområdena i Malmö med både köpcentrum och externhandel. Hyllie, i södra Malmö, är ett av de största utvecklingsområdena i hela Öresund med bland annat etableringen av ett köpcentrum på 70 000 m² och en arena för sportevenemang och konserter med plats för 15 000 åskådare.

Svågertorp längs med motorvägen mot Köpenhamn söder om Malmö är ett annat expansivt område ur handelssynpunkt, inte minst mot bakgrund av att Ikea valt att etablera ett varuhus där med planerad öppning under den senare delen av 2009. Även Malmö Entré vid norra infarten till de centrala delarna av staden genomgår en omfattande utveckling. Catena har fastigheter såväl i Jägersroområdet som i Svågertorp och vid Malmö Entré.

Catenas fastigheter

Beståndet i Malmöregionen utgörs av fastigheter i Malmö och Lund och i Köpenhamnsregionen av fastigheter i Köpenhamn, Bröndby och Roskilde. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabeller på sidan 74.

Under året förvärvades en fastighet, Malmö Urnes 1, som ligger i nära anslutning till Ikea:s kommande etablering på Svågertorps handelsområde. Byggnaderna uppfördes 2006 och omfattar en bilverkstad och en biltvätt på totalt cirka 2 143 m². Tomtytan är cirka 8 500 m². Förvärvet skedde till ett underliggande fastighetsvärde på 24 Mkr.

Fastighetsutveckling

Under våren 2007 färdigställdes ombyggnaden av ytterligare yta för försäljning av kläder på fastigheten i Värnhem. Hyresgästen hyrde inledningsvis 750 m² och har därefter hyrt ytterligare lokalyta.

I januari 2008 förvärvade Catena fastigheten Malmö Urnes 2, som ligger granne med Malmö Urnes 1. Fastigheten är obebyggd och har en tomtyta på 10 950 m². På fastigheten ska Catena att uppföra en kontorsfastighet om cirka 3 600 m² åt det danska börsnoterade företaget Vestas. På fastigheten finns ytterligare en byggrätt omfattande cirka 3 000 m².

På fastigheten Fältspaten 2 i Lund har Catena en byggrätt om 6 000 m².

Gustaf von Seth

Förvaltningschef
Öresund

Arbetar på Catena
sedan 2001

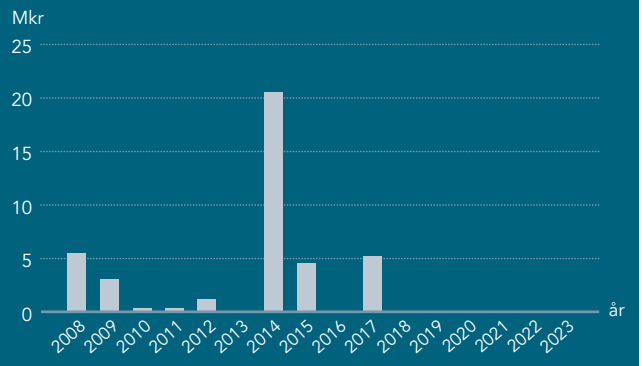
Fastighet i fokus: Svågertorp

Fastigheten Malmö Urnes 1 i Svågertorp är på totalt 2 143 m² och bestod vid förvärvstidpunkten av en bilverkstad och en biltvätt, som båda var vakanta. En ny operatör övertog biltvätten med start i september. Efter en smärre ombyggnad hyr det danska börsnoterade företaget Vestas cirka 1 000 m² kontor i avvaktan på att intilliggande fastighet färdigställs.

Catena förvärvade i januari 2008 fastigheten Malmö Urnes 2 och har beslutat att uppföra ett nytt kontor på cirka 3 600 m² för Vestas. Inflyttning är planerad till februari 2009, då Vestas lämnar fastigheten Malmö Urnes 1.

Malmö Urnes 1

Förfallostruktur hyresavtal per den 1 januari 2008[1)]



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

Fastighetsbeståndet i Öresundsregionen per den 31 december 2007 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2008

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m²	Hyresvärde[1)] Mkr	Hyresvärde[1)] kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter[2)] Mkr	Driftsöverskott[3)] Mkr	Direktavkastning[4)], %	Överskottsgrad, %
Malmöregionen	4	37 551	394	10 492	31,6	842	97,8	30,9	27,8	7,1	90,0
Köpenhamnsregionen	3	12 660	107	8 452	9,7	766	100,0	9,7	7,9	7,4	81,4
Totalt	**7**	**50 211**	**501**	**9 978**	**41,3**	**823**	**98,3**	**40,6**	**35,7**	**7,1**	**87,9**

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.
2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008.
3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.
4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Osloregionen

Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet i Osloregionen uppgick den 31 december 2007 till 474 Mkr, vilket motsvarade 19 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I Osloregionen finns fyra fastigheter med en totalt uthyrbar yta om 29 395 kvadratmeter. Hyresvärdet per den 1 januari 2008 uppgick till 33,1 Mkr, och hyresintäkterna till 33,1 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 100 procent. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för hyresavtalen i Osloregionen uppgår till 12,6 år.

Marknadsutveckling

Den norska ekonomin fortsatte att växa över sin långsiktiga trendlinje under 2007. Arbetslösheten ligger under jämviktsnivån och kapacitetsutnyttjandet i ekonomin är mycket högt.

Även om den norska centralbanken stegvis dragit upp räntan har de relativt låga räntorna i kombination med hög sysselsättning och stigande disponibla inkomster stimulerat ökade privata investeringar och ökad konsumtion. Stigande världsmarknadspriser på olja har stimulerat investeringar i oljeindustrin, vilket ytterligare bidragit till den ekonomiska tillväxten.

Priserna på fastigheter har stigit i hela regionen, speciellt gäller det handelsfastigheter och bostadsfastigheter. Norges Bank har uttalat farhågor för en fastighetsbubbla.

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

Sandvika Storsenter sydväst om Oslo har utvidgats och öppnade i oktober 2007. Med en totalareal på 73 500 m² och 200 butiker är det Skandinaviens för närvarande största köpcentrum. Bland andra projekt kan nämnas ett nytt köpcentrum på Kolbotn om 22 000 m² och planläggningen av ett nytt köpcentrum om 60 000 m² på Ökern inne i Oslo.

Aktiviteten är hög även på andra håll i regionen. I Rygge mellan Oslo och Fredriksstad har en tidigare militärflygplats byggts om till civilflygplats. Allt fler företag väljer att etablera sig nära den nya flygplatsen och vidare längs E6:an söderut mot den svenska gränsen.

Även Lilleström genomgår en positiv utveckling med flera köpcentra och utvecklad handel. Catenas fastigheter är väl etablerade nära expansiva områden i Osloregionen.

Catenas fastigheter

Beståndet i Osloregionen utgörs av fastigheter i Oslo, Lilleström, Follo och Drammen. Fördelningen av den uthyrbara ytan framgår av tabell på sidan 75.

I oktober 2007 förvärvades marken till fastigheten i Lilleström genom inlösen av tomträttsavtalet för 4,5 MNOK.

Fastighetsutveckling

Under året investerade Catena 40,5 MNOK i två anläggningar: Ökern i Oslo och Follo i Ski. Avsikten är att förstärka närvaron i den starka tillväxtregionen kring Oslo och skapa utrymme för flervarumärkesanläggningar.

Catena beslutade att under åren 2008–2009 investera cirka 54 MNOK i en flervarumärkesanläggning för Bilia på fastigheten i Drammen, strax väster om Oslo. Samtidigt tecknades ett 15-årigt hyresavtal med hyresgästen. Den nya anläggningen kommer efter om- och tillbyggnad att omfatta 6 950 m² och ha ett hyresvärde på cirka 8,1 MNOK per år. Anläggningen beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2008/2009.

På Ökern, i Oslo, har genomförts en uppgradering av bilhallen samt en ny serviceverkstad för Ford och Land Rover.

I Follo, söder om Oslo, har genomförts en uppgradering av bilförsäljnings- och verkstadsytor. Ombyggnaden omfattar totalt cirka 1 800 m².

Genom att förädla fastigheter skapar Catena ett ökat värde för kunderna, vilket gör att de vill teckna långa avtal, något som skapar stabilitet och goda ekonomiska förutsättningar för att vidareutveckla och förädla beståndet ytterligare.

Tor Olav Augestad
Förvaltningschef
Oslo

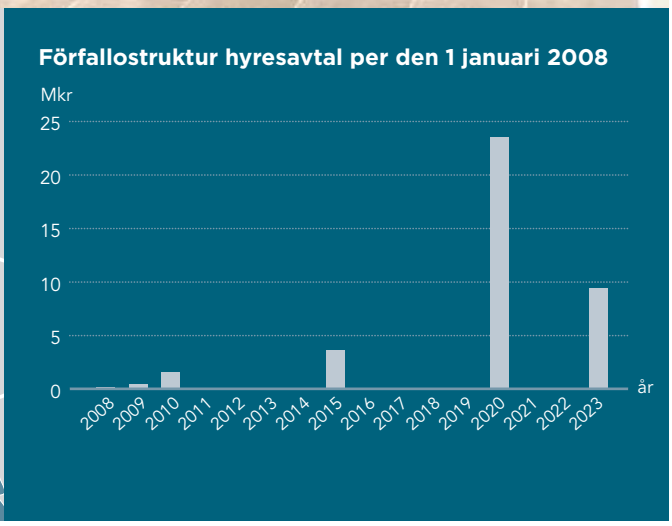
Arbetar på Catena sedan 2000

Fastighet i fokus: Ökern

Catenas huvudanläggning i Oslo ligger i stadsdelen Ökern. Den är på totalt 19 333 m² och rymmer försäljning och service av Volvo, Ford, Renault och Land Rover. Catena har genomfört flera investeringar i fastigheten de senaste åren. De har bland annat omfattat en ny Fordverkstad för 16 servicemekaniker och en ny Land Roververkstad för 6 servicemekaniker.

Bilhallen för försäljning av nya Volvo, Ford, Renault och Land Rover samt tillhörande försäljningskontor på totalt 3 150 m² har byggts om. Moderna ventilations- och kylanläggningar har installerats som förbättrar arbetsmiljön, och dessutom har värmeanläggningen moderniserats för att sänka Bilias energikostnader.

Ökern, Oslo



Fastighetsbeståndet i Osloregionen per den 31 december 2007 med aktuell intjäningsförmåga per den 1 januari 2008

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, m²	Bokfört värde Mkr	Bokfört värde kr/m²	Hyresvärde[1] Mkr	Hyresvärde[1] kr/m²	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter[2] Mkr	Driftsöverskott[3] Mkr	Direktavkastning[4], %	Överskottsgrad, %
Osloregionen	4	29 395	474	16 125	33,1	1 126	100,0	33,1	31,4	6,6	94,9

1) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis.
2) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008.
3) Hyresintäkter på årsbasis per den 1 januari 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste tolv månaderna.
4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

Medarbetare

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

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

Kundnära förvaltning

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

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

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

Koncerngemensamma funktioner

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

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

Engagerade medarbetare

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

Grunden för kompetensutveckling är de utvecklingssamtal som hålls regelbundet. Under året genomgick medarbetare utbildning i bland annat entreprenadjuridik ABT06, regler för byggande enligt BBR06, förhandlingsteknik, elinstallationer, portar samt koncernredovisning och tillämpning av IFRS regelverk.

Hälsa är en resurs för både företaget och den enskilde medarbetaren. Samtliga anställda har tillgång till företagshälsovård.

Nyckeltal medarbetare

	2007	2006
Medelantal anställda	13	13
Antal anställda vid årets slut	14	14
Andel kvinnor, %	21	21
Sjukfrånvaro Sverige, %	1,2	0,8

Ansvar för miljön

Verksamheten i Catenas fastigheter är huvudsakligen inriktad på bilförsäljning och därmed förenlig verksamhet.

Den direkta miljöpåverkan som kan anses vara betydande vid användningen av fastigheterna har en tydlig koppling till hyresgästernas verksamhet medan den påverkan som själva ägandet och förvaltningen medför huvudsakligen är av indirekt natur, dels val av värmesystem, dels material och avfallsfrågor i samband med byggnadsprojekt.

Aktivt arbete

Catena arbetar aktivt med miljöfrågor och har en miljöpolicy som ligger till grund för planering, genomförande och uppföljning på miljöområdet. Huvuddragen i miljöpolicyn är att Catena ska:

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

Exempel på miljöåtgärder 2007

Catena investerade under året i flera projekt som bidrar till att minska belastningen på miljön. Bland annat infördes, på anläggningen Ökern i Oslo, ett nytt värmesystem som drar avsevärt mindre energi och därmed ger betydande besparingar för hyresgästen.

Under året ersattes oljeuppvärmningen vid fastigheten i Almedal med fjärrvärme. I samband med om- och tillbyggnaden av Almedal har även asbestsanering utförts i de delar som berörs av ombyggnaden. I Göteborg, Kungälv och Partille har tre fastigheter fått nya kylanläggningar i syfte att få bort skadliga köldmedier (freoner). I Drammen byttes spilloljetank och oljeavskiljare under 2007. Ytterligare två ska bytas ut under 2008. I Follo installerades en ny, mer effektiv oljeavskiljare i glasfiber.

Det energisparprojekt som under 2006 genomfördes vid Haga Norra i Stockholm utvärderades under året. Projektet har lett till avsevärt minskade energikostnader. Även på andra fastigheter har investeringar i styr- och reglerutrustning inneburit energibesparingar.

I samband med att hyresgäster avflyttat har Catena genomfört miljöutredningar för att säkerställa fastigheternas status.

Catenaaktien gick mot strömmen

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

Den 31 december 2007 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kronor fördelat på 11 564 500 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Börsvärde och omsättning

Under året steg Catenaaktien med 6 procent, från 100,75 kronor till 107,00 kronor, medan det breda börsindexet OMXS sjönk med 6 procent och Carnegies Fastighetsindex, CREX, gick ned med 23 procent.

Årets högsta stängningskurs för Catenaaktien var 116,00 kronor den 18 april, 19 april, 20 april och den 31 maj. Den lägsta stängningskursen var 98,50 kronor den 11 januari. Vid årets slut var Catenas börsvärde 1 237 Mkr.

Totalt omsattes 8 459 071 Catenaaktier till ett värde av 945 Mkr, vilket motsvarar en omsättningshastighet på 75 procent. Omsättningshastigheten för OMX Nordiska Börs Stockholm som helhet var 139 procent.

Utdelningspolicy och utdelning

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

För verksamhetsåret 2007 föreslår styrelsen en utdelning om 5,25 kronor per aktie (5,00), totalt 60 714 Mkr (57 822). Den föreslagna utdelningen motsvarar 114 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt (81) och en direktavkastning på 4,9 procent (5,0), mätt på aktiens slutkurs den 28 december 2007.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels 5,25 kronors utdelning, dels avstämningsdagen den 24 april kommer utdelningen att utbetalas den 29 april 2008. Catenaaktien kommer att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen måndagen den 21 april 2008.

Ägarstruktur

Vid slutet av 2007 hade bolaget 18 579 aktieägare (20 051). De flesta av aktieägarna, 18 285 stycken (19 624), ägde 1 000 aktier eller färre. Det institutionella ägandet uppgick till 80 procent (68). Andelen utländska ägare var 4,9 procent (8,4).

Under året har Endicott Sweden AB och Erik Selin gruppen förvärvat Catenaaktier och utgör i dag de två största aktieägarna med tillsammans 50,5 procent av rösterna.

Insynshandel

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

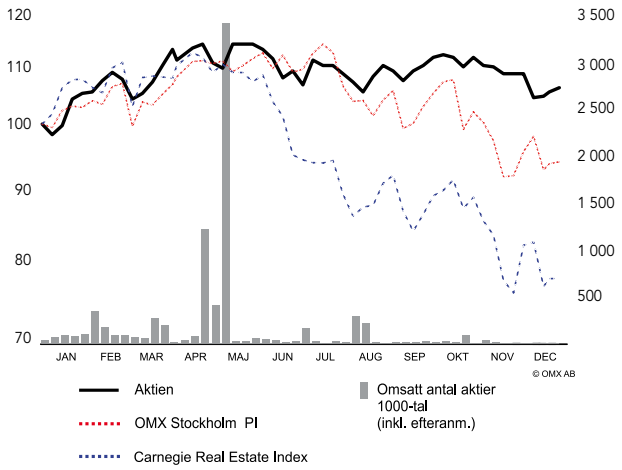
Aktiemarknadsinformation

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

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

AKTIEINFORMATION
ISIN-kod: SE0001664707
Handelspost: 100 aktier
Kortnamn: CATE

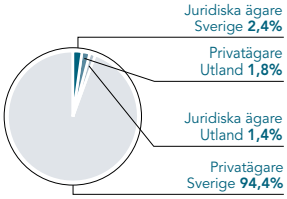
Kursutveckling 2007



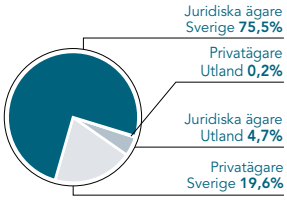
Aktieägare per 28 december 2007

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 471 688	21,4
Catella fonder	1 347 946	11,7
Länsförsäkringar fonder	588 400	5,1
Skandia Liv	287 000	2,5
Swedbank Robur fonder	180 876	1,6
Mellon US Tax Exempt Account	102 500	0,9
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBLDN-Stich Shell Pensioenfonds	51 050	0,4
Larona AB	50 000	0,4
Summa tio största aktieägare	**8 500 860**	**73,5**
Övriga aktieägare	3 063 640	26,5
Totalt	**11 564 500**	**100,0**

Antal aktieägare fördelat på land och kategori



Antal röster fördelade på land och kategori



Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per den 28 december 2007

	Antal aktieägare	Innehav, %
1–500	17 729	13,3
501–1 000	556	3,6
1 001–5 000	244	4,9
5 001–10 000	15	0,8
10 001–15 000	7	0,7
15 001–20 000	7	1,0
20 001–	21	75,7
Totalt	**18 579**	**100,0**

Aktiekapitalets utveckling

Transaktion	År	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital, Tkr	Totalt aktiekapital, Tkr
Bolagets bildande	1987	500	500	50 000	50 000
Ingående balans	2003	—	500 000	—	50 000
Ingående balans	2004	—	500 000	—	50 000
Ingående balans	2005	—	500 000	—	50 000
Fondemission	2006	8 838	508 838	884	50 884
Split	2006	11 055 662	11 564 500	—	50 884

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Catena AB organisationsnummer 556294-1715 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2007.

Verksamhet och organisation

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

Per den 28 december 2007 (sista handelsdagen för året) uppgick antal aktier till 11 564 500 stycken fördelade på 18 579 ägare.

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

Catenakoncernen har verksamhet i Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresunds- samt Osloregionerna. Antalet fastighetsenheter uppgår till 30 med en sammanlagd uthyrbar yta av 227 500 kvm. Den största regionen är Stockholm och Mälardalsregionen med 36 procent sett till hyresvärdet följt av Västra Götalandsregionen med 25 procent. Hyresavtalen har varierande löptider. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för samtliga hyresavtal uppgick per den 1 januari 2008 till 10,3 år. Uppsägningstiderna varierar mellan 3 och 24 månader och förlängningstiderna är på mellan 3 månader och 5 år.

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

Resultat och ställning

Koncernen

	2007	2006
Resultat per aktie, kr	18,70	22,05
Soliditet, %	39,6	33,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,6

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat från 177,0 Mkr till 179,7 Mkr. Ökningen beror främst på indexuppräkning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästanpassningar. Av hyresintäkterna utgör 91 procent intäkter från Biliakoncernen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,3 (98,8) procent per den 1 januari 2008. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 3,3 Mkr (2,3). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 10,3 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 25,3 Mkr (25,3). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,2 Mkr och reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 0,6 Mkr, jämfört med föregående år. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak fastigheterna i Sverige. Reparations- och underhållsarbeten har i Sverige varit mindre omfattande under perioden jämfört med föregående år. Fastighetsadministrationen har minskat med 1,1 Mkr framförallt beroende på färre köpta tjänster.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 154,4 Mkr (151,7).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 6,4 Mkr (7,9), utgörs av konsultarvode 1,8 Mkr (2,0), vidarefakturering 3,1 Mkr (2,9) samt en engångsersättning för intrång i nyttjanderätt 1,5 Mkr (—). Föregående år ingick också intäkter avseende inhyrda lokaler om 3,0 Mkr.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av inköp för vidarefakturering om 2,9 Mkr (2,9) samt konsultarvode 0,7 Mkr (—). Föregående års rörelsekostnader avsåg också kostnader för ovannämnda inhyrda lokaler om 3,0 Mkr.

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 17,3 Mkr (24,1). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet för föregående år ingår kostnader för börsintroduktion om 10,7 Mkr. De ökade kostnaderna för övrig centraladministration beror främst på att Catena inte var noterat under hela motsvarande period föregående år. Detta medförde att kostnader inte fanns med för årsredovisning, årsstämma, personalkostnader för nuvarande bemanning med mera.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till –66,1 Mkr (–30,1). I periodens finansnetto ingår orealiserade valutakursdifferenser om –12,4 Mkr (+11,2). Dessa kursförluster hänför sig huvudsakligen till den norska kronans förstärkning gentemot svenska kronan, vilket negativt har påverkat koncernens finansnetto. De i övrigt ökade räntekostnaderna beror främst på en höjning av marknadsräntorna jämfört med motsvarande period 2006.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 73,8 Mkr (99,5).

Värdeförändringar

Fastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har värderats av externa fastighetsvärderare. I Sverige har värderingen gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB, i Norge av Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS samt i Danmark av Thurö, Bjarne Jensen & Winther-Petersen. I värderingarna, som har gjorts enligt en flerårig avkastningsanalys, har en kalkylränta på driftsnettot använts som ligger i intervallet 5,3 procent –10,1 procent. Kalkylperioden är 5–20 år.

Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar i takt med att den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta. Det orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgår till 14,7 Mkr (11,0) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgår till 5,7 Mkr (8,0).

Genom sitt innehav av fastigheter i Norge och Danmark är koncernen exponerad i dessa länders valutor. För att minska denna exponering tar koncernen upp lån i respektive lands valuta. I de fall där Catena ännu ej har utnyttjat denna möjlighet genom utställda lånelöften, har koncernen i stället använt sig av valutaterminsavtal för att minska exponeringen. Den orealiserade värdeförändringen på detta valutaterminsavtal uppgår till –4,6 Mkr (3,0) på bokslutsdagen. Skillnaden förklaras av den norska kronans förstärkning under perioden.

Som helhet har den stärkta norska och danska kronan haft en positiv inverkan bland annat genom att valutaomräkningsdifferens i eget kapital har utvecklats positivt under perioden med 21,6 Mkr jämfört med årsskiftet 2006/2007.

Skatt
Aktuell skatt för perioden uppgick till –5,3 Mkr (–19,2) och uppskjuten skatt till –58,4 Mkr (–78,1). Förändring av aktuell skatt beror på ett lägre förvaltningsresultat samt att vissa kostnader för ombyggnader har kostnadsförts vid skatteberäkningen. Förändringen av uppskjuten skatt är huvudsakligen hänförlig till orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Periodens resultat efter skatt
Periodens resultat efter skatt uppgick till 216,2 Mkr (255,0).

Resultat och ställning
Moderbolag
Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag.

Under perioden har kostnaderna för centraladministration minskat från 30,1 Mkr till 22,9 Mkr. Förändringen är till större del hänförlig till de börsintroduktionskostnader, som belastade resultatet under motsvarande period föregående år.

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

Flerårsöversikt
Eftersom Catenakoncernen bildades 1 december 2005 finns ingen annan årsöversikt än den som redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar.

Ersättning till ledande befattningshavare
Se not 7.

Catenaaktien
Den 31 december 2007 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kr fördelat på 11 564 500 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Aktieägare per 28 december 2007

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB	3 361 000	29,1
Erik Selin-gruppen	2 471 688	21,4
Catella fonder	1 347 946	11,7
Länsförsäkringar fonder	588 400	5,1
Skandia Liv	287 000	2,5
Swedbank Robur fonder	180 876	1,6
Mellon US Tax Exempt Account	102 500	0,9
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBLDN–Stich Shell Pensioenfonds	51 050	0,4
Larona AB	50 000	0,4
Summa tio största aktieägare	**8 500 860**	**73,5**
Övriga aktieägare	3 063 640	26,5
Totalt	**11 564 500**	**100,0**

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman.

Årsstämman 2007-04-23 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier samt att överlåta dessa aktier. Styrelsen skall, vid ett eller flera tillfällen innan Catenas årsstämma 2008, äga rätt att besluta om förvärv av egna aktier till ett antal av 1 156 450 aktier, motsvarande inte mer än totalt 10 procent av samtliga aktier i bolaget . Styrelsen skall, vid ett eller flera tillfällen innan Catenas årsstämma 2008, äga rätt att besluta om överlåtelse av egna aktier, som Catena innehar efter förvärv av aktier enligt ovan.

VD:s uppsägningstid är tolv månader om uppsägningen sker från Catenas sida. Sker uppsägningen från VD:s sida gäller sex månaders uppsägningstid. Sker uppsägning av Bolaget, vilken ej grundar sig på grovt kontraktsbrott från VD:s sida, är VD utöver uppsägningslön berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner med avräkning för vad han uppbär i ersättning från annan tjänst under perioden. Avgångsvederlag skall även utgå om förutsättningarna för befattningen har ändrats genom att en ägare eller en grupp av ägare har förvärvat minst 50 procent av det totala röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Skatt
Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen gällande beskattning av företag. En förändring av skattelagstiftning innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrad bolagsskattesats eller möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag, kan medföra en framtida förändrad skattesituation för Catena.

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

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

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

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

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

Finansiella instrument och riskhantering
Se not 27.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Genom de långa hyreskontrakten och den därigenom stabila intjäningsförmågan, ser styrelsen möjligheter till en fortsatt god utveckling av verksamheten.

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

Under året har sex fastigheter sålts till ett sammanlagt värde av 235 Mkr. Den realiserade värdeförändringen blev 37,7 Mkr. Catena förvärvade den 15 januari 2008 10 950 m^2 mark i Svågertorps handelsområde av Malmö stad. Den 1 februari tecknades ett 10-årigt hyresavtal med den danska börsnoterade Vestas-koncernen, som innefattar uppförande av en kontorsbyggnad på ovannämnda mark.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 552 080 474 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning 5,25 kr/aktie	60 713 625 kr
Balanseras i ny räkning	491 366 849 kr
Summa	552 080 474 kr

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

Styrelsens förslag
I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2008, att Catena skall lämna en utdelning med 5,25 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2007, vilket innebär en total utdelning på 60 713 625 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 114 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt. Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 39,6 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 38,1 procent. Föreslagen utdelning utgör 6,0 procent av eget kapital i koncernen och 9,9 procent av eget kapital i moderbolaget. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen skall ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent. Även efter den föreslagna utdelningen uppnås Catenas mål för soliditeten.

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt årsredovisningslagen 4 kap § 14a. Värdeförändringen har redovisats i resultaträkningen. De orealiserade värdeförändringarna på nämnda derivatinstrument uppgick till 1,1 Mkr i koncernens resultaträkning för år 2007.

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

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

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

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

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

1 januari–31 december, Tkr	Not	2007	2006
Hyresintäkter	2, 3	179 675	176 958
Driftskostnader		–1 474	–1 308
Reparations- och underhållskostnader		–8 714	–9 298
Fastighetsskatt		–6 961	–5 556
Tomträttsavgäld och arrendeavgift		–2 012	–1 895
Fastighetsadministration	9	–6 094	–7 228
DRIFTSÖVERSKOTT		**154 420**	**151 673**
Övriga rörelseintäkter	5	6 403	7 919
Övriga rörelsekostnader	6	–3 587	–5 896
Centraladministration	9	–17 365	–24 109
RÖRELSERESULTAT	3, 7, 8, 28	**139 871**	**129 587**
Finansiella intäkter		2 409	14 883
Finansiella kostnader		–68 511	–45 000
FINANSNETTO	**10**	**–66 102**	**–30 117**
FÖRVALTNINGSRESULTAT		**73 769**	**99 470**
Fastigheter, realiserade värdeförändringar		37 711	—
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	14	167 299	241 846
Derivat, orealiserade värdeförändringar	15	1 100	10 993
RESULTAT FÖRE SKATT		**279 879**	**352 309**
Skatt	12	–63 728	–97 289
RESULTAT EFTER SKATT		**216 151**	**255 020**
ÅRETS RESULTAT		**216 151**	**255 020**
Resultat per aktie (i kronor)	20	18,70	22,05

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Per den 31 december, Tkr	Not	2007	2006
TILLGÅNGAR	29		
Förvaltningsfastigheter	14	2 478 770	2 158 298
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	4 324	5 901
Finansiella placeringar	15, 27	14 725	10 993
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 497 819**	**2 175 192**
Kundfordringar		1 265	2 974
Övriga fordringar	16	3 628	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5 167	3 528
Likvida medel	34	35 454	63 464
Tillgångar som innehas för försäljning	4	—	194 674
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**45 514**	**264 685**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 543 333**	**2 439 877**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Aktiekapital		50 884	50 884
Övrigt tillskjutet kapital		571 454	571 454
Reserver		–1 753	–23 397
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		385 185	226 847
SUMMA EGET KAPITAL		**1 005 770**	**825 788**
Skulder till kreditinstitut	21, 22, 25	1 223 735	1 187 054
Övriga långfristiga skulder	15	2 659	—
Avsättningar till pensioner	23	6 027	5 392
Övriga avsättningar	24	4 667	3 814
Uppskjutna skatteskulder	12	254 895	164 120
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**1 491 983**	**1 360 380**
Leverantörsskulder		15 811	9 642
Skatteskulder		1 172	16 857
Övriga skulder	25	5 685	21 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	22 912	50 861
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	—	155 241
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**45 580**	**253 709**
SUMMA SKULDER		**1 537 563**	**1 614 089**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 543 333**	**2 439 877**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 30

REDOGÖRELSE AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Tkr	Not 19	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2006-01-01		**50 000**	**511 454**	**–3 775**	**–27 289**	**530 390**
Årets förändring av säkringsreserv				–930		–930
Årets förändring av omräkningsreserv				–18 692		–18 692
Årets resultat					255 020	255 020
SUMMA FÖRMÖGENHETS-FÖRÄNDRINGAR, EXKL. TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE		**0**	**0**	**–19 622**	**255 020**	**235 398**
Aktieägartillskott			60 000			60 000
Fondemission		884			–884	0
Utgående eget kapital 2006-12-31		**50 884**	**571 454**	**–23 397**	**226 847**	**825 788**
Ingående eget kapital 2007-01-01		**50 884**	**571 454**	**–23 397**	**226 847**	**825 788**
Årets förändring av omräkningsreserv				21 644		21 644
Årets resultat					216 151	216 151
SUMMA FÖRMÖGENHETS-FÖRÄNDRINGAR, EXKL. TRANSAKTIONER MED BOLAGETS ÄGARE		**0**	**0**	**21 644**	**216 151**	**237 795**
Utdelning					–57 813	–57 813
Utgående eget kapital 2007-12-31		**50 884**	**571 454**	**–1 753**	**385 185**	**1 005 770**

Aktieägartillskott avser tiden före börsintroduktionen.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

1 januari–31 december, Tkr	Not 34	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Förvaltningsresultat		73 769	99 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		15 283	173
Betald inkomstskatt		–25 963	–13 659
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		**63 089**	**85 984**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		10 552	17 993
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		–65 872	161 867
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**7 769**	**265 844**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–120 506	–115 709
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		235 115	—
Avyttring av långfristiga fordringar		—	2 352
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**114 609**	**–113 357**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Minskning av långfristiga skulder		–92 575	–149 029
Erhållna aktieägartillskott		—	60 000
Betald utdelning		–57 813	—
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**–150 388**	**–89 029**
Årets kassaflöde		**–28 010**	**63 458**
Likvida medel vid årets början		63 464	6
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**35 454**	**63 464**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

1 januari–31 december, Tkr	Not	2007	2006
Hyresintäkter	2, 3	2 743	258
Driftskostnader		–2 056	–46
Reparations- och underhållskostnader		–52	–48
Fastighetsskatt		–5	–3
Fastighetsadministration	9	–10	–10
DRIFTSÖVERSKOTT		**620**	**151**
Övriga rörelseintäkter	5	22 390	22 887
Övriga rörelsekostnader	6	–320	–3 248
Avskivningar byggnader	14	–69	–69
Centraladministartion	9	–22 825	–29 990
RÖRELSERESULTAT	7, 8, 28	**–204**	**–10 269**
Utdelning från dotterföretag		31 148	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	53 646	51 276
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–72 477	–43 921
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**12 113**	**–2 914**
Derivat, orealiserade värdeförändringar	15	2 116	10 993
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER		**14 229**	**8 079**
Bokslutsdispositioner	11	183	–277
RESULTAT FÖRE SKATT		**14 412**	**7 802**
Skatt	12	4 425	–2 705
ÅRETS RESULTAT		**18 837**	**5 097**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Per den 31 december, Tkr	Not	2007	2006
TILLGÅNGAR	29		
Förvaltningsfastigheter	14	1 994	2 062
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1 279	1 856
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 273**	**3 918**
Andelar i koncernföretag	32	1 652 310	1 649 648
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15, 27	14 725	10 993
Uppskjuten skattefordran	12	154	154
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**1 667 189**	**1 660 795**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**1 670 462**	**1 664 713**
Kundfordringar		290	193
Fordringar på koncernföretag	17	360 000	405 600
Övriga fordringar	16	551	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 271	1 800
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		**364 112**	**407 637**
Kassa och bank	34	18 245	62 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**382 357**	**470 365**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 052 819**	**2 135 078**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital (11 564 500 aktier)		50 884	50 884
Reservfond		10 000	10 000
Fritt eget kapital	19		
Balanserat resultat		533 244	564 907
Årets resultat		18 837	5 097
SUMMA EGET KAPITAL		**612 965**	**630 888**
OBESKATTADE RESERVER	**33**	**242**	**424**
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	5 169	4 415
Avsättningar för skatter	12	21	—
Övriga avsättningar	24	4 407	3 518
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**9 597**	**7 933**
Skulder till kreditinstitut	21, 22, 25	1 000 233	1 110 763
Övriga långfristiga skulder	15	1 615	—
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**1 001 848**	**1 110 763**
Leverantörsskulder		7 593	8 981
Skulder till koncernföretag		403 262	304 003
Aktuella skatteskulder		—	10 566
Övriga skulder	25	2 743	15 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	14 569	46 434
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**428 167**	**385 070**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 052 819**	**2 135 078**

Information om moderbolagets ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 30

REDOGÖRELSE AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
Tkr	Not 19	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2006-01-01		**50 000**	**10 000**	**485 273**		**545 273**
Årets resultat					5 097	5 097
Erhållna koncernbidrag				29 386		29 386
Skatt hänförlig till koncernbidrag				–8 228		–8 228
Lämnade aktieägartillskott				–640		–640
Erhållna aktieägartillskott				60 000		60 000
Fondemission		884		–884		0
Utgående eget kapital 2006-12-31		**50 884**	**10 000**	**564 907**	**5 097**	**630 888**
Ingående eget kapital 2007-01-01		**50 884**	**10 000**	**564 907**		**630 888**
Årets resultat					18 837	18 837
Erhållna koncernbidrag				29 241		29 241
Skatt hänförlig till koncernbidrag				–8 188		–8 188
Utdelning				–57 813		–57 813
Utgående eget kapital 2007-12-31		**50 884**	**10 000**	**533 244**	**18 837**	**612 965**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

1 januari–31 december, Tkr	Not 34	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		12 113	–2 914
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		2 258	1 862
Betald inkomstskatt		–19 327	–260
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		**–4 956**	**–1 312**
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		44 060	–19 489
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		58 138	49 864
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**97 242**	**29 063**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnade aktieägartillskott		—	–640
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–76	–1 591
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		115	—
Avyttring av finansiella placeringar		—	457
Förvärv av dotterföretag		–2 662	—
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		**–2 623**	**–1 774**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Minskning av långfristiga skulder		–110 530	–53 954
Erhållna aktieägartillskott		—	60 000
Erhållna koncernbidrag		29 241	29 387
Betald utdelning		–57 813	—
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		**–139 102**	**35 433**
Årets kassaflöde		–44 483	62 722
Likvida medel vid årets början		62 728	6
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		**18 245**	**62 728**

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

(A) Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Redovisningsrådets rekommendation RR 30:6 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Under året antagna ändringar i standards samt nyantagna tolkningsmeddelanden har inte medfört några förändringar.

Nedanstående nya standards och tolkningar har tillämpats vid upprättandet av 2007 års finansiella rapporter:

IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och sammanhängande ändringar i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter ställer krav på omfattande upplysningar om den betydelse som finansiella instrument har för företagets finansiella ställning och resultat samt kvalitativa och kvantitativa upplysningar om riskers karaktär och omfattning. IFRS 7 och sammanhängande ändringar i IAS 1 har medfört ytterligare upplysningar i koncernens finansiella rapporter för år 2007 med avseende på koncernens finansiella mål och kapitalhantering.

Standarden har inte medfört något byte av redovisningsprincip utan endast förändringar i upplysningskraven avseende finansiella instrument.

IFRIC 7 Applying the Restatement Approach under IAS 29 Reporting in Hyperinflationary Economies tar sikte på hur IAS 29 skall tillämpas när en ekonomi första gången klassificeras som hyperinflatorisk och i synnerhet redovisningen av uppskjuten skatt. Denna tolkning har inte givit några effekter på koncernens finansiella rapporter.

IFRIC 8 Scope of IFRS 2 Share-based Payment tar sikte på redovisningen av aktiebaserade betalningar i de fall vissa eller samtliga de varor eller tjänster som företaget mottar inte specifikt kan identifieras. Denna tolkning har inte givit några effekter på koncernens finansiella rapporter.

IFRIC 9 Reassessment of Embedded Derivatives fastställer att en ny bedömning av huruvida inbäddade derivat skall skiljas från värdavtalet får göras endast om värdavtalet ändras. Denna tolkning har inte givit några effekter på koncernens finansiella rapporter.

IFRIC 10 Interim Financial Reporting and Impairment förbjuder återföring av en nedskrivning som gjorts i en tidigare delårsperiod avseende goodwill, en investering i ett egetkapitalinstrument eller i en finansiell tillgång som redovisas till anskaffningsvärde. Uttalandet ska tillämpas framåtriktat från den tidpunkt koncernen först började tillämpa nedskrivningsreglerna i IAS 36 respektive värderingsreglerna i IAS 39, det vill säga vad avser goodwill den 1 januari 2004 och vad avser finansiella instrument den 1 januari 2005. Eftersom inga sådana återföringar ägt rum får uttalandet inga effekter på koncernens finansiella rapporter.

Nya IFRS och tolkningar som ännu inte börjat tillämpas
Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2008 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

IFRS 8 Operating Segments anger vad ett operativt segment är och vilken information som ska lämnas om dessa i de finansiella rapporterna. Standarden ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare.

Ändringar i IAS 23 Lånekostnader, anger att aktivering måste ske av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Ändringen ska tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2009 eller senare.

IFRIC 11 IFRS 2: Group and Treasury Share Transactions, i tolkningsuttalandet klargörs hur ett egetkapitalinstrument reglerad transaktion ska klassificeras i det företag som erhåller tjänster av anställda. Tolkningsuttalandet träder i kraft den 1 mars 2007 och ska tillämpas på räkenskapsår som inleds denna dag eller senare.

IFRIC 12 Service Concession Arrangements, tolkningsuttalandet behandlar frågeställningen hur den som sköter ett så kallat Service Concession Agreement ska redovisa anläggningen samt de rättigheter och skyldigheter som följer av avtalet. Tolkningsuttalandet tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2008 eller senare.

IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes, tolkningsuttalandet behandlar redovisning och värdering av ett företags förpliktelse att leverera kostnadsfria eller rabatterade varor eller tjänster till kunder som kvalificerat sig till detta genom tidigare köp. Tolkningsuttalandet tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 juli 2008 eller senare.

IFRIC 14 IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset Minimum Funding Requirements and their Interaction, tolkningsuttalandet behandlar hur krav på viss fondering samverkar med IAS 19 tak för en förmånsbestämd tillgång. Tolkningsuttalandet tillämpas på räkenskapsår som inleds den 1 januari 2008 eller senare.

Denna standard och dessa tolkningar bedöms inte ge några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapporter.

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

(B) Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Se vidare not 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.

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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

Fortsättning Not 1

(D) Klassificering m.m.

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

(E) Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

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

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

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

(F) Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

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

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen. 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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna utgörs främst av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt samt hyrestillägg för hyresgästanpassningar. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet).

Övriga rörelseintäkter

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

(H) Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader avser främst inköp av ovannämnda tjänster samt konsultarvode.

Betalningar avseende finansiella leasar

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under 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 samt låneskulder.

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 samt valutaterminsavtal. Dessa avtal värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade direkt i resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

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

Fortsättning Not 1

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.

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 hänförbara 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. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

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

Lånekostnader
Aktivering av lånekostnader sker vid nybyggnation av fastigheter under förutsättningen att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beräknade nyttjandeperioder:

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

(L) Nedskrivningar

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

(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.

Fortsättning Not 1

(N) Ersättningar till anställda

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

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

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

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

(O) Avsättningar

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

(P) Skatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

(Q) Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, ska det redovisade värdet av tillgångarna bestämmas i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Enligt IFRS 5.5 är vissa balansposter undantagna de värderingsregler som gäller för IFRS 5. Vid varje ökning av det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader redovisas en vinst, dock högst till ett belopp som motsvaras av tidigare gjorda nedskrivningar.

Förluster till följd av värdenedgångar vid första klassificeringen som innehav för försäljning inkluderas i resultaträkningen, även när det är fråga om en omvärdering. Detsamma tillämpas för vinster eller förluster vid efterföljande omvärderingar.

(R) Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06. 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.

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

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

Finansiella garantier – moderbolaget

Moderbolagets finansiella garantiavtal består av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RR 32.06 p 70 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Fortsättning Not 1

Materiella anläggningstillgångar

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt principerna för materiella anläggningstillgångar, men utan möjlighet att tillämpa verkligt värde-metoden.

Avskrivningsprinciper

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

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

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

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Ersättningar till anställda

Förmånsbestämda planer

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

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

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

NOT 2 INTÄKTERNAS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Hyresintäkter:				
Hyresintäkter externa	179 675	176 958	2 743	258
	179 675	**176 958**	**2 743**	**258**

NOT 3 SEGMENTSRAPPORTERING

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

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

Geografiska områden

Koncernens segment är indelade i följande geografiska områden: Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen samt Osloregionen. Redovisning av regionerna avser förvaltningsfastigheternas intäkter och driftsöverskott.

Fortsättning Not 3

KONCERNEN

	Stockholm och Mälardals-regionen		Västra Götalands-regionen		Öresunds-regionen		Oslo-regionen		Koncernen	
Tkr	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Externa hyresintäkter	64 501	65 120	47 104	46 772	38 330	38 628	29 740	26 438	179 675	176 958
TOTALA INTÄKTER	**64 501**	**65 120**	**47 104**	**46 772**	**38 330**	**38 628**	**29 740**	**26 438**	**179 675**	**176 958**
DRIFTSÖVERSKOTT	**51 922**	**52 940**	**41 157**	**40 710**	**33 306**	**33 370**	**28 035**	**24 653**	**154 420**	**151 673**
Övriga rörelseintäkter									6 403	7 919
Övriga rörelsekostnader									–3 587	–5 896
Central administration									–17 365	–24 109
Finansnetto									–66 102	–30 117
FÖRVALTNINGSRESULTAT									**73 769**	**99 470**
Värdeförändring fastigheter									205 010	241 846
Värdeförändring finansiella derivat									1 100	10 993
RESULTAT FÖRE SKATT									**279 879**	**352 309**
Årets skatt									–63 728	–97 289
ÅRETS RESULTAT									**216 151**	**255 020**
Tillgångar	901 399	898 118	608 038	672 694	509 518	466 138	488 708	353 342	2 507 663	2 390 292
Ofördelade tillgångar									35 670	48 974
SUMMA TILLGÅNGAR	**901 399**	**898 118**	**608 038**	**672 694**	**509 518**	**466 138**	**488 708**	**353 342**	**2 543 333**	**2 439 266**
Eget kapital									1 005 770	825 788
Skulder	523 795	538 051	323 196	375 570	300 946	284 891	226 159	131 714	1 374 096	1 330 226
Ofördelade skulder									163 467	283 252
SUMMA SKULDER	**523 795**	**538 051**	**323 196**	**375 570**	**300 946**	**284 891**	**226 159**	**131 714**	**1 537 563**	**1 613 478**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	**523 795**	**538 051**	**323 196**	**375 570**	**300 946**	**284 891**	**226 159**	**131 714**	**2 543 333**	**2 439 266**
INVESTERINGAR	**9 728**	**20 503**	**28 415**	**18 344**	**2 556**	**7 112**	**54 605**	**7 340**	**95 304**	**53 299**

MODERBOLAGET

	Stockholm och Mälardalsregionen		Västra Götalandsregionen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning	264	258	2 479	—	2 743	258

NOT 4 ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Avyttring har skett. Koncernen hade inga anläggningstillgångar till försäljning per balansdagen.

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
TILLGÅNGAR KLASSIFICERADE SOM INNEHAV FÖR FÖRSÄLJNING		
Förvaltningsfastigheter	—	194 000
Skattefordringar	—	29
Övriga kortfristiga fordringar	—	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	—	64
	—	**194 674**
SKULDER KLASSIFICERADE SOM INNEHAV FÖR FÖRSÄLJNING		
Uppskjutna skatteskulder	—	39 501
Skulder till kreditinstitut	—	115 530
Övriga skulder	—	177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	33
	—	**155 241**

NOT 5 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Hyresintäkter inhyrda fastigheter, externa	—	3 004
Engångsersättning för intrång i nyttjanderätt	1 500	—
Förvaltningsarvode/ konsultarvode, externa	1 837	1 996
Fakturerade tjänster, externa	3 066	2 919
	6 403	**7 919**

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Hyresintäkter inhyrda fastigheter, externa	—	2 886
Förvaltningsarvode/ konsultarvode, externa	170	563
Förvaltningsarvode/ konsultarvode, koncerninterna	22 186	19 438
Fakturerade tjänster, externa	34	—
	22 390	**22 887**

NOT 6 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Kostnader för fakturerade tjänster koncernbolag samt övriga kostnader	2 874	2 869	34	417
Konsultkostnader	713	—	286	—
Kostnader för inhyrda fastigheter	—	3 027	—	2 831
	3 587	**5 896**	**320**	**3 248**

NOT 7 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Löner och ersättningar m.m.	9 678	9 090
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer (se not 23)	1 137	1 387
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	1 611	1 529
Sociala avgifter	4 002	3 060
	16 428	**15 066**

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2007	varav män, %	2006	varav män, %
Moderbolaget				
Sverige	13	74	11	80
TOTALT MODERBOLAGET	**13**	**74**	**11**	**80**
Dotterföretag				
Catena Eiendom as	2	100	2	100
Totalt i dotterföretag	2	100	2	100
KONCERNEN TOTALT	**15**	**77**	**13**	**83**

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	Andel Kvinnor, % 2007	Andel Kvinnor, % 2006
MODERBOLAGET		
Styrelsen	13	17
Övriga ledande befattningshavare	0	0
KONCERNEN		
Styrelsen	7	8
Övriga ledande befattningshavare	0	0

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2007		2006	
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	8 523	5 886	7 430	5 312
(varav pensionskostnad)		3 006[1)]		2 783[1)]

[1)] Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 879 tkr (1 656) gruppen ledande befattningshavare. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 6 913 tkr (5 486).

Fortsättning Not 7

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

	2007		2006	
Tkr	Ledande befattnings-havare	Övriga anställda	Ledande befattnings-havare	Övriga anställda
MODERBOLAGET				
Sverige	4 624	3 899	3 619	3 811
(varav tantiem)	(350)	—	(319)	—
MODERBOLAGET TOTALT	**4 624**	**3 899**	**3 619**	**3 811**
(varav tantiem)	(350)	—	(319)	—
KONCERNEN TOTALT	**5 654**	**4 024**	**3 619**	**5 471**
(varav tantiem)	(350)	—	(319)	—

Avgångsvederlag

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

SJUKFRÅNVARO I MODERBOLAGET

%	2007	2006
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	1,2	0,8
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0,0	0,0

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Nedanstående principer fastställdes av årsstämman 2007.

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.

Till VD utgår, förutom fast månadslön, bonus vilken maximalt kan uppgå till 22,5 procent av årslönen. Uppsägningstiden från Catenas sida är tolv månader och från VD:s sida sex månader. Sker uppsägning av Bolaget, vilken ej grundas sig på grovt kontraktsbrott från VD:s sida, är VD utöver uppsägningslön berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner med avräkning för vad han uppbär i ersättning från annan tjänst under perioden. Avgångsvederlag skall även utgå om förutsättningarna för befattningen har ändrats genom att en ägare eller en grupp av ägare har förvärvat minst 50 procent av det totala röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Pensionsåldern för VD är 60 år. Mellan 60 och 65 års ålder utgår pension med ett belopp om 70 procent av den pensionsmedförande slutlönen på årsbasis samt genomsnittet av VD:s bonus under de sista tre tjänsteåren. Efter 65 års ålder erhåller VD pension motsvarande ITP-planen. Härutöver har VD rätt till en pensionsförsäkring om ett basbelopp som Catena tidigare tecknat med VD som förmånstagare. VD har rätt till tjänstebil, fri telefon samt fri dagstidning.

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

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Följande förändringar föreslås: Till VD utgår tantiem med ett tak på 350 000 kronor per år istället för bonus om maximalt 22,5 procent av årslönen. Den rörliga ersättningen till ledande befattningshavare kan därmed uppgå till sammanlagt 430 000 kronor per år.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅR 2006

Tkr	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	200	—	—	—	—	200
Styrelseledamöter, fyra stycken	400	—	—	—	—	400
Verkställande direktör	1 410	314	112	1 254	—	3 090
Övriga ledande befattningshavare, tre stycken	1 987	98	314	523	—	2 922
SUMMA	**3 997**	**412**	**426**	**1 777**	**—**	**6 612**

Styrelsearvodena har fördelats jämnt mellan de fyra styrelseledamöterna.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅR 2007

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

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

Fortsättning Not 7

OPTIONER

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

NOT 8 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
KPMG				
Revisionsuppdrag	694	459	512	337
Andra uppdrag	204	1 114	36	1 072
	898	**1 573**	**548**	**1 409**

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

NOT 9 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
FASTIGHETS-ADMINISTRATION				
Personalkostnader	4 915	4 646	9	9
Externa kostnader	1 179	2 582	1	1
	6 094	7 228	10	10
CENTRAL-ADMINISTRATION				
Börsintroduktions-kostnader	—	10 693	—	10 577
Avskrivningar	1 216	1 006	408	316
Personalkostnader	8 820	10 266	14 692	12 996
Externa kostnader	7 329	2 144	7 725	6 101
	17 365	24 109	22 825	29 990
SUMMA KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	**23 459**	**31 337**	**22 835**	**30 000**

NOT 10 FINANSNETTO

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Ränteintäkter, övriga	2 409	1 151
Netto valutakursförändingar	—	13 732
FINANSIELLA INTÄKTER	**2 409**	**14 883**
Räntekostnader, övriga	–53 957	–45 000
Netto valutakursförändringar	–14 554	—
FINANSIELLA KOSTNADER	**–68 511**	**–45 000**
FINANSNETTO	**–66 102**	**–30 117**

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Utdelning från dotterföretag	31 148	—
Ränteintäkter, koncernföretag	52 015	38 314
Ränteintäkter, övriga	1 631	660
Kursdifferens reverslån	—	2 291
Kursdifferens övriga lån	—	10 011
	84 794	**51 276**

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Räntekostnader, koncernföretag	16 347	5 583
Räntekostnader, övriga	42 257	38 338
Kursdifferens valutatermin	2 089	—
Kursdifferens övriga lån	11 784	—
	72 477	**43 921**

NOT 11 BOKSLUTSDISPOSITIONER

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
Förvaltningsfastigheter	133	–277
Inventarier	50	—
	183	**–277**

NOT 12 SKATTER

REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad /skatteintäkt	–4 837	–18 779
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–455	–481
	–5 292	**–19 260**
Uppskjuten skattekostnad(–) /skatteintäkt(+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–59 111	–77 890
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser och ändrade skatteregler	675	–139
	–58 436	**–78 029**
TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD I KONCERNEN	**–63 728**	**–97 289**

Fortsättning Not 12

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad /skatteintäkt	4 451	–2 445
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–5	–260
	4 446	**–2 705**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–21	—
	–21	**—**
TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD/ SKATTEINTÄKT I MODERBOLAGET	**4 425**	**–2 705**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Resultat före skatt	279 879	352 309
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 28%	–78 366	–98 646
Ej avdragsgilla kostnader	–285	–346
Ej skattepliktiga intäkter	11 617	196
Skatt hänförlig till tidigare år	–455	–481
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	141	—

Fortsättning Avstämning av effektiv skatt

Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	675	–139
Justering vid försäljning av dotterbolag	349	—
Övrigt	2 596	2 127
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	**–63 728**	**–97 289**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Resultat före skatt	14 412	7 802
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 28%	–4 035	–2 185
Ej avdragsgilla kostnader	–288	–268
Ej skattepliktiga intäkter	8 753	8
Skatt hänförlig till tidigare år	–5	–260
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	**4 425**	**–2 705**

SKATTEPOSTER SOM REDOVISATS DIREKT MOT EGET KAPITAL

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Aktuell skatt i erhållna/ lämnade koncernbidrag	8 188	8 228
	8 188	**8 228**

REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH -SKULDER

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

KONCERNEN

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
Tkr	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Förvaltningsfastigheter	62	62	–255 475	–204 149	–255 413	–204 087
Pensionsavsättningar	614	562	–96	–96	518	466
Skattefordringar/-skulder	676	624	–255 571	–204 245	–254 895	–203 621
Kvittning	–676	–624	676	624	—	—
Skattefordringar/-skulder, netto	—	—	–254 895	–203 621	–254 895	–203 621
Avgår omklassificering till "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	—	—	—	39 501	—	39 501
	—	**—**	**–254 895**	**–164 120**	**–254 895**	**–164 120**

Förändringen av uppskjuten skatt i temporära skillnader har redovisats med tkr –46 620 (–78 029) över resultaträkningen och med tkr –4 653 (3 895) som kursdifferenser mot eget kapital.

Vid Catena AB:s förvärv av Catena Europafastigheter AB och Catena Ejendomme A/S 2005, bedömdes dessa förvärv i enlighet med IFRS utgöra förvärv av tillgångar, varför avsättning för uppskjuten skatt inte har skett. Det bokförda värdet på dessa förvärv uppgår per 2007-12-31 till Mkr 1 063 (1 160).

MODERBOLAGET

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
Tkr	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Pensionsavsättningar	154	154	—	—	154	154
Förvaltningsfastigheter	—	—	21	—	21	—
Skattefordringar/-skulder, netto	154	154	21	—	133	154

NOT 13 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN

Tkr	Pågående projekt	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående balans 1 januari 2006	5 757	179	3 349	9 285
Förvärv	637	—	3 041	3 678
Avyttringar	—	—	–325	–325
Omklassificeringar till förvaltningsfastigheter	–4 491	–179	—	–4 670
Valutakursdifferenser	–137	—	–46	–183
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2006	**1 766**	**—**	**6 019**	**7 785**
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR				
Ingående balans 1 januari 2006	—	–29	–1 203	–1 232
Avyttringar	—	—	325	325
Omklassificeringar	—	29	—	29
Årets avskrivningar	—	—	–1 006	–1 006
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2006	**—**	**—**	**–1 884**	**–1 884**
REDOVISADE VÄRDEN				
DEN 1 JANUARI 2006	**5 757**	**150**	**2 146**	**8 053**
DEN 31 DECEMBER 2006	**1 766**	**—**	**4 135**	**5 901**

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

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultat-räkningen

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Centraladministration	1 216	1 006
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	1 216	1 006

Pågående projekt
Pågående projekt avser hyresgästanpassningar samt utred-ningsprojekt för framtida ombyggnation.

Fortsättning Not 13

MODERBOLAGET

Tkr	Pågående projekt	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående balans den 1 januari 2006	92	200	1 067	1 359
Förvärv	17	—	1 574	1 591
Avyttringar och utrangeringar	—	—	–325	–325
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2006	**109**	**200**	**2 316**	**2 625**
AVSKRIVNINGAR				
Ingående balans den 1 januari 2006	—	–50	–728	–778
Årets avskrivningar	—	–18	–298	–316
Avyttringar och utrangeringar	—	—	325	325
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2006	**—**	**–68**	**–701**	**–769**
REDOVISADE VÄRDEN				
DEN 1 JANUARI 2006	**92**	**150**	**339**	**581**
DEN 31 DECEMBER 2006	**109**	**132**	**1 615**	**1 856**
ANSKAFFNINGSVÄRDE				
Ingående balans den 1 januari 2007	109	200	2 316	2 625
Förvärv	23	—	53	76
Avyttringar och utrangeringar	–109	—	–156	–265
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2007	**23**	**200**	**2 213**	**2 436**
AVSKRIVNINGAR				
Ingående balans den 1 januari 2007	—	–68	–701	–769
Årets avskrivningar	—	–18	–390	–408
Avyttringar och utrangeringar	—	—	20	20
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2007	**—**	**–86**	**–1 071**	**–1 157**
REDOVISADE VÄRDEN				
DEN 1 JANUARI 2007	**109**	**132**	**1 615**	**1 856**
DEN 31 DECEMBER 2007	**23**	**114**	**1 142**	**1 279**

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultat-räkningen

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
AVSKRIVNINGAR		
Centraladministration	408	316
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	408	316

Pågående projekt

Pågående projekt avser hyresgästanpassningar samt utred-ningsprojekt för framtida ombyggnation.

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

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

Tkr	2007	2006
Ingående verkligt värde	2 158 298	2 015 884
Anskaffningsvärde	23 725	64 882
Omklassificeringar från nedlagda kostnader på annans fastighet samt fastighetsoption	—	607
Investeringar i fastigheterna	95 304	52 692
varav aktiverade räntekostnader	213	77
Orealiserad värdeförändring	167 299	241 846
Valutakursförändringar	34 144	–23 613
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	—	–194 000
UTGÅENDE VERKLIGT VÄRDE	**2 478 770**	**2 158 298**

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna på dessa fastigheter redovisas i resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde har gjorts av externa oberoende värderare med värdetidpunkt den 31 december 2007.

Förvaltningsfastigheterna består av 30 fastighetsenheter med en uthyrbar yta av 227 500 kvm. Under året har sex fastigheter sålts med en realiserad värdeförändring på 37,7 Mkr. Vid årsskiftet 2007/2008 fanns inga fastigheter till försäljning i koncernen. Hyreskontrakten har en återstående viktad löptid av 10,3 år. Uppsägningstiderna varierar mellan 3 och 24 månader och förlängningstiderna är på mellan sex månader 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 hyresvolymen föremål för årlig justering.

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

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

Resulterande driftsnetto under kalkylperioden (åren 2008–2017, vid 10-årig kalkylperiod) och restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Risktillägget varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter med mera.

TAXERINGSVÄRDEN – FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärden byggnader (i Sverige)	598 198	431 155
Taxeringsvärden mark (i Sverige)	206 512	181 817

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärden byggnader (i Sverige)	622	367
Taxeringsvärden mark (i Sverige)	441	308

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
ACKUMULERADE VERKLIGA VÄRDEN		
Vid årets början	2 100	2 100
Vid årets slut	2 400	2 100

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER REDOVISADE ENLIGT ANSKAFFNINGSVÄRDEMETODEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 445	2 445
	2 445	**2 445**
ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN		
Vid årets början	–383	–314
Årets avskrivningar enligt plan	–68	–69
	–451	**–383**
REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT	**1 994**	**2 062**

Fortsättning Not 14

KONCERNEN/MODERBOLAG

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Bedömda marknads-värde, Tkr	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direkt avkastningskrav för bedömning av restvärde, %
2006-12-31				
Stockholm och Mälardalsregionen	Industri/lager	828 000	5,4–9,1	6,0–8,5
Västra Götalandsregionen	Industri/lager	552 500	5,1–10,2	6,9–9,3
Öresundsregionen	Industri/lager	430 294	6,8–8,1	7,0–8,3
Osloregionen	Industri/lager	347 504	8,5–9,1	5,9–6,4
2007-12-31				
Stockholm och Mälardalsregionen	Industri/lager	897 500	5,3–7,7	5,8–7,8
Västra Götalandsregionen	Industri/lager	606 600	5,6–9,7	6,5–7,8
Öresundsregionen	Industri/lager	500 857	7,1–9,1	6,8–7,8
Osloregionen	Industri/lager	473 813	9,3–10,1	6,6–7,2

NOT 15 FINANSIELLA PLACERINGAR OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR DERIVAT

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
OPTION		
Ingående balans	—	457
Värdeförändring	—	—
Omklassificering till förvaltningsfastighet	—	–457
UTGÅENDE BALANS	**—**	**—**
RÄNTESWAP, VALUTATERMIN		
Ingående balans	10 993	—
Ränteswap värdeförändring via resultaträkning	5 712	7 997
Valutakursdifferens	–27	—
Valutatermin värdeförändring via resultaträkning	–4 612	2 996
UTGÅENDE BALANS	**12 066**	**10 993**

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
OPTION		
Ingående balans	—	457
Värdeförändring	—	—
Avyttring	—	–457
UTGÅENDE BALANS	**—**	**—**
RÄNTESWAP, VALUTATERMIN		
Ingående balans	10 993	—
Ränteswap värdeförändring via resultaträkning	6 729	7 997
Valutatermin värdeförändring via resultaträkning	–4 612	2 996
UTGÅENDE BALANS	**13 110**	**10 993**

Ovanstående utgående balans återfinns i balansräkningen enligt nedanstående specifikation.

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Finansiella placeringar	14 725	10 993
Övriga långfristiga skulder	–2 659	—
UTGÅENDE BALANS	**12 066**	**10 993**

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14 725	10 993
Övriga långfristiga skulder	–1 615	—
UTGÅENDE BALANS	**13 110**	**10 993**

Moderbolaget genomför samtliga transaktioner med derivatinstrument. Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39. Valutatermin avser försäljning av norska kronor då lånelöfte för norska fastigheter ej har utnyttjats till fullo.

Till följd av en starkare norsk krona har valutaterminen utvecklats negativt. Höjda marknadsräntor har dock inneburit att derivatportföljen som helhet utvecklats positivt under året. Catena tillämpar ej säkringsredovisning.

NOT 16 ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordran mervärdesskatt	3 582	—
Övrigt	46	45
	3 628	**45**

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Skattefordringar	535	—
Övrigt	16	44
	551	**44**

NOT 17 FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	—	10 955
Förändring under året	—	–10 955
UTGÅENDE BALANS	**—**	**—**

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Ingående balans	405 600	386 909
Förändring under året	–45 600	18 691
UTGÅENDE BALANS	**360 000**	**405 600**

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetald hyra	216	198	216	198
Förutbetalda leasingavgifter	57	57	57	57
Förutbetalda försäkringspremier	716	407	205	76
Förutbetalda fastighetskostnader	533	100	424	—
Förutbetalda tomträttsavgälder	475	451	—	—
Förutbetalda finansieringskostnader	1 656	2 182	1 067	1 377
Förutbetalda konsultarvoden	—	78	—	—
Förutbetalda kostnader Stockholmsbörsen	48	48	48	48
Upplupen hyresintäkt	212	—	—	—
Upplupen finansiell intäkt	1 174	—	1 174	—
Övriga förutbetalda kostnader	80	71	80	44
Avgår omklassificering till ”Tillgångar som innehas för försäljning”	—	–64	—	—
	5 167	**3 528**	**3 271**	**1 800**

NOT 19 EGET KAPITAL

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

SPECIFIKATION AV EGET KAPITALPOSTEN RESERVER

OMRÄKNINGSRESERV

Tkr	2007	2006
Ingående omräkningsreserv	–23 397	–4 705
Årets omräkningsdifferenser	21 644	–18 692
Utgående omräkningsreserv	–1 753	–23 397

SÄKRINGSRESERV

Tkr	2007	2006
Ingående säkringsreserv	—	930
Kassaflödessäkringar	—	—
Redovisad direkt mot eget kapital	—	–930
UTGÅENDE SÄKRINGSRESERV	—	—

Aktiekapital

Per den 31 december 2007 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.

Reserver

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.

Säkringsreserv

Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflödessäkringsinstrument hänförbart till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

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

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

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

Koncernens mål är att uppnå en avkastning på eget kapital som överstiger räntan på en 5-årig svensk statsobligation med minst 5 procentenheter. 2007 var avkastningen 23,6 procent (37,6 procent).

Koncernens utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet efter 28 procent schablonskatt. I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2008, att Catena skall lämna en utdelning med 5,25 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2007, vilket innebär en total utdelning på 60 713 625 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 114 procent av förvaltningsresultatet efter schablonskatt.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 39,6 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen blir soliditeten 38,1 procent. Föreslagen utdelning utgör 6,0 procent av eget kapital i koncernen och 9,9 procent av eget kapital i moderbolaget. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen skall ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent. Även efter den föreslagna utdelningen uppnås Catenas mål för soliditeten.

Derivatinstrument har värderats till verkligt värde enligt årsredovisningslagen 4 kap § 14a. Värdeförändringen har redovisats i resultaträkningen. De orealiserade värdeförändringarna på nämnda derivatinstrument uppgick till 1,1 Mkr i koncernens resultaträkning för år 2007.

Moderbolag

Föreslagen utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 april 2008.

Tkr	2007	2006
5,25 kr per aktie (5,00)	60 714	57 822

Bundet eget kapital

Reservfond

Reservfond består av tidigare avsatta medel av nettovinsten.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga att för aktierna ska betalas mer än deras nominella belopp, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver det nominella värdet på aktierna föras till överkursfonden.

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.

NOT 20 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 antalet aktier vid årets slut.

KONCERNEN

Kr	2007	2006
Resultat per aktie	18,70	22,05

NOT 21 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2006

KONCERNEN

Förfall, år	Lånebelopp Tkr	Ränteförfall Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Tkr	Låneförfall Utnyttjat Tkr	Andel %
2007	657 584	3,58	50,5	—	—	—
2008	130 000	3,55	9,9	—	—	—
2009	130 000	3,83	9,9	—	—	—
2010	130 000	4,00	9,9	386 100	386 100	29,5
2011	130 000	4,15	9,9	598 600	520 884	39,9
2012	130 000	4,24	9,9	400 600	400 600	30,6
SUMMA	**1 307 584**	**3,84**	**100,0**	**1 385 300**	**1 307 584**	**100,0**
Avgår kortfristig del av långfristig skuld					–5 000	
Avgår omklassificering till "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"					–115 530	
SUMMA					**1 187 054**	

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2007

KONCERNEN

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

Någon kortfristig del finns ej.

NOT 22 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Noten innehåller information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 27.

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 223 735	1 302 584
	1 223 735	**1 302 584**
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	—	5 000
Finansiella leasingskulder	1 654	1 779
	1 654	**6 779**

Villkor

Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 176 735 tkr (1 260 584) i företagets mark och byggnader.

Finansiella leasingskulder

Finansiell leasing

Catena leasar tjänstebilar under ett flertal olika finansiella leasingavtal. De variabla avgifterna har fastställts enligt beräknat restvärde vid leasingperiodens utgång. När leasingavtalen upphör har Catena optioner att köpa bilarna till restvärde. Det finns inga optioner att förlänga leasingavtalen. Den 31 december 2007 var värdet på de leasade tillgångarna 1 654 tkr (1 779). De leasade tillgångarna är säkerhet för leasingskulderna. Finansiella leasingskulder förfaller till betalning enligt nedan:

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

	Minimi leaseavgifter		Ränta		Kapitalbelopp	
Tkr	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Inom ett år	340	384	64	48	276	336
Mellan ett och fem år	320	251	71	25	249	226
	660	**635**	**135**	**73**	**525**	**562**

NOT 23 PENSIONER

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

KONCERNEN

Tkr	2007	2006	2005
NUVÄRDET AV NETTOFÖRPLIKTELSEN	**6 640**	**6 816**	**5 430**
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (–)	–1 218	–1 424	–543
NETTO REDOVISAT AVSEENDE FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER (SE NEDAN)	**5 422**	**5 392**	**4 887**
Nettoförpliktelse ersättningar till anställda	5 422	5 392	4 887
NETTOBELOPP REDOVISAS I FÖLJANDE POSTER I BALANSRÄKNINGEN			
Avsättningar till pensioner	5 422	5 392	4 887
NETTOBELOPP I BALANSRÄKNINGEN	**5 422**	**5 392**	**4 887**

Översikt förmånsbestämda planer

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

Några betalningar för förmånsbestämda planer kommer ej att ske under 2008. De förmånsbestämda planerna hanteras genom konto-avsättningar i balansräkningen.

FÖRÄNDRINGAR AV DEN I BALANSRÄKNINGEN REDOVISADE NETTOFÖRPLIKTELSEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Nettoförpliktelse för förmånsbestämda planer per den 1 jan	5 392	4 887
Utbetalda ersättningar	–71	–9
Kostnad redovisad i resultaträkningen	807	578
Effekter av förvärvade verksamheter	—	—
Inlösen av förpliktelser	–151	–31
Valutakursdifferenser	50	–33
NETTOFÖRPLIKTELSE FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER PER DEN 31 DECEMBER	**6 027**	**5 392**

Kostnad redovisad i resultaträkningen

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Kostnader avseende tjänstgöring innevarande period	–519	–337
Räntekostnad på förpliktelsen	–349	–318
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	96	101
Redovisade aktuariella vinster(–) och förluster(+)	–35	–24
SUMMA NETTOKOSTNAD I RESULTATRÄKNINGEN	**–807**	**–578**

Kostnaden redovisas på följande rad i resultaträkningen:

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Central- och fastighetsadministration	–807	–578

ANTAGANDEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA FÖRPLIKTELSER

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen

KONCERNEN

%	2007	2006
Diskonteringsränta per den 31 december	4,50	3,98
Framtida löneökning	3,00	2,80
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Framtida ökning av pensioner	2,00	2,00
Årlig ökning av fribrev	2,00	2,00
Avgångsintensitet	2,00	5,00

MODERBOLAGETS PENSIONSFÖRPLIKTELSE

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
FPG/PRI	5 169	4 415
Härav kreditförsäkrat via FPG/PRI	5 169	4 415

Avgiftsbestämda planer

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Kostnader för avgiftsbestämda planer[1)]	1 611	1 529	1 611	1 529

1) Häri ingår 99 tkr (89) avseende ITP-plan finansierad i Alecta.

NOT 24 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Avsättningar som är långfristiga skulder		
Miljö	200	200
Pensioner	4 407	3 518
Särskild löneskatt, IAS-pensioner	60	96
TOTALT	**4 667**	**3 814**

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Pensioner	4 407	3 518
TOTALT	**4 407**	**3 518**

BETALNINGAR

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
KONCERNEN		
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	4 667	3 814
MODERBOLAGET		
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	4 407	3 518

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

Pensioner
Avser avsättningar till sextioårspension.

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

NOT 25 ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	—	5 000
Mervärdesskatt	—	4 092
Personalens källskatt	347	299
Finansiell leasing	1 654	1 779
Ombyggnationer	3 558	5 354
Deponerade hyror	—	3 870
Övrigt	126	310
Tillkommer omklassificering till ”Tillgångar och skulder som innehas för försäljning”	—	404
	5 685	**21 108**

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	—	5 000
Mervärdesskatt	2 450	9 846
Personalens källskatt	291	235
Övrigt	2	5
	2 743	**15 086**

NOT 26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna löner	180	191	180	191
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 487	1 318	1 355	1 217
Upplupna sociala avgifter	345	295	284	241
Upplupna räntekostnader	12 261	8 942	8 861	7 545
Upplupna revisionsarvoden	295	373	219	300
Upplupna kostnader årsredovisning	401	489	370	460
Upplupna konsultarvoden	197	310	197	310
Upplupna förvaltningskostnader	601	416	—	—
Förskottsbetalda hyresintäkter	5 008	37 134	2 151	35 186
Börsintroduktionskostnader	—	76	—	76
Upplupen fastighetsskatt	1 140	3	5	3
Upplupna fastighetsförvärv och ombyggnad fastighet	50	—	—	—
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	881	794	881	794
Övrigt	66	553	66	111
Avgår omklassificering till "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	—	–33	—	—
	22 912	**50 861**	**14 569**	**46 434**

NOT 27 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICIES

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

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

Motpartsrisk

Motpartsrisk definieras som risken att Catenas motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Catena. I finansverksamheten uppstår bland annat motpartsrisk vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswappavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal och erhållanden av kreditlöften. För att minska kreditrisken ingår i Catenas finanspolicy att endast acceptera 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 amorteringstakt, räntetäckning, samt soliditet. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 3,4 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 uppta-gande 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 finansierad genom bankkrediter, vilka fluktuerar med Stibor/Nibor/Cibor 3 mån. För att minimera koncernens exponering mot stigande räntor, har koncernen bundet cirka 62 procent av sina räntekostnader med hjälp av derivatinstrument. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle öka koncernens räntekostnader med 4,7 Mkr räknat per årsskiftet.

Kreditrisker i kundfordringar

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

Valutarisker

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

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

Fortsättning Not 27

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

I koncernens resultaträkning ingår orealiserade valutakursdifferenser med –12 350 tkr i finansnettot, realiserade valutakursdifferenser med –2 204 tkr. På raden derivat orealiserade värdeförändringar ingår valutakursdifferenser med –4 612 tkr. Årets förändring av omräkningsdifferensen i eget kapital uppgår till +21 644 tkr.

Omräkningsexponering

Utländska nettotillgångar i koncernen fördelar sig på följande valutor:

KONCERNEN

	2007		2006	
Valuta	Belopp i Tkr	%	Belopp i Tkr	%
NOK	72 987	82,8	24 766	84,1
DKK	15 199	17,2	4 682	15,9
	88 186	**100,0**	**29 448**	**100,0**

Catenakoncernen har som policy att inte skydda omräkningsexponeringar i utländsk valuta.

Hyresintäkter och hyresutveckling

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

Känslighetsanalys

I vidstående tabell framgår effekten på resultat före skatt på Catenas aktuella intjäningsförmåga per den 1 januari 2008 vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Hyresintäkter	+/– 5 procent	9,4
Uthyrningsgrad	+/– 1 procentenhet	2,1
Fastighetskostnader	+/– 5 procent	1,2
Räntenivå för fastighetslån	+/– 1 procentenhet	4,7

Verkligt värde

Beräkning av verkligt värde

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

Derivatinstrument

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet med utgångspunkt från noterade kurser. På grund av kort löptid på kontrakten görs ingen diskontering.

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

Förvaltningsfastigheter

Se not 14.

Kundfordringar och leverantörsskulder

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

Räntebärande skulder

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

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

NOT 28 OPERATIONELL LEASING

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Inom ett år	1 965	1 742	33	33
Mellan ett år och fem år	4 304	2 328	34	94
Längre än fem år	11 719	18 161	—	—
	17 988	**22 231**	**67**	**127**

Catena AB utnyttjade sin option att förvärva fastigheten Trombonen 3 i Mölndals kommun i november 2006.

Betalda avgifter:	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Minimileaseavgifter	2 012	3 609	826	1 605
Variabla avgifter	—	1 225	1 229	1 225
TOTALA LEASINGKOSTNADER	**2 012**	**4 834**	**2 055**	**2 830**
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till	—	3 004	2 055	2 886

Leasingavtal där företaget är leasegivare
Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Inom ett år	13 665	9 752	—	—
Mellan ett år och fem år	14 626	17 836	—	—
Längre än fem år	164 907	158 168	5 296	262
	193 198	**185 756**	**5 296**	**262**

NOT 29 INVESTERINGSÅTAGANDEN

Koncernen
Per den 31 december 2007 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på 73 852 tkr (35 027).

Moderbolaget
Per den 31 december 2007 har moderbolaget inga investeringsåtaganden (0).

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER, EVENTUALFÖRPLIKTELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2006-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Andelar i dotterbolag	1 745 657	1 693 647	294 162	294 162
Fastighetsinteckningar	1 176 735	1 260 584	—	—
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	**2 922 392**	**2 954 231**	**294 162**	**294 162**
Eventualförpliktelser				
Garantiåtaganden, FPG/PRI	103	88	103	88
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	—	—	223 502	191 821
SUMMA EVENTUALFÖRPLIKTELSER	**103**	**88**	**223 605**	**191 909**

NOT 31 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDERELATIONER

MODERBOLAGET

Närståenderelation Tkr	År	Hyresintäkter/ tjänster	Skuld till närstående den 31 december	Fordran på närstående den 31 december
Catenakoncernen/egna dotterföretag	2007	22 186	403 262	360 000
Catenakoncernen/egna dotterföretag	2006	19 438	304 003	405 600

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 7).

KONCERNEN

Tkr	2007	2006
Styrelseledamöter	665	600
Ledande befattningshavare	7 486	6 012

NOT 32 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 649 648	1 649 648
Inköp	2 662	—
UTGÅENDE BALANS	**1 652 310**	**1 649 648**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	2007-12-31 Redovisat värde	2006-12-31 Redovisat värde
Catena Europafastigheter AB, 556594-3160, Göteborg	1 500 000	100	1 355 486	1 355 486
Catena Eiendom as, 923821015, Oslo	130 000	100	209 323	209 323
Catena Ejendomme A/S 11730930, Köpenhamn	5	100	84 839	84 839
Almedals Fastighetsförvaltnings KB, 915846-2183, Göteborg	kom.andel		—	—
Catena Urnes 1 KB, 969700-5552, Göteborg	kom.andel		2 662	—
			1 652 310	**1 649 648**

BOLAGSFÖRTECKNING

Nedanstående bolag är dotterföretag till Catena Europafastigheter AB.

Firma	Org nr	Säte
Catena i Göteborg AB	556028-7137	Göteborg
Almedals Fastighetsförvaltning KB	916846-2183	Göteborg
Catena i Kungälv AB	556037-7854	Göteborg
Catena Deltavägen AB	556639-6700	Göteborg
Catena Invest 2 AB	556743-8543	Göteborg
Catena i Malmö AB	556040-2942	Göteborg
Catena Urnes 1 KB	969700-5552	Göteborg
Catena i Blekinge AB	556048-4726	Göteborg
Catena i Sisjön AB	556088-6623	Göteborg
Catena Trombonen 3 KB	969674-3682	Göteborg
Catena i Svågertorp AB	556743-8204	Göteborg
Catena Invest 1 AB	556743-8212	Göteborg
Catena i Stockholm AB	556058-6603	Göteborg
Catena i Solna AB	556112-7571	Göteborg
Catena i Haninge AB	556021-5211	Göteborg
Catena i Huddinge AB	556032-6323	Göteborg
Catena i Södertälje AB	556031-1705	Göteborg

NOT 33 OBESKATTADE RESERVER

MODERBOLAGET

Tkr	2007	2006
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
BYGGNADER		
Ingående balans den 1 januari	133	125
Årets avskrivningar utöver plan	–133	8
Utgående balans den 31 december	—	133
INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående balans den 1 januari	291	22
Årets avskrivningar utöver plan	–49	269
Utgående balans den 31 december	242	291
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	**242**	**424**

NOT 34 KASSAFLÖDESANALYS

LIKVIDA MEDEL – KONCERNEN

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Kassa och bank	24 493	46 464
Kortfristiga placeringar	10 961	17 000
Summa enligt balansräkningen	35 454	63 464
SUMMA ENLIGT KASSAFLÖDESANALYSEN	**35 454**	**63 464**

LIKVIDA MEDEL – MODERBOLAGET

Tkr	2007-12-31	2006-12-31
Kassa och bank	7 284	45 728
Kortfristiga placeringar	10 961	17 000
Summa enligt balansräkningen	18 245	62 728
SUMMA ENLIGT KASSAFLÖDESANALYSEN	**18 245**	**62 728**

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Erhållen utdelning	—	—	31 148	—
Erhållen ränta	1 235	814	52 472	38 955
Erlagd ränta	–50 638	–37 893	–57 288	–38 664
	–49 403	**–37 079**	**26 332**	**291**

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2007	2006	2007	2006
Avskrivningar	1 216	484	477	385
Orealiserade kursdifferenser	12 350	–690	—	—
Avsättningar till pensioner	1 696	1 477	1 678	671
Övriga avsättningar	21	–1 098	103	806
	15 283	**173**	**2 258**	**1 862**

NOT 35 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 14. Detta kan också medföra justering i påföljande års finansiella rapporter.

NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Catena förvärvade den 15 januari 10 950 m² mark i Svågertorps handelsområde av Malmö stad. Den 1 februari tecknades ett 10-årigt hyresavtal med den danska börsnoterade Vestas-koncernen, som innefattar uppförande av en kontorsbyggnad på ovannämnda mark.

NOT 37 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Catena AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Besöksadressen till huvudkontoret är Lilla Bommen 6. Postadressen är Box 262, 401 24 Göteborg. Koncernredovisningen för år 2007 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Catenaaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Small cap.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 mars 2008. Koncernens resultat- och balansräkningar och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 april 2008.

Göteborg den 10 mars 2008

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

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 10 mars 2008
KPMG Bohlins AB

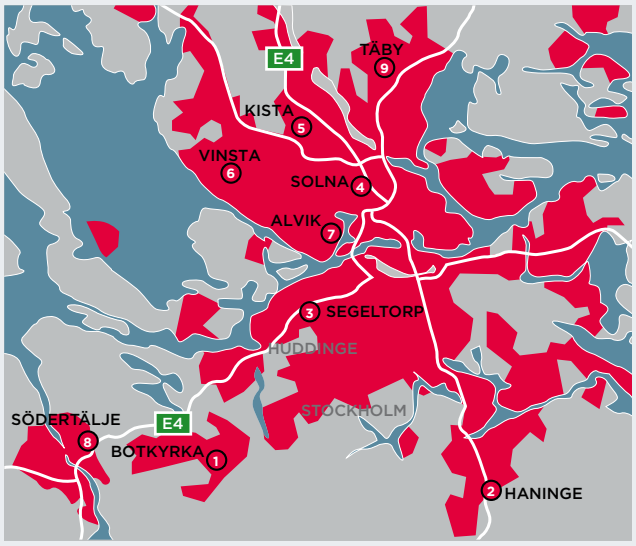
Jan Malm
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Stockholm och Mälardalsregionen

Fastighets-enhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg-nadsår	Mark-areal	Uthyrbar yta, m² Butik/ Bilhall	Verk-stad/ Lager	Kontor	Övrigt	Totalt	Varav vakant	Taxerings-värde, Tkr
1	Kidet 3	Botkyrka	Olvonvägen 10		1966/2000	2 206	9	302	17	40	368	0	1 063
2	Söderby 2:771	Haninge	Kilowattvägen 11		1979/—	11 163	1 125	1 200	142	572	3 039	0	11 374
3	Myren 2 och 3	Huddinge	Häradsvägen 255		1983/2005	31 264	5 067	6 631	2 385	1 982	16 065	166	76 818
4	Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2	Solna	Frösundaleden 4		1973/2000	53 513	5 995	7 892	4 183	22 803	40 873	0	246 000
5	Grenå 2	Stockholm	Danmarksgatan 52	T	1978/—	5 763	305	2 442	41	1 798	4 586	1 314	20 787
6	Skutkrossen 13	Stockholm	Krossgatan 37	T	1970/—	19 026	317	6 626	181	1 695	8 819	0	30 329
7	Spiselhällen 5 och 7	Stockholm	Drottningholmsvägen 185–187	A	1948/1969	3 342	944	1 263	45	418	2 670	0	9 246
8	Släpvagnen 1	Södertälje	Morabergsvägen 12	T	1979/2007	29 162	2 916	5 220	293	915	9 344	1 274	27 798
9	Tändstiftet 1	Täby	Enhagsvägen 6		1971/2000	8 106	1 375	970	67	579	2 991	0	13 173
Totalt Stockholm och Mälardalsregionen						**163 545**	**18 053**	**32 546**	**7 354**	**30 802**	**88 755**	**2 754**	**436 588**

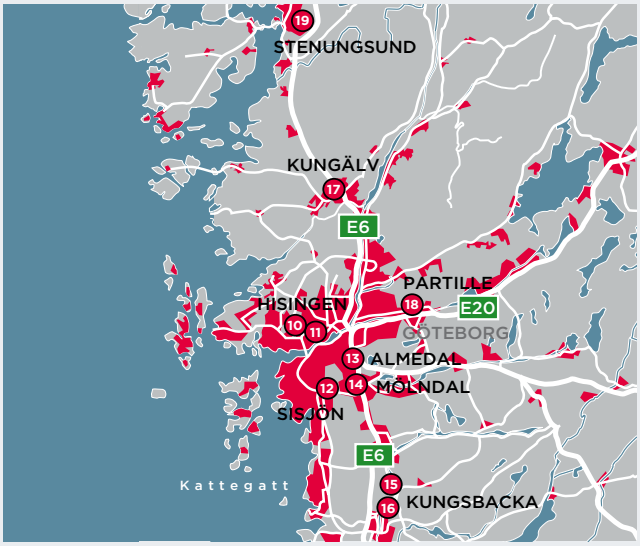
Segeltorp



Västra Götalandsregionen

Fastighets-enhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg-nadsår	Mark-areal	Uthyrbar yta, m² Butik/ Bilhall	Verk-stad/ Lager	Kontor	Övrigt	Totalt	Varav vakant	Taxerings-värde, Tkr
10	Backa 166:1	Göteborg	Norra Deltavägen 7		1988/2005	5 367	232	449	0	158	839	0	5 230
11	Backa 166:2	Göteborg	Norra Deltavägen 5		1979/1995	21 408	1 320	2 316	171	807	4 614	0	17 460
12	Högsbo 35:1	Göteborg	Norra Långebergsgatan 3		1973/2006	63 483	5 181	6 144	2 017	6 678	20 020	0	95 927
13	Skår 15:13	Göteborg	Almedalsvägen 13		1960/2007	23 997	378	7 353	464	1 730	9 925	0	33 239
14	Trombonen 3	Mölndal	Jolengatan 15		2000/—	17 165	2 082	1 985	0	960	5 027	0	27 835
15	Verkmästaren 6	Kungsbacka	Lantmannagatan 2		1970/1995	14 379	964	2 105	162	271	3 502	0	12 572
16	Verkmästaren 7	Kungsbacka	Varbergsgatan 28		1975/1977	3 835	331	392	46	68	837	0	3 075
17	Skruven 1	Kungälv	Bultgatan 38		1988/2005	28 075	1 948	3 272	655	689	6 564	0	18 048
18	Ugglum 7:40	Partille	Göteborgsvägen 36		1986/2001	9 578	1 515	1 262	24	991	3 792	0	17 604
19	Doteröd 1:65	Stenungsund	Doterödsvägen 40		1967/2000	15 283	727	2 025	54	1 213	4 019	0	11 220
Totalt Västra Götalandsregionen						**202 570**	**14 678**	**27 303**	**3 593**	**13 565**	**59 139**	**0**	**242 210**

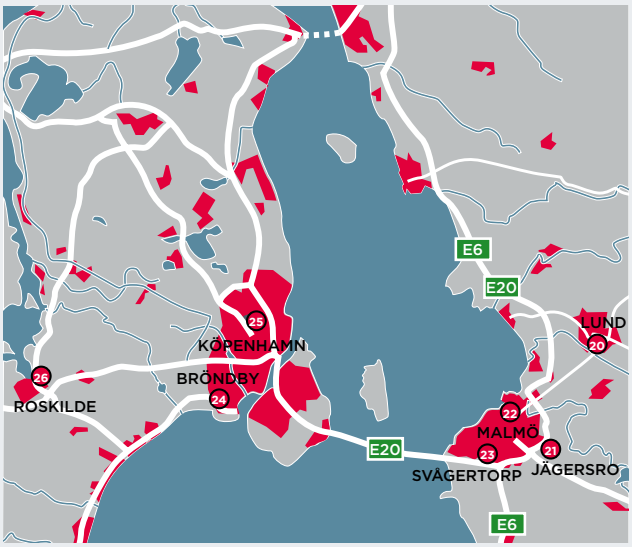
Almedal



Öresundsregionen

Fastighets-enhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg-nadsår	Mark-areal	Uthyrbar yta, m² Butik/ Bilhall	Verk-stad/ Lager	Kontor	Övrigt	Totalt	Varav vakant	Taxerings-värde, Tkr
20	Fältspaten 2	Lund	Fältspatvägen 2		1979/2004	28 798	2 906	3 967	0	654	7 527	77	29 945
21	Hästkraften 1&2	Malmö	Agnesfridsvägen 119		1972/2001	30 710	9 675	4 629	1 207	4 774	20 285	0	53 311
22	Tyr 2	Malmö	Lundavägen 19		1987/2007	21 714	1 937	4 959	0	700	7 596	0	31 689
23	Urnes 1	Malmö	Grophusgatan 6		2006/—	8 539	510	210	1 010	413	2 143	830	10 967
Totalt Malmöregionen						**89 761**	**15 028**	**13 765**	**2 217**	**6 541**	**37 551**	**907**	**125 912**
24	Bröndbyvester 24	Bröndby	Vallensbaekvej 5–11/ Hesselager 4		1962/1989	8 427	1 700	3 105	600	0	5 405	0	—
25	Köbenhavn 4732	Köpenhamn	Jagtvej 155		1900/1990	6 178	1 982	2 684	0	659	5 325	0	—
26	Roskilde Jorder 1	Roskilde	Bytoften 7		1971/1985	7 932	495	1 161	150	124	1 930	0	—
Totalt Köpenhamnsregionen						**22 537**	**4 177**	**6 950**	**750**	**783**	**12 660**	**0**	**—**
Totalt Öresundsregionen						**112 298**	**19 205**	**20 715**	**2 967**	**7 324**	**50 211**	**907**	**125 912**

Svågertorp



Osloregionen

Fastighets-enhet	Fastighet	Kommun	Adress	Tomträtt(T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg-nadsår	Mark-areal	Uthyrbar yta, m² Butik/ Bilhall	Verk-stad/ Lager	Kontor	Övrigt	Totalt	Varav vakant	Taxerings-värde, Tkr
27	Gnr 18, bnr 1	Lier	Industrigatan 2	T	1967/1987	18 155	1 255	2 360	430	755	4 800	0	—
28	Gnr 29, bnr 969	Lilleström	Åråsen		2005/—	15 034	860	1 166	69	549	2 644	0	—
29	Gnr 102, bnr 229	Ski	Myrfaret, Follo		1984/2007	13 791	635	1 496	187	300	2 618	0	—
30	Gnr 124, bnr 2	Oslo	Ökernveien 115		1981/2007	25 060	5 250	9 848	1 490	2 745	19 333	0	—
Totalt Osloregionen						**72 040**	**8 000**	**14 870**	**2 176**	**4 349**	**29 395**	**0**	**—**
Totalt Catena						**550 453**	**59 936**	**95 434**	**16 090**	**56 040**	**227 500**	**3 661**	**804 710**

Ökern

BOLAGSSTYRNING

Koden

Svensk kod för bolagsstyrning (”Koden”) ska tillämpas av bolag noterade på Stockholmsbörsen med ett börsvärde som överskrider 3 miljarder kronor. Bolagsstyrningsfrågor är betydelsefulla för Catena. Men med hänsyn till att Catenas marknadsvärde understiger gränsvärdet, har Catena valt att avvakta med att formellt tillämpa Koden. Bolaget har istället valt att redovisa delar av vad Koden kräver i syfte att ge aktieägarna en god bild av bolagets styrning och kontroll.

Kraven på bolagsstyrning kommer att utvidgas från och med halvårsskiftet 2008. Förändringen innebär att Koden kommer att omfatta samtliga börsnoterade bolag. Catena kommer att implementera de förändringar som Koden kräver samt tillämpa den reviderade Koden från ovannämnda halvårsskifte.

Bolagsordning

Bolagets firma är Catena AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborg. Bolagsstämma ska hållas i Göteborg eller Stockholm. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller genom dotterbolag, förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra service, utvecklingsarbete och administrativa tjänster samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Den fullständiga bolagsordningen finns att tillgå på bolagets hemsida (www.catenafastigheter.se/Om Catena/Bolagsstyrning).

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen

Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Vid extra bolagsstämma i oktober 2007 har genom beslut styrelsen utökats med två ledamöter till sammanlagt åtta ledamöter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation. Arbetet leds av styrelseordföranden som utses vid bolagsstämman.

I Catenas styrelse finns kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Styrelsen uppfyller Stockholmsbörsens noteringskrav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten, att minst hälften av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och att minst två ledamöter ska vara oberoende av bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen ska enligt arbetsordningen tillse att VD fullgör sina åligganden. VD:s prestationer utvärderas årligen och jämförs därvid med fastställda lång- och kortsiktiga mål.

Enligt arbetsordningen åligger det styrelsens ordförande att genom kontakter med VD följa Catenas utveckling och se till att styrelseledamöterna genom VD:s försorg får den information som behövs. Styrelsens ordförande ska även samråda med VD i strategiska frågor samt tillse att handläggning av ärenden inte sker i strid med bestämmelserna i aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

Styrelsens arbete

Under 2007 hölls nio styrelsesammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Av dessa sammanträden hölls två med den nya styrelsen. Två styrelsemedlemmar har varit frånvarande vid ett styrelsemöte vardera. Vid övriga tillfällen har samtliga ledamöter deltagit.

På styrelsemötena har planer och strategier för bolagets utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat, likviditet och finansiering. Vid två av sammanträdena fastställdes delårsrapport och bokslutskommuniké. Bland övriga ordinarie ärenden som behandlats under 2007 kan nämnas affärsplan, prognos, finanspolicy, kontraktsfrågor och hyresgästrelationer

Valberedningen har genomfört en utvärdering av styrelsens arbete för tiden fram till årsstämman 2007.

Någon ersättning förutom styrelsearvode har ej utgått.

Styrelsekommittéer

Revisionskommitté

Catenas styrelse anser inte att någon revisionskommitté behöver tillsättas, eftersom styrelsens storlek och redovisnings- och revisionsfrågornas karaktär inte är mer komplicerade än att arbetet kan hanteras direkt av styrelsen. Styrelseledamot som samtidigt ingår i bolagsledningen, exempelvis VD, kommer inte att delta i arbetet med sådana frågor.

Ersättningskommitté

Catenas styrelse anser inte att någon ersättningskommitté behöver tillsättas, eftersom styrelsens storlek och det ringa antalet anställda i koncernen medger att hela styrelsen kan fullgöra ersättningskommitténs uppgifter. Styrelseledamot som samtidigt ingår i bolagsledningen, exempelvis VD, kommer inte att delta i arbetet med sådana frågor.

Revisor

Vid den ordinarie bolagsstämman 2004 utsågs KPMG till revisor i Catena AB. Detta förordnande gäller till och med årsstämman 2008. Ansvarig revisor är Jan Malm.

VD och koncernledning

VD ska enligt arbetsordningen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med Stockholmsbörsen. VD ska även övervaka efterlevnaden av de mål, policies och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Koncernledningen består, utöver VD, av tre personer: finanschef, ekonomichef samt affärsutvecklingschef. Samtliga medlemmar av koncernledningen är anmälda till Finansinspektionens insynsregister.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att bland annat lämna förslag på styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode och revisorer. Under året har valberedningen haft fem sammanträden. Valberedningen har följande sammansättning: Thomas Lundkvist för CLS Holdings plc, Christian Hahne för Erik Selin Fastigheter AB, Gunnar Lindberg för Länsförsäkringar samt Ulf Strömsten för Catella. Valberedningens ordförande är Ulf Strömsten.

För ytterligare information om valberedningen, se Catenas hemsida (www.catenafastigheter.se).

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Principer

Enligt beslut den 23 april 2007 på årsstämman erhåller styrelsens ordförande 210 000 kronor och övriga ledamöter 105 000 kronor vardera med undantag av VD, som ej erhåller något arvode. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare under 2007 framgår av noterna till årsredovisningen.

Beredningsunderlag

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.

Aktiemarknadsinformation

Catena lämnar en delårsrapport över verksamheten efter varje kvartal samt en bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsåret. I anslutning till att vissa delårsrapporter publiceras kommer möten att anordnas med analytiker och media för företagspresentation.

På Catenas hemsida (www.catenafastigheter.se) finns aktuell information om bolaget som exempelvis pressmeddelanden, finansiella rapporter, och fastighetsförteckning.

På hemsidan kan aktieägare beställa tryckt finansiell information från bolaget. Denna information kan även beställas direkt av bolaget per telefon.

STYRELSEN

Henry Klotz
Styrelseordförande
London, född 1944
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Ingenjör
Huvudsaklig sysselsättning: Business Development Director för CLS Holdings plc samt Managing Director i CLS Sweden AB och Endicott Sweden AB.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i Endicott Investment B.V., Endicott Sweden AB, CLS Sweden AB och Bulgarian Land Development plc.
Innehav i Catena: —

Peter Hallgren
Styrelseledamot och VD
Tjörn, född 1951
Invald i styrelsen 1998
Utbildning: Civilingenjör från Chalmers, civilekonom från Handelshögskolan i Göteborg samt AMP från Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga förtroendeuppdrag: VD och styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom koncernen.
Tidigare förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i ett stort antal fastighetsägande bolag i Bilia-koncernen samt Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen AB.
Innehav: 2 500 aktier och 20 000 köpoptioner.

Erik Selin
Styrelseledamot
Göteborg, född 1967
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Gymnasieekonom
Huvudsaklig sysselsättning: VD i Fastighets AB Balder.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelsedamot i Fastighets AB Balder, Din Bostad AB, Annehem Holding AB, RL Nordic AB och Corem Property Group.
Innehav i Catena: Äger genom bolag 2 471 688 aktier.

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

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

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

Per Sjöberg
Styrelseledamot
London, född 1962
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet och ingenjör. Huvudsaklig sysselsättning: Chief Executive Officer för CLS Holdings plc.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen samt styrelseordförande i Bulgarian Land Development plc.
Innehav i Catena: —

Svante Wadman
Styrelseledamot
Sollentuna, född 1953
Invald i styrelsen 2007
Utbildning: Fil kand i företagsekonomi, Uppsala Universitet.
Huvudsaklig sysselsättning: VD och koncernchef i Centrum Group.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i Stellar Holdings, Stellar Poland och ByggVesta.
Innehav i Catena: —

LEDNINGEN

Rune Jonsson
Finanschef
Göteborg, född 1947
Anställd i Catena sedan 1998
Utbildning: Företagsekonom
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelsesuppleant i ett stort antal dotterbolag i koncernen samt lekmannarevisor i Fastighetsägarna Sverige AB.
Tidigare förtroendeuppdrag: Styrelsesuppleant i ett stort antal fastighetsägande bolag i Biliakoncernen samt VD i ett fastighetsägande bolag i Biliakoncernen.
Innehav i Catena: 1 400 aktier.
Köpoptioner: 10 000

Matts Bergsten
Ekonomichef
Mölnlycke, född 1961
Anställd i Catena sedan 2006.
Utbildning: Ekonom Uppsala Universitet.
Tidigare förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i Andersson Auto i Varberg AB samt styrelsesuppleant i Elof Hansson Fastighets AB.
Innehav i Catena: —
Köpoptioner: 1 500

Peter Hallgren
VD
Tjörn, född 1951
Anställd i Catena sedan 1998.
Se mer information på sidan 78.

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

Revisor

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

Mölndal Trombonen 3

DEFINITIONER

Antal fastigheter
Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

Antal aktier
Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt.

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital
Periodens förvaltningsresultat efter finansiella poster plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, fastigheter
Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

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

Driftsöverskott per m²
Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad
Hyresintäkter 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.

Genomsnittligt antal aktier
Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

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

Hyresintäkter per m²
Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

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

Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie
Periodens förvaltningsresultat minus 28 procents skatt härpå, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie
Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

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

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

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat
Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Uthyrbar yta
Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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

CATENA

Catena AB (publ)
Box 262
401 24 Göteborg
Besöksadress: Lilla Bommen 6
Tel: 031-760 09 30
Fax: 031-700 89 88
www.catenafastigheter.se

Solberg • Tryck: Strokirk-Landströms • Foto: Jonatan Fernström, Peter Brundin m. fl.