

CATENA

Årsredovisning 2010



Innehåll

01	2010 i korthet
02	Intervju med VD
03	Intervju med styrelseordförande
04	Året som gick
06	Stora Frösunda
10	Fastighetsbeståndet
12	Stockholmsregionen
13	Göteborgsregionen
14	Öresundsregionen
15	Risk- och känslighetsanalys
16	Finansiering
17	Organisation och medarbetare
18	Miljö
20	Aktien
22	Förvaltningsberättelse
28	Finansiella rapporter
35	Noter
64	Revisionsberättelse
65	Flerårsöversikt
66	Styrelsen
67	Ledningen
68	Kalender och information om årsstämma
69	Definitioner och ordlista



Framsidan, Stora Frösunda, vy från Kolonnvägen.
Nedan, Stora Frösunda, vy från E4:an.



2010 i korthet

Kvarvarande verksamheter

- Hyresintäkterna uppgick till 27,4 Mkr (27,2)
- Rörelseresultatet uppgick till 137,5 Mkr (6,0)
- Årets resultat före skatt uppgick till 128,2 Mkr (-29,1)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 93,3 Mkr (-21,4) motsvarande 8,07 kr per aktie (-1,85)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter uppgick till 130,0 Mkr (-3,0)
- Investeringar i kvarvarande fastigheter uppgick till 3,1 Mkr (0,5)

Avvecklade verksamheter

- Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt uppgick till 255,3 Mkr (140,1) motsvarande 22,07 kr per aktie (12,11)

Resultat från kvarvarande och avvecklade verksamheter

- Resultat efter skatt uppgick till 348,6 Mkr (118,7) motsvarande 30,14 kr per aktie (10,26)

Utdelning

- Styrelsen föreslår en extra utdelning med 53,00 kr (—) utöver den ordinarie utdelningen på 6,00 (5,75) kr per aktie, totalt 59,00 (5,75) kr per aktie

Väsentliga händelser efter 2010 års utgång:

- Försäljning av 25 fastigheter till Fastighets AB Balder genomfördes 15 februari 2011
- Peter Hallgren avgår som VD den 30 april 2011

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	40,3	14,1	-14,6	23,6	37,6
Soliditet, %	39,0	34,1	33,3	39,6	33,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	4,8	4,0	2,5	2,4	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	49,7	55,3	57,5	49,4	55,6
Aktierelaterade					
Periodens resultat per aktie, kr	30,14	10,26	-11,41	18,70	22,05
Periodens utdelningsgrundande resultat per aktie, kr	8,99	10,77	7,71	6,38	8,60
Periodens utdelningsgrundande resultat efter schablonskatt per aktie, kr	6,63	7,93	5,55	4,59	6,19
Eget kapital per aktie, kr	73,24	76,27	69,70	86,99	71,43
Utdelning per aktie, kr	31,75	5,25	5,25	5,00	—

Se ytterligare nyckeltal i flerårsöversikten på sidan 65.

Kort om Catena

Under 2010 ändrade Catena strategi. I och med den omfattande försäljningen i början av 2011 koncentrerades beståndet till en fastighet, Stora Frösunda i Solna, där Catena de närmaste åren planerar för att bygga upp en helt ny stadsdel med bostäder, kontor och kommersiella lokaler.

Catena förändras därmed från att vara en förvaltare med långsiktiga kundrelationer och sikte på gradvis förädling till ett bolag som fokuserar på projektutveckling av bostäder, kontor och kommersiella fastigheter med fortsatta långsiktiga kundrelationer.

Affärsidé

Catena skall äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter 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 förädling, utveckling samt förvaltning av välbelägna fastigheter.

Aktien

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

Utdelningspolicy

Catenas utdelning skall långsiktigt utgöra 75 procent av resultatet före skatt ¹⁾ men exklusive realiserade och

orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

¹⁾ Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt.

Strategi

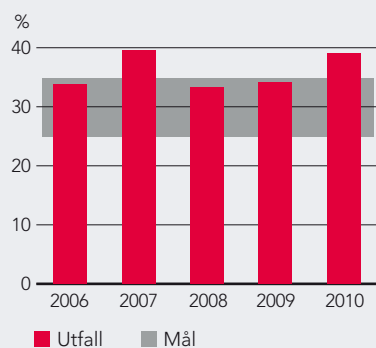
Catena ska:

- Aktivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med Catenas hyresgäster.
- 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.

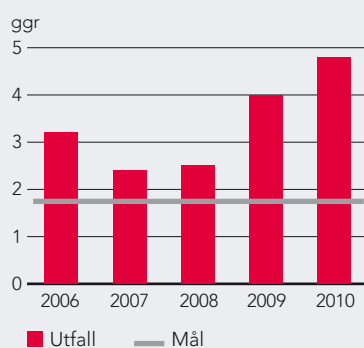


Vy över Stora Frösunda från Frösundaleden.

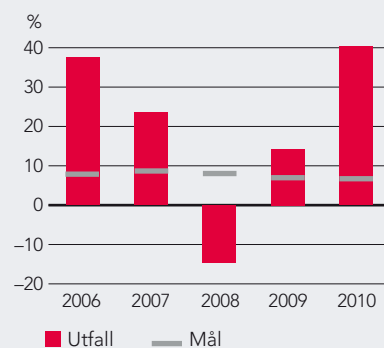
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Finansiella mål och utfall

Catena skall över en konjunkturykel uppvisa en:

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

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

Från förvaltning till projektutveckling

Under 2010 ändrade Catena sin strategi, vilket ledde vidare till en större försäljning.

VD Peter Hallgren ser tillbaka på ett framgångsrikt år.

Hur väl har verksamheten lyckats under 2010?

– Vi har säkerställt de långa hyreskontrakten och uthyrningsgraden har fortsatt att vara hög, nära 98 procent. Under året har vi även genomfört flera lyckade fastighetsförsäljningar.

Har de finansiella målen blivit uppfyllda?

– Efter den extra aktieutdelningen i oktober låg soliditeten på över 35 procent, vilket är över vårt mål på 25–35 procent. Räntetäckningsgraden är på 4,8, vilket definitivt är den högsta vi har haft under bolagets historia. Catena är ett stabilt och tryggt bolag där belåningsgraden är cirka 50 procent. Förvaltningsresultatet har förbättrats och där har vi haft stor hjälp av den låga räntenivån.

Vilka investeringar har ni gjort under året?

– Almedal i Göteborg är ett bra exempel. Där bygger vi en grossistbutik på drygt 2 000 kvadratmeter för Ahlsell AB, en investering på 28 miljoner. Inflyttning är beräknad till juli 2011. Ett annat exempel är Svågertorp i Malmö där vi har inlett ett arbete med att bygga om enklare verkstadsytor till attraktiva butikslokaler, helt i enlighet med vår strategi att förädla. Investeringen är på cirka 7 miljoner kronor.

I början av året sålde Catena fastigheter i Norge och Danmark?

– I Norge hade vi förädlad fastigheterna i en relativt hög omfattning, med investeringar på 150 miljoner kronor. Återhämtningen efter finanskrisen var snabbare i Norge än i Sverige vilket gav ett gynnsamt försäljningsläge. Fastigheten på Jagtvej i Köpenhamn hamnade i ett strategiskt viktigt läge i samband med utvecklingen av ett nytt campus för Köpenhamns universitet vilket påverkade prisnivån positivt och gav ett bra läge för försäljning. Vi

98%

Catenas uthyrningsgrad är fortsatt hög – nära 98 procent.

kan konstatera att försäljningarna var lyckosamma, vi sålde på betydligt högre nivåer än de värderingar som gjorts.

Under hösten ändrade ni strategi?

– Svårigheten att hitta bra fastigheter med goda lägen till rätt priser gjorde att vi i stället utvärderade förutsättningarna för en eventuell försäljning. Styrelsen bedömde att de var gynnsamma. Efter finanskrisen går det bra för bilbranschen, inte minst för Bilja som är vår största kund. Detta har ökat fastighetsvärdet. I september fattade vi därför beslut om att utreda möjligheten att avyttra delar av beståndet och fokusera tydligare på fastigheten i Haga Norra. Bolaget ändrade därmed fokus från förvaltning till projektutveckling.

Inriktningen på Haga Norra förstärktes i slutet av året?

– I november beslutade vi att gå vidare och sälja hela det övriga beståndet. Processen pågick under december 2010 till januari 2011.

Du avgår på årsstämman 2011?

– Jag har varit med sedan starten 1998. Nu har Catena varit börsnoterat i fem år och går in i en annan fas med mer fokus på projektutveckling av bostäder, kontor och kommersiella lokaler. Det är ett bra tillfälle att lämna över till andra krafter. Jag kvarstår dock som VD till april månads utgång.

Vad är du mest nöjd med under din tid som VD?

– Våra strategiska val har varit bra och Catena har haft ett ständigt förbättrat förvaltningsresultat och en bra värdeutveckling. Vi har förädlad våra fastigheter på ett bra sätt och de avyttringar som har skett har gjorts i samklang med konjunktursvängningar. Det har varit en bra utveckling för aktieägarna, det är glädjande.





Rätt tidpunkt för Catenas nästa fas

Catena går in i en ny era, präglad mindre av förvaltning och mer av utveckling.

Styrelseordförande Henry Klotz gläds åt framtidsutsikterna och ser goda möjligheter för bolaget.

Catena har förändrats efter försäljningen i januari 2011?

– Det är stor skillnad. Fastighetsbeståndet har fått en enorm koncentration. Från att ha funnits i flera regioner till en enda stadsdel i Solna. För Catena blir det en kursändring där vi går från förvaltning och gradvis förädling till utveckling.

Är du väl förberedd?

– Ja, jag har varit med om liknande projekt tidigare. När Solna Business Park utvecklades från ett nedslitet industriområde till ett modernt och samtida kontorsområde ägdes fastigheterna av CLS Holdings där jag nu är arbetande vice styrelseordförande. Jag var ansvarig för genomförandet av Solna Business Park.

Storleksmässigt – hur mycket av Catena är kvar i dag?

– Cirka 25 procent av det värde vi hade före försäljningen. När exploateringen av Haga Norra är klar finns det förutsättningar för att bli ett lika stort företag som före försäljningen. Om vi når våra målsättningar i detaljplanearbetet kommer vi att ha cirka 100 000 kvadratmeter bostäder och cirka 50 000 kvadratmeter kommersiella ytor. Bilia kommer att fortsätta vara en stor enskild kund, med en helt ny och modern anläggning. I övrigt har vi inte hunnit så långt i diskussionerna med eventuella



hyresgäster, men det finns ett starkt intresse och flera har hört av sig.

När är utvecklingen av Haga Norra klar?

– Vi hoppas att detaljplanen skall vara godkänd före utgången av 2011. Sen är det en process med att bygga 150 000 kvadratmeter. Tre till fem år är en grov uppskattning.

Hur ser du på tidpunkten för försäljning?

– Timingen var mycket god, fastigheterna var i stort sett färdigutvecklade och läget på marknaden var bra. Att satsa på Haga Norra blir en helt ny fas för oss. I stället för nya förvärv satsar vi på egen fastighet. Catena är väldigt starkt och stabilt, med låg belåningsgrad.

Företagets organisation – hur blir den i fortsättningen?

– En slimmad organisation med inriktning på projektutveckling. Sedan köper vi in tjänster på skötselsidan samt specialisttjänster. Bland den fasta personalen har vi flera som går i pension i vår, bland annat finanschefen och VD:n. Vi måste därför rekrytera ersättare till dessa befattningar.

Peter Hallgren har varit VD sedan 1998.

– Han har lett bolaget på ett utomordentligt sätt, med en kompetent och bra organisation. Peter är en duktig förhandlare och bra på att skapa en positiv atmosfär med goda relationer till befintliga hyresgäster. Uthyrningsgraden och värdeutvecklingen av fastigheterna har varit mycket bra under åren.

3-5

Tre till fem år är beräknad tidsrymd för att utveckla Haga Norras 100 000 kvadratmeter bostäder och 50 000 kvadratmeter kontorsyta.



Försäljningar dominerade 2010

2010 fortsatte prisnivån att vara hög för fastigheter i de för bolaget intressanta regionerna. Värdet på Catenas egna fastigheter har under året stigit dels på grund av ökad efterfrågan, dels som en effekt av långsiktiga förädlingsprocesser i storstadsområden.

Norge

Trenden med höga prisnivåer var särskilt tydlig i Norge där ekonomin hämtat sig snabbt efter finanskrisen. Situationen var därför gynnsam när en konstellation av norska fastighetsbolag i inledningen av 2010

lämnade ett bud på hela Catenas norska bestånd, sammanlagt 32 200 kvadratmeter. Catena hade gjort stora investeringar i fastigheterna och förädlingsprocessen ansågs vara klar, vilket tillsammans med ett för bolaget gynnsamt bud gjorde att styrelsen beslutade att gå vidare till försäljning.

Beståndet i Norge såldes med tillträde den 22 april för 575 MSEK, 8 procent över värderingen per den 31 december 2009.

Köpenhamn

Catenas fastighet på Jagtvej i Köpenhamn såldes under våren 2010 till danska Universitets og Bygningsstyrelsen med tillträde den 1 juni.

Universitets og Bygningsstyrelsen utvecklar ett nytt campus i stadsdelen vilket höjt fastighetens värde.

Fastigheten som är på 5 300 kvadratmeter och uthyrd till Bilia, såldes för 53 MDKK.

Priset är väsentligt över värderingen per den 31 december 2009. Den högt värderade danska kronan gjorde försäljningen ytterligare fördelaktig för Catena.

Nytt fokus

På grund av svårigheten att hitta fastigheter till bra priser i intressanta regioner beslutade Catenas styrelse under hösten att ändra fokus. I stället för att söka efter nya investerings-

Förändring av förvaltningsfastigheternas bokförda värde per den 1 januari 2010–31 december 2010

Mkr	
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 472
Investeringar i kvarvarande fastigheter	3
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter	130
Avvecklade fastigheter	-497
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-1 588
Bokfört värde vid utgången av perioden	520

Fastighetsbeståndet per den 31 december 2010

Segment	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde Mkr
Avvecklade verksamheter			
Stockholmsregionen	8	47 885	40,5
Göteborgsregionen	10	55 823	47,2
Öresundsregionen	7	48 563	44,9
Summa	25	152 721	132,6
Kvarvarande verksamheter			
Stockholmsregionen	1	40 723	28,7
Summa	26	192 994	161,3

objekt utredde styrelsen förutsättningarna att dels sälja ut delar av det egna fastighetsbeståndet, dels öka fokuseringen på bolagets mest intressanta fastighet, Stora Frösunda 2 i Solna.

Under senhösten blev planerna mer konkreta och Catena beslutade att sälja hela fastighetsbeståndet utom Hagalund 2:2 och Stora Frösunda 2 i Solna. På Stora Frösunda 2 har Bilja i dag sin anläggning Haga Norra, med namn efter trafikplatsen intill. Där kommer Catena i samarbete med Solna stad att forma en helt ny stadsdel, med bostäder, kontor och kommersiella lokaler.

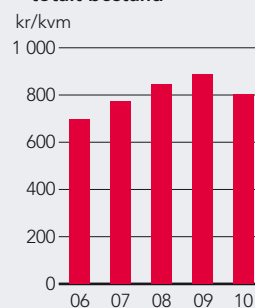
Även i det framtida Stora Frösunda är Bilja en stor kund med en ny och mer ändamålsenlig anläggning.

Byggrätten i Solna bedöms kunna uppgå till cirka 150 000 kvadratmeter efter genomfört detaljplanearbete.

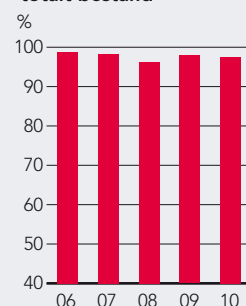
Avyttring 2011

För avyttringen anlätade Catena företaget Catella Corporate Finance för kvalificering av budgivare och inhämtande av anbud. Efter utvärdering konstaterade styrelsen att det mest fördelaktiga anbudet inkom från Fastighets AB Balder. Försäljningen genomfördes 15 februari 2011. Fastighetsportföljen omfattar över 154 000 kvadratmeter med 35 hyresgäster och hyresintäkter på drygt 135 Mkr. Den största hyresgästen är Bilja som står för 75 procent av de totala intäkterna i det sålda beståndet.

Catenas hyresutveckling – totalt bestånd



Catenas uthyrningsgrad – totalt bestånd



Fastighetsbeståndet, nyckeltal – totalt bestånd

	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008	31 dec 2007
Antal fastigheter	26	31	31	30
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 108	2 472	2 354	2 479
Direktavkastning, %	6,2	7,2	7,3	6,1
Uthyrbar yta, kvm	192 994	231 314	230 529	227 500
Hyresintäkter, kr/kvm	803	886	846	772
Driftsöverskott, kr/kvm	674	775	734	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,9	96,3	98,3
Överskottsgrad	84,8	87,4	86,3	85,9



Stora Frösunda tar ny form

Catena och Solna stad utvecklar ny stadsdel

I kvarteret Stora Frösunda i Solna planerar Catena att bygga en helt ny stadsdel med moderna bostäder och kontor samt kommersiella lokaler.

Det förslag som Catena och Solna stad arbetar med är koncentrerat till den fastighet där Bilia i dag har sin största försäljnings- och serviceanläggning med tillhörande parkeringsplatser. Området ligger inramat av Frösundaleden i söder, Kolonnvägen i väster, ÅF-huset i öster och Stora Frösunda Gård i norr.

Marken ägs av Catena och omfattar cirka 53 000 kvadratmeter. Sammanlagt får Stora Frösunda cirka 1 000 lägenheter och 50 000 kvadratmeter verksamhetsyta när det är klart. Här kommer 5 000 boende och yrkesverksamma att röra sig dagligen.

5 000

Så många boende och yrkesverksamma kommer att röra sig i Stora Frösunda dagligen.

Arbetsgången

Detaljplanen väntas bli antagen under 2011–2012. Den nya stadsdelen kan därefter börja utvecklas. Första inflyttning sker om cirka fyra år.

Utformning

Ett torg vid korsningen Frösundaleden–Kolonnvägen, flankerat av karaktärsbyggnader, utgör den nya stadsdelens visuella entré. Redan här markeras också tydligt stadsdelens breda innehåll av publika stadsrum, kommersiella verksamheter och bostäder.

En aktivitetsgata, där bilar och gående blandas i en så kallad "shared space" leder vidare in i stadsdelen. Aktivitetsgatan laddas med zoner för events, lek, sport och vila. Hit koncentreras också utbudet av butiker, caféer, restauranger och service för arbetande och boende i den nya stadsdelen.

Mellan aktivitetsgatan och Frösundaleden finns ett större



Stora Frösunda, vy från Frösundaleden.



kvarter med en eller två kontorsbyggnader. Bebyggelsens skala och täthet motsvarar Stockholms innerstad.

Ny stadsdelspark

I anslutning mot den befintliga parken kring Stora Frösunda Gård anläggs en ny stadsdelspark, öppen för allmänheten.

Bilia

Bilias nya anläggning förläggs väster om den nuvarande i den så kallade Gropen där det i dag finns en stor parkering.

De nya försäljningshallarna exponeras mot korsningen Frösundaleden–Kolonnvägen och stadsdelens entrétorg. I sockelväningarna mot Kolonnvägen inryms verkstäder och personallokaler.

Parkering

På gatumark finns angöringsparkering. Under mark finns garageanläggningar som svarar mot den nya stadsdelens parkeringsbehov för såväl boende som verksamheter.

Nya strategier

För Catena innebär satsningen på Stora Frösunda en strategiförändring. Bolaget har koncentrerat sitt ägande till enbart

utvecklingsprojektet i Solna. Övriga fastigheter har sålts till Balder under februari 2011.

Även rent geografiskt är satsningen på Stora Frösunda strategisk. Den nya stadsdelen ligger bara en kilometer öster om den framväxande Arenastaden i Solna vars första etapp är klar 2013. Förutom en ny nationalarena för fotboll kommer Arenastaden även att ha kontor, bostäder, hotell och affärscentrum, "Mall of Scandinavia". Kommunikationerna till Stora Frösunda är goda. E4 löper alldeles intill och det finns flera busslinjer att välja på. Det finns även planer på att bygga ut spårvagnslinjen tvärbanan så att den tangerar Haga Norra.

Haga Norra

Området kring Stora Frösunda kallas Haga Norra, efter trafikplatsen intill. Haga Norra är även det namn Bilia använder på sin anläggning. Det ligger nära Stockholms innerstad, bara cirka 4,5 kilometer från Sergels torg.

Precis norr om programområdet finns Stora Frösunda Gård, en byggnad från sent 1700-tal omgiven av ett parkområde. Öster om Stora Frösunda, på andra sidan E4, ligger den vidsträckt Hagaparken.

4,5

Det är avståndet från Haga Norra till Sergels torg, i kilometer räknat.

Bakgrund

- Området har en lång historia med bosättningar från bronsåldern. Under medeltiden fanns här flera gårdar och Frösunda var den största byn i Solna. Från slutet av 1800-talet har området Stora Frösunda i perioder varit föremål för nybyggnation.
- Sin nuvarande karaktär fick området när Volvo byggde sin försäljningsanläggning i början av 1970-talet, den byggnad som i dag hyrs av Bilia. Bebyggelsen i omgivningarna anses som splittrad. Huskropparna är differentierade i höjd och riktning.



HAGA NORRA:

- **10 000 f kr.** Solna är ett landskap i yttre skärgården, befolkat av tillfälliga jägare.
- **1 700–500 f Kr.** Under bronsåldern

tillkommer den första kända bosättningen i Solna.

- **500–1500.** Under medeltiden är Frösunda by, med fem gårdar, Solnas största by.

- **1650–1750.** Från mitten av 1600-talet till cirka 1750 ägs Övre Frösunda av adelsfamiljen Brahe, släkt med astronomen Tycho Brahe.

- **1800-talet.** Området förändras. Mark från Stora Frösunda styckas av till Norra stambanan. Gamla Hagalund börjar byggas.

- **1900-talet.** I början av seklet dras en spårvagnslinje förbi området – från Norra Bantorget mot Sundbyberg. Ett industriom-

råde etableras vid Gårdsvägen och söder om Råsun-davägen börjar ett bostadsområde byggas upp.

- **1967.** Volvo skriver på ett köpe-



Ovan vänster: Biliäs in-
vigning 1973. Ovan höger
vy längs aktivitetsgatan i
Stora Frösunda. Nedan: Vy
från korsningen Frösunda-
leden och Kolonnvägen.
Nedan vänster: Översikts-
bild av Haga Norra.



kontrakt om en del
av marken.

- **1973.** Volvo
börjar bygga sin
anläggning för
bilförsäljning.
- **2000.** I decen-
niets inledning

genomförs ett
planarbete för
kvarteret Stora
Frösunda.

- **2003.** En detalj-
plan för bostäder
och kontor inom
fastigheterna Stora

Frösunda 2 och 3
godkänns i stads-
byggnadsnämnden,
men förutsätt-
ningarna förändras
och planen förs
inte till antagande i
sin helhet.

- **2005.** Den del av
detaljplanen från
2003 som omfattar
Stora Frösunda 3
blir antagen och
Skanska uppför det
så kallade ÅF-huset.
- **2006.** I Solnas

översiktsplan redo-
visas planområdet
som ett större
förändringsom-
råde för blandad
stadsbebyggelse.
Planen blir antagen
i maj.

- **2010.** Den 17
mars påbörjar
stadsbyggnadsför-
valtningen i Solna
stad ett planar-
bete för en del
av kvarteret Stora
Frösunda 2.

Tre regioner

Catena hade vid utgången av 2010 sammanlagt 26 (31) fastigheter med en total uthyrbar yta om 192 994 kvadratmeter (231 314). De kvarvarande verksamheterna omfattar en fastighetsenhet med en total uthyrbar yta om 40 723 kvadratmeter.

Fastighetsbeståndet är indelat i tre geografiska områden: Stockholmsregionen, Göteborgsregionen och Öresundsregionen.

Catenas fastigheter hade den 31 december 2010 ett bokfört värde om 2 108 Mkr (2 472), varav kvarvarande verksamheter hade ett bokfört värde om 520 Mkr. Den 1 januari 2011 var hyresvärdet 161,3 Mkr (209,0), varav kvarvarande verksamheter hade ett hyresvärde om 28,7 Mkr.

Med kvarvarande verksamheter avses fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 (fastighetsenhet 4 i sammanställningen).



Stockholmsregionen – kvarvarande verksamheter samt fastigheter till försäljning

	Fastighetsenhet	Kommun	Adress
1	Kidet 3	Botkyrka	Olvonvägen 10
2	Söderby 2:771	Haninge	Kilowattvägen 11
3	Myren 2 och 3	Huddinge	Häradsvägen 255
4	Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2	Solna	Frösundaleden 4
5	Grenå 2	Stockholm	Danmarksvägen 52
6	Skutkrossen 13	Stockholm	Krossgatan 37
7	Spiselhällen 5 och 7	Stockholm	Drottningholmsvägen 185–193
8	Släpvnagen 1	Södertälje	Morabergsvägen 12
9	Tändstiftet 4	Täby	Enhagsvägen 6

Totalt Stockholmsregionen

Varav kvarvarande verksamheter

Göteborgsregionen – fastigheter till försäljning

	Fastighetsenhet	Kommun	Adress
10	Backa 166:1	Göteborg	Norra Deltavägen 7
11	Backa 166:2	Göteborg	Norra Deltavägen 5
12	Högsbo 35:1	Göteborg	Norra Långebergsgatan 3
13	Skår 57:13	Göteborg	Almedalsvägen 13
14	Trombonen 3	Mölndal	Jolengatan 15
15	Verkmästaren 6	Kungsbacka	Lantmannagatan 2
16	Verkmästaren 7	Kungsbacka	Varbergsvägen 28
17	Skruben 1	Kungälv	Bultgatan 38
18	Ugglum 7:40	Partille	Göteborgsvägen 36
19	Doteröd 1:65	Stenungsund	Doterödsvägen 40

Totalt Göteborgsregionen

Öresundsregionen – fastigheter till försäljning

	Fastighetsenhet	Kommun	Adress
20	Fältspaten 2	Lund	Fältspatsvägen 2
21	Hästkraften 1&2	Malmö	Agnesfridsvägen 119
22	Tyr 2	Malmö	Lundavägen 19
23	Urnes 1	Malmö	Grophusgatan 3
24	Urnes 2	Malmö	Grophusvägen 5

Totalt Malmöregionen

25	Brändbyvester 24	Brändby	Vallenbaeksvej 5–11/ Hesselager 4
26	Roskilde Jorder 1	Roskilde	Bytoften 7

Totalt Köpenhamnsregionen

Totalt Öresundsregionen

TOTALT SAMTLIGA REGIONER

Totalt

Varav kvarvarande verksamheter



Tomträtt (T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg- nadsår	Markareal	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Taxerings värde, Tkr
			Kontor	Butik/Bilhall	Lager	Industri	Övrigt		
	1966/2000	2 206	0	9	90	212	57	368	1 063
	1979/2009	11 163	142	1 125	410	790	572	3 039	11 374
	1983/2005	39 715	2 627	5 067	2 259	4 108	1 982	16 043	102 818
	1973/2000	53 571	4 033	5 995	2 048	5 824	22 823	40 723	267 000
T	1978/–	5 763	41	305	507	990	2 641	4 484	20 787
T	1970/–	19 026	181	317	1 317	4 899	2 105	8 819	30 329
A	1948/1969	3 342	45	1 101	419	844	418	2 827	9 246
T	1979/2007	29 968	193	2 916	1 137	4 153	915	9 314	27 798
	1971/2000	9 034	67	1 375	410	560	579	2 991	13 237
		173 788	7 329	18 210	8 597	22 380	32 092	88 608	483 652
		53 571	4 033	5 995	2 048	5 824	22 823	40 723	267 000

Tomträtt (T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg- nadsår	Markareal	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Taxerings värde, Tkr
			Kontor	Butik/Bilhall	Lager	Industri	Övrigt		
	1988/2005	5 367	0	232	116	333	158	839	5 230
	1979/2008	21 408	171	1 320	2 316	0	807	4 614	17 460
	1973/2006	63 483	3 157	5 181	1 183	5 055	5 444	20 020	95 927
	1960/2008	23 997	253	460	451	4 126	1 279	6 569	47 000
	2002/–	17 165	199	2 044	717	1 422	645	5 027	27 835
	1970/2001	14 379	162	964	550	1 610	271	3 557	12 572
	1975/1977	3 835	0	331	78	314	114	837	3 075
	1988/2005	28 075	640	1 948	857	2 415	689	6 549	18 048
	1986/2001	10 130	0	1 515	428	834	1 015	3 792	15 471
	1967/2000	15 283	0	727	543	1 482	1 267	4 019	11 220
		203 122	4 582	14 722	7 239	17 591	11 689	55 823	253 838

Tomträtt (T)/ Arrende (A)	Byggår/ Ombygg- nadsår	Markareal	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Taxerings värde, Tkr
			Kontor	Butik/Bilhall	Lager	Industri	Övrigt		
	1979/2004	28 798	0	2 906	464	2 344	1 811	7 525	29 945
	1972/2001	30 710	1 207	6 175	1 585	3 044	8 274	20 285	53 311
	1987/2007	21 714	0	1 937	1 227	3 732	700	7 596	31 689
	2006/2010	8 539	0	1 471	0	0	605	2 076	10 967
	2009/–	10 950	3 688	0	0	0	0	3 688	2 463
		100 711	4 895	12 489	3 276	9 120	11 390	41 170	128 375
	1962/2009	8 427	517	884	0	0	4 062	5 463	—
	1971/1985	7 932	0	495	0	1 311	124	1 930	—
		16 359	517	1 379	0	1 311	4 186	7393	
		117 070	5 412	13 868	3 276	10 431	15 576	48 563	

		493 980	17 323	46 800	19 112	50 402	59 357	192 994	865 865
		53 571	4 033	5 995	2 048	5 824	22 823	40 723	267 000

Stockholmsregionen

– kvarvarande verksamheter samt fastigheter till försäljning

Stockholmsregionen var per den 31 december 2010 Catenas värdemässigt största segment. Det bokförda värdet uppgick till 966 Mkr, vilket motsvarade 46 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde. Det bokförda värdet för kvarvarande verksamheter uppgick till 520 Mkr.

Catenas innehav i regionen utgörs av nio fastighetsenheter med en totalt uthyrbar yta om 88 608 kvadratmeter, varav kvarvarande verksamheter är

40 723 kvadratmeter. Tre av enheterna är upplåtna med tomträtt och en arrenderas. 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.

Hyresvärdet per den 1 januari 2011 uppgick till 69,2 Mkr, och hyresintäkterna till 67,3 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 97,3 procent. Hyresvärdet per den

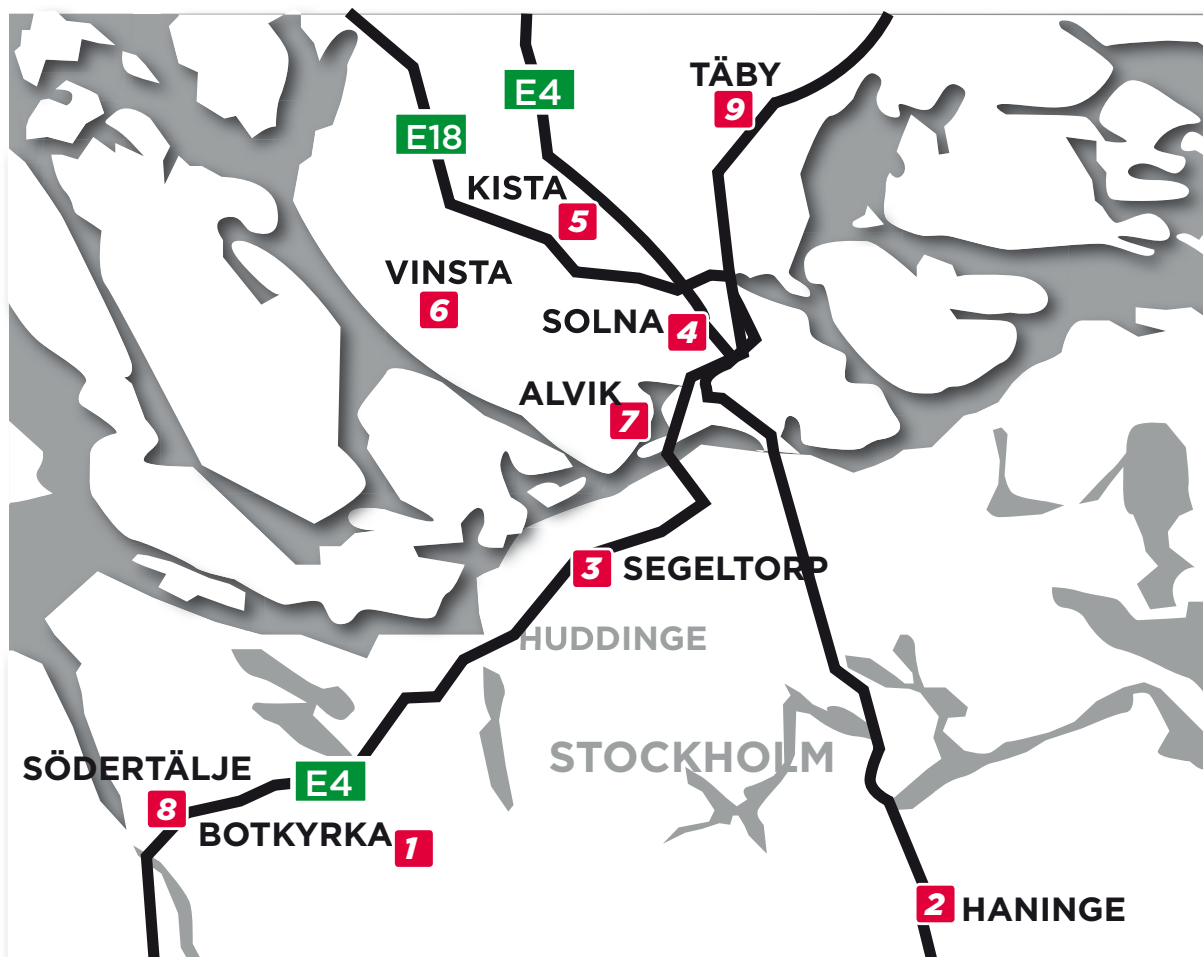
46

Så många procent utgör Stockholmsregionen av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

1 januari 2011 för kvarvarande verksamheter uppgick till 28,7 Mkr och hyresintäkterna till 27,8 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 96,7 procent.

Utveckling under 2010

Uthyrningsverksamheten gav bra resultat under 2010. Catena har kunnat hälsa flera nya hyresgäster välkomna, bland andra Bilcentralen i Stockholm, Efficient och KTI Sverige AB.



Öresundsregionen

– fastigheter till försäljning

Det bokförda värdet på fastighetsbeståndet i Öresundsregionen uppgick den 31 december 2010 till 524 Mkr, vilket motsvarade 25 procent av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

I Öresundsregionen har Catena sju fastigheter med en total uthyrbar yta om 48 563 kvadratmeter. Beståndet utgörs av fastigheter i Malmö och Lund samt i danska Brøndby och Roskilde.

Fastighetsbeståndet i

Öresundsregionen delas in i två delmarknader: Malmöregionen och Köpenhamnsregionen.

Hyresvärdet per den 1 januari 2011 uppgick till 44,9 Mkr, och hyresintäkterna till 44,6 Mkr, vilket motsvarar en ekonomisk uthyrningsgrad på 99,3 procent.

Hela regionen avvecklades i februari 2011.

Utveckling under 2010

I området Svågertorp utanför Malmö har Catena byggt om fastigheten Urnes 1. Under året

25

Så många procent utgör Öresundsregionen av det totala fastighetsbeståndets bokförda värde.

godkändes en ny detaljplan som medger handel och i augusti/september flyttade HTH-kök och Myresjökök in. Carspect – en ny aktör som erbjuder fordonsbesiktning – flyttade in i januari 2011.

Catena kommer totalt att investera 7 Mkr i fastigheten i samband med anpassningar för de nya hyresgästerna.

I Köpenhamn såldes fastigheten på Jagtvej till ett värde som kraftigt översteg värderingen.





Risk- och känslighetsanalys

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

Nedanstående uppgifter avser både kvarvarande verksamheter och anläggningstillgångar/skulder som är till försäljning.

Hyror och hyresgäster

Över tiden är det utbud och efterfrågan som styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Efterfrågan på Catenas kommersiella lokaler påverkas av konjunkturella faktorer, strukturella förändringar samt de aktuella orternas utveckling avseende bland annat befolkning och sysselsättning.

Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. På orter som har en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler. Detta kan medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker.

Catenas fastigheter ligger i välbelägna områden på respektive ort. Bilia, som alltjämt är den största hyresgästen, svarar för 81 procent av hyresintäkterna. Den genomsnittliga löptiden för Catenas hyreskontrakt uppgår till 7,7 år. I hela Catenas bestånd är nästan 100 procent av bashyran föremål för årlig justering. Hyran förändras i huvudsak genom indexreglerade avtal med i huvudsak 100 procent av konsumentprisindex (KPI).

Risken för hyresförluster bedöms som minimal. Under 2010 uppstod inga hyresförluster.

Drift- och underhållskostnader

I Catenas fastigheter har hyresgästerna i allmänhet ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. Catenas hyresgäster svarar normalt sett för allt inre underhåll samt för alla taxebundna driftkostnader (värme, vatten, el med mera). Catenas exponering mot driftkostnadsförändringar är med andra ord mycket begränsad.

Vid eventuella vakanser påverkas

dock bolagets resultat av kostnader till exempel uppvärmning, som tidigare betalats av hyresgästen. En ökad vakansgrad i Catena kan alltså komma att negativt belasta driftkostnaderna under 2011.

Fastighetsskatt

Flertalet av Catenas fastigheter i Sverige är 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 i de fall fastighetsskatt debiteras fastighetsägaren. Även här kan en ökad vakansgrad komma att negativt påverka koncernens kostnader.

Finansnetto

Räntekostnader för lånat kapital är den enskilt största kostnadsposten för Catena. Styrelsen i Catena har under år 2010 fastställt en finansiell policy, vilken anger reglerna för hur Catenas finansfunktion skall hantera upplåning, lånens löptider, räntebindning samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. På grund av förestående försäljning har Catena valt att inte förlänga de ränteswapavtal, som gått ut under år 2010.

Räntebindningstiden uppgick per den 31 december 2010 till 0,3 år.

Catena har 75 procent av sina lån finansierade till rörlig ränta – i allmänhet med tre månaders räntebindning.

Kapitalstruktur (finansieringsrisk)

Målet för Catenas kapitalstruktur är att uppvisa en soliditet i intervallet 25–35 procent och en räntetäckningsgrad om lägst 1,75 gånger. Soliditeten uppgick per den 31 december 2010 till 39,0 procent och räntetäckningsgraden till 4,8 gånger.

Valutarisk

Catena äger fastigheter via dotterbolag i Danmark. Till följd av gjorda försäljningar, har samtliga lån lösts i Danmark varför exponeringen har ökat mot den danska valutan. Resultat- och

balansräkning kan påverkas negativt till följd av förändrade valutakurser genom omräkningsrisken i dessa utlandsinvesteringar. Detta innebär att valutakursförändringar ger effekt på omräkningen av totalresultatet.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Catenas hyresgäster bedriver verksamheter, som innebär till exempel hantering av drivmedel, olja och kemikalier och som har miljöpåverkan som är tillstånds- eller anmälningspliktig. 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 ansvarig 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 børsintroduktionen 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.

Finansiering

Catena finansieras genom avtal med tre stora affärsbanker. Per 31 december 2010 uppgick den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden till 1,1 år (1,3).

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 0,3 år (0,8) och den genomsnittliga räntan till 3,02 procent (2,48) inklusive räntederivat.

Nedanstående uppgifter avser både kvarvarande verksamheter och anläggningstillgångar/skulder som är till försäljning.

Finanspolicy

Catenas finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas. Finanspolicyn fastställs årligen av Catenas styrelse. Finanspolicyn anger hur de olika riskerna i finansverksamheten skall begränsas samt vilka risker Catena kan ta.

Finanspolicyn hanteras av Catenas finansfunktion, som 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.

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 långgivarnas 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 2010 uppgick koncernens eget kapital till 847 Mkr (883), vilket innebär en soliditet om 39,0 procent (34,1). Räntebärande skulder uppgick till 1 046 Mkr (1 367), vilket innebär en skuldsättningsgrad om 1,2 gånger (1,5). Catenas

likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 57 Mkr (103). Catena har också en checkräkningskredit om 75 Mkr (75). Av denna var 0 Mkr (0) utnyttjad.

Belåningsgraden uppgick till 49,7 procent (55,3). Sammantaget bedöms detta ge Catena goda möjligheter att finansiera den löpande förvaltningsverksamheten och genomföra de beslutade och pågående investeringarna.

Ränte- och lånestruktur, räntestrategi

Den återstående löptiden uppgick på bokslutsdagen till 1,1 år (1,3). Lånen upptas i huvudsak med kort räntebindning. Genom att utnyttja möjligheten att använda ränteswappar kan önskad räntebindningsstrategi uppnås och målen för finansverksamheten uppfyllas. Den genomsnittliga återstående räntebindningstiden uppgick på bokslutsdagen till 0,3 år (0,8).

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 där intäkterna redovisas i lokal valuta. Till följd av kommande försäljningar är fastigheterna i Danmark obelånade per 2010-12-31.

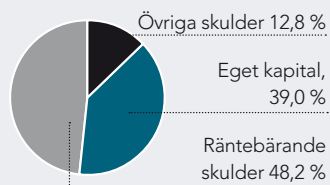
39,0

Så stor var koncernens soliditet i procent räknat per den 2010-12-31.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 december 2010

Förfall, år	Lånebelopp, Mkr	Ränteförfall snittränta, %	Andel, %	Kreditavtal, Mkr	Låneförfall utnyttjat, Mkr	Andel, %
Rörligt	786,7	2,78	75,2	—	—	—
2011	130,0	3,70	12,4	451,7	451,7	43,2
2012	130,0	3,79	12,4	350,0	350,0	33,4
2013	—	—	—	245,0	245,0	23,4
Summa	1 046,7	3,02	100,0	1 046,7	1 046,7	100,0

Kapitalstruktur





Organisation och medarbetare

Catena är med tio anställda en liten och effektiv organisation som i huvudsak utgörs av funktionerna Förvaltning och Affärsutveckling.

Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation.

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

Kundnära förvaltning

Ett nära samarbete med kunderna är av stor betydelse för Catena. Kunderna skall uppleva att det är enkelt att komma i kontakt med Catena och att företagets medarbetare har ett genuint intresse för kundernas frågeställningar. Här har företagets förvaltningschefer och fastighetstekniker en viktig roll.

Funktionen Affärsutveckling ansvarar för alla köp och försäljningar av fastigheter. Kontinuerlig utvärdering av potentiella affärer genomförs av VD, finanschef och affärsutvecklingschef, ofta tillsammans

med förvaltningsfunktionen för att tillvarata Catenas samlade kompetens.

Vid utvärdering av affärer analyseras bland annat fastighetens hyresgäststruktur, långsiktiga avkastning, tekniska standard, alternativ användning och utvecklingsmöjligheter. Funktionen Affärsutveckling hanterar även tillsammans med respektive förvaltningschef, VD och finanschef, ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar.

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. Hyresgäster, potentiella hyresgäster, aktieägare, kapitalmarknad och massmedia hör till de viktigaste målgrupperna. Catena har en informationspolicy som redogör för synen på kommunikation, ansvarsfördelningen samt hur

10

Med tio anställda är Catena en liten och effektiv organisation.

kommunikationen skall genomföras externt och internt.

Engagerade medarbetare

Catena har totalt tio anställda, varav sex arbetar på huvudkontoret i Göteborg. Catenas företagskultur präglas av att det är en liten flexibel organisation med korta beslutsvägar. Målsättningen är att Catena skall 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 skall kunna nå sina mål. Grunden för kompetensutveckling är de utvecklingssamtal som hålls regelbundet.

Hälsa är en resurs för både företaget och den enskilde medarbetaren. Samtliga anställda har tillgång till företagshälsövård. Företaget subventionerar dessutom friskvårdsaktiviteter, som den övervägande majoriteten av medarbetarna utnyttjar.

Personalförändringar

Av bolagets totalt tio anställda beräknas sju gå över till Balder i samband med köpet av merparten av koncernens fastighetsbestånd. Övrig personal, tre personer inklusive VD, kommer att gå i pension under våren 2011. Ny VD och ny CFO kommer att rekryteras under april 2011.

Nyckeltal medarbetare

	2010	2009	2008
Medelantal anställda	10	12	14
Antal anställda vid årets slut	10	11	14
Andel kvinnor, %	20	27	21



Genom att aktivt arbeta med miljöfrågor eftersträvar Catena att minimera bolagets miljöpåverkan.

Till grund för planering, genomförande och uppföljning på miljöområdet finns den miljöpolicy som antagits av styrelsen.

Den verksamhet som bedrivs i Catenas fastigheter var under 2010 i stor utsträckning inriktad på bilförsäljning och därmed

förenlig verksamhet. Ansvaret för driften av anläggningarna ligger på hyresgästerna, men Catena arbetar aktivt för att bistå dessa med miljöåtgärder.

Catena kan påverka fastigheternas miljöbelastning exempelvis genom val av tekniska system och material. Om- och tillbyggnader ger möjlighet att göra bra val inom dessa områden där återvinningsbarheten prioriteras. Vid om- och tillbyggnader återvinns också uttjänat material i så stor utsträckning som möjligt. Där det är möjligt används fjärrvärme

istället för olja vid uppvärmning. Catena kontrollerar också att hyresgäster genomför erforderlig miljösanering när en fastighet lämnas.

Fokus läggs i dagsläget på energibesparingsprojekt i befintligt bestånd. Vid nybyggnationer beaktas alltid miljöaspekterna av anläggningen.

Catena mår även om att verksamheten på huvudkontoret och i förvaltningen sker på ett så ansvarsfullt sätt som möjligt sett utifrån ett miljöperspektiv.



Exempel på energi- och miljåtgärder under 2010

Stockholm: I fastigheten Släp-vagnen 1 i Södertälje har hyres-gästen Bilia bytt ut styr- och regleranläggningen för att reducera energikostnaderna och minska miljöbelastningen. Under året genomfördes energi-deklarationer i de fastigheter där det krävs. Catena gjorde även förberedelser inför en konvertering av Bilias olje-uppvärmda anläggning i Täby till fjärrvärme, med planerat genomförande under 2011.

80

Så liten är energiåtgången i kWh per kvadratmeter och år i den kontorsbyggnad som Catena uppfört för företaget Vestas räkning.

Göteborg: I samband med rivningen av den tidigare fastigheten i Almedal genomfördes en sanering av marken som har varit industrimark sedan förra sekelskiftet.

Styr- och regleranläggningen har bytts i fastigheten Skruven 1 i Kungälv, där Bilia har en anläggning för försäljning och verkstadstjänster.

Öresund: Fastigheten Urnes 2 i Malmö, där Catena 2009 uppförde en kontorsbyggnad åt danska företaget Vestas, har

ett system för fortlöpande uppföljning av energikostnaderna installerats. Energiåtgången i fastigheten är endast 80 kWh per kvadratmeter och år, 20 procent under normen för nybyggnation. All el till byggnaden är dessutom producerad med vindkraft.



Stora Frösunda, vy över stadsparken.

Catenas miljöpolicy

Huvuddragen i policyn 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 skall ligga till grund för ett kontinuerligt förbättringsarbete och åtgärder som syftar till att förebygga skador på miljön.
- Hushålla med resurser och prioritera användningen av förnybar energi framför icke förnybar.
- Vid omfattande ny-, om- och tillbyggnadsprojekt bedöma miljökonsekvenserna och utarbeta miljöföreskrifter som utgör krav i förfrågningsunderlagen.
- Upprätta, och hålla uppdaterade, miljöriktlinjer vid förvärv, avyttring och exploatering av fastigheter samt riktlinjer för reglering av miljöfrågor i hyresavtal.



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

Den 31 december 2010 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kronor fördelat på 11 564 500 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Börsvärde och omsättning

Under året steg Catenaaktien med 74 procent, från 87,75 kronor till 153,00 kronor, medan det breda börsindexet OMXSPI steg med 23 procent och Carnegies Fastighetsindex, CREX, gick upp med 43 procent.

Årets högsta stängningskurs för Catenaaktien var 179,50 kronor den 30 september. Den lägsta stängningskursen var 87,25 kronor den 14 januari. Vid årets slut var Catenas börsvärde 1 769 Mkr.

Totalt omsattes 3 198 415 Catenaaktier till ett värde av 365 Mkr.

Utdelningspolicy och utdelning

Catenas utdelningspolicy beskriver att utdelningen långsiktigt skall utgöra 75 procent

av resultatet före skatt¹⁾ men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

För verksamhetsåret 2010 föreslår styrelsen en utdelning om 6,00 kronor (5,75) per aktie samt en extrautdelning om 53,00 kronor. Den ordinarie utdelningen innebär en direktavkastning med 3,9 procent mätt på kursen per den 30 december 2010. Den sammanlagda utdelningen medför en avkastning på 38,6 procent.

Bifaller årsstämman styrelsens förslag om dels en utdelning av 59,00 kronor, dels avstämningsdagen den 19 april kommer utdelningen att utbetalas den 26 april 2011.

Ägarstruktur

Vid slutet av 2010 hade bolaget 16 828 aktieägare (17 413). De flesta av aktieägarna, 16 600 stycken (17 159), ägde 1 000 aktier eller färre. Det institutionella ägandet uppgick till 83 procent (82). Andelen utländska ägare var 5,8 procent (5,3).

Endicott Sweden AB, Erik Selin gruppen och Peab AB utgör de tre största aktieägarna med tillsammans 70,7 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

59,00

För verksamhetsåret 2010 föreslår styrelsen en utdelning om 59,00 kr per aktie.

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.

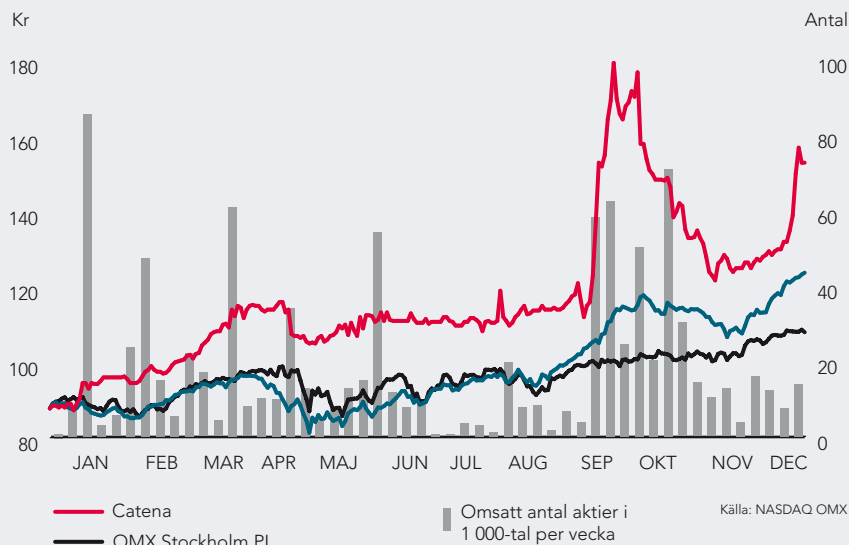
På Catenas hemsida, www.catenafastigheter.se, finns aktuell information, exempelvis pressmeddelanden, finansiella rapporter och fastighetsförteckning. På hemsidan går det att beställa tryckt finansiell information och även prenumerera på information per e-post.

Aktieinformation

ISIN-kod: SE0001664707
Kortnamn: CATE

¹⁾ Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt.

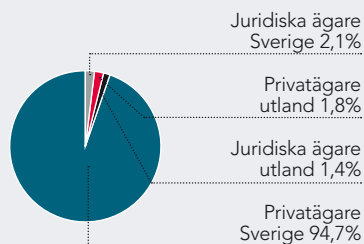
Kursutveckling 2010 samt antal omsatta aktier



Aktieägare per 30 december 2010

	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 389 000	29,3
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
Peab AB	2 310 000	20,0
Skandia Liv	289 400	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	197 747	1,7
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	74 984	0,6
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom	41 150	0,4
Summa tio största aktieägare	9 005 764	77,8
Övriga aktieägare	2 558 736	22,2
Totalt	11 564 500	100,0

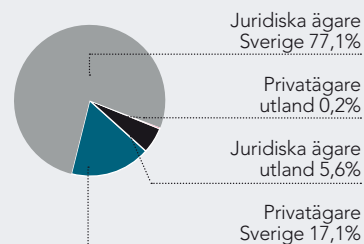
Antal aktieägare fördelat på land och kategori



Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per den 30 december 2010

	Antal aktieägare	Innehavare, %
1–500	16 132	11,6
501–1 000	468	3,1
1 001–5 000	181	3,4
5 001–10 000	17	1,0
10 001–15 000	6	0,6
15 001–20 000	6	0,9
20 001–	18	79,4
Totalt	16 828	100,0

Antal röster fördelat på land och kategori



Aktiekapitalets utveckling

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Catena AB organisationsnummer 556294-1715 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2010.

Verksamhet och organisation

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

Per den 30 december 2010 (sista handelsdagen för året) uppgick antal aktier till 11 564 500 stycken fördelade på 16 828 ägare.

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

Catenakoncernen har haft verksamhet i Stockholms-, Göteborgs-, Öresunds- samt Osloregionerna under året. Till följd av genomförda och kommande försäljningar kommer resterande verksamhet att begränsas till Stockholmsregionen.

Som kvarvarande verksamheter redovisas fastigheterna Stora Frösunda 2/Hagalund 2:2 (Haga Norra).

Som avvecklade verksamheter redovisas dels de under året gjorda försäljningarna av de fyra fastigheterna i Osloregionen samt Jagtvej i Öresundsregionen, dels de kommande 25 fastighetsförsäljningarna till Balder. Dessa 25 fastigheter omfattar hela Göteborgs- och Öresundsregionen samt delar av Stockholmsregionen.

Resultat och ställning

Kvarvarande och avvecklade verksamheter

Koncernen	2010	2009
Resultat per aktie, kr	30,14	10,26
Soliditet, %	39,0	34,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,5

Kvarvarande verksamheter

Nedanstående beskrivning avser den kvarvarande verksamheten på fastigheten i Solna (Haga Norra). Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för dessa hyresavtal uppgick per den 1 januari 2011 till 10,7 år. Uppsägningstider varierar mellan 9 och 18 månader och förlängningstiderna är på mellan 3 och 5 år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 27,4 Mkr (27,2). Intäkter från Bilia-koncernen utgjorde 97,5 procent (98,5) av totala hyresintäkterna.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,0 Mkr (7,1).

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 20,4 Mkr (20,1).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 0,2 Mkr (0,2), utgörs främst av konsultarvode och vidarefakturerings till hyresgäster avseende utförda arbeten.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster samt konsultarvoden 0,2 Mkr (0,4).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 12,9 Mkr

(11,0). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

Värdeförändringar

Fastigheter

Se not 14.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -9,3 Mkr (-35,1). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 3,02 procent (2,23). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga låneutgifter aktiverats (få 0) i pågående byggnationer då inga nybyggnationer påbörjats i kvarvarande verksamheter. Från och med denna rapport ingår orealiserade värdeförändringar på derivat i koncernens finansnetto. Jämförelsetalen för föregående år har omarbetats.

Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar i takt med att den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta samt med återstående löptid. Det orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till -3,6 Mkr (-13,4) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 9,8 Mkr (-1,7). Säkringsredovisning tillämpas ej. Den orealiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 137,5 Mkr (6,0).

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 128,2 Mkr (-29,1).

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -4,7 Mkr (0,8) och uppskjuten skatt till -30,3 Mkr (6,9).

Årets resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter

Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 93,3 Mkr (-21,4).

Avvecklade verksamheter

Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna

Resultat från de avvecklade verksamheterna uppgick till 79,0 Mkr (109,1), varav skatt utgjorde -35,2 Mkr (-40,8).

Årets förändring av verkligt värde

Årets förändring av verkligt värde, som omfattar de 25 fastigheter som kommer att försälas till Balder, uppgick till 66,8 Mkr (27,8) varav skatt utgjorde -23,8 Mkr (-9,9).

Resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter

Resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter, som omfattar samtliga fastigheter i Osloregionen samt fastigheten på Jagtvej i Köpenhamn, uppgick till 109,5 Mkr (3,2) varav skatt utgjorde 54,5 Mkr (0,0).

Årets resultat efter skatt från avvecklade verksamheter

Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt uppgick till 255,3 Mkr (140,1).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 348,6 Mkr (118,7).

Årets övriga totalresultat

Årets övriga totalresultat uppgick till -17,2 Mkr (18,6) och utgjordes av förändring av omräkningsreserv samt skatt.

Årets totalresultat

Årets totalresultat uppgick till 331,3 Mkr (137,3).

Resultat och ställning**Moderbolag**

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

Flerårsöversikt

Catenakoncernen bildades 1 december 2005. De fem åren 2006–2010 finns sammanställda i en flerårsöversikt på sidan 65.

Ersättning till ledande befattningshavare

Nedanstående principer fastställdes av årsstämman 2010. 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, tantiem/bonus med ett tak på 350 000 kronor per år. Uppsägningstiden från Catenas sida är 12 månader och från VD:s sida sex månader. Sker uppsägning av Bolaget, vilken ej grundar sig på grovt kontraktsbrott från VD:s sida, är VD utöver uppsägningslön berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner med avräkning för vad han uppbär i ersättning från annan tjänst under perioden. Avgångsvederlag skall även utgå om förutsättningarna för befattningen har ändrats genom att en ägare eller en grupp av ägare har förvärvat minst 50 procent av det totala rösttalet för samtliga aktier i bolaget. Pensionsåldern för VD är 60 år. Mellan 60 och 65 års ålder utgår pension med ett belopp om 70 procent av den pensionsmedförande slutlönen på årsbasis samt genomsnittet av VD:s bonus under de sista tre tjänsteåren. Efter 65 års ålder erhåller VD pension motsvarande ITP-planen. Härutöver har VD rätt till en pensionsförsäkring om ett basbelopp som Catena tidigare tecknat med VD som förmånstagare. VD har rätt till tjänstebil, fri telefon samt fri dagstidning.

För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden från Catenas sida mellan sex och tolv månader och från de anställdas sida mellan tre och sex månader. Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år. De har en pensionsöverenskommelse motsvarande ITP-planen. Samtliga övriga ledande befattningshavare har rätt till tjänstebil.

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

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att fastställa följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Förslaget är helt nytt i jämförelse med de riktlinjer som tillämpats av bolaget under 2010. Styrelsen skall ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Ersättningar till VD beslutas av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Styrelseledamot som samtidigt ingår i bolagsledningen, exempelvis VD, kommer inte att delta i arbetet med sådana frågor. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut.

Ersättning till VD

Till VD utgår fast månadslön med tillägg för övertid samt pensionsavsättning med max 20 procent av månadslön.

Pensionsålder: 65 år. Ömsesidig uppsägningstid: 3 månader.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare

För övriga ledande befattningshavare är uppsägningstiden 3 månader från bägge parter. Pensionsålder: 65 år. Pensionsavsättning max 20 procent av månadslön.

Catenaaktien

Den 31 december 2010 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 företrädde aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Aktieägare per 30 december 2010

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB	3 389 000	29,3
Erik Selin-gruppen	2 476 688	21,4
Peab AB	2 310 000	20,0
Skanda Liv	289 400	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	197 747	1,7
CNBY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	74 984	0,6
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom	41 150	0,4
Summa tio största aktieägare	9 005 764	77,8
Övriga aktieägare	2 558 736	22,2
Totalt	11 564 500	100,0

Årsstämman 2010-04-28 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av det totala antalet aktier samt att överlåta dessa aktier innan årsstämman 2011.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer**Hyresintäkter och hyresutveckling**

Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. Detta kan komma att medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas kvarvarande bestånd är nästan 100 procent av bashyresvolymen föremål för årlig justering.

Känslighetsanalys

I vidstående tabell framgår effekten på resultat före skatt på Catenas aktuella intjäningsförmåga för kvarvarande bestånd per den 1 januari 2011 vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Mkr
Ändring av direktavkastningskrav för restvärdesbedömning	+ 1 procentenhet	-21,0
Ändring av direktavkastningskrav för restvärdesbedömning	- 1 procentenhet	30,0
Ändring av diskonteringsränta vid nuvärdeberäkning driftnetton	+ 1 procentenhet	-12,0
Ändring av diskonteringsränta vid nuvärdeberäkning driftnetton	- 1 procentenhet	15,0
Hyresintäkter	+/- 5 procent	1,4
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	0,4
Fastighetskostnader	+/- 5 procent	0,2
Räntenivå för fastighetslån	+/- 1 procentenhet	7,9

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 förening 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 förväret känt till, eller då bort ha upptäckt föreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Catena för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förening 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 föreningar. Det kan inte uteslutas att andra miljöföreningar 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

Eftersom merparten av koncernens fastigheter har försålts i februari 2011 kommer förvaltningsverksamheten av koncernens fastighetsbestånd att vara av betydligt mindre omfattning. Fokus kommer att riktas mot den kommande nya detaljplanen för fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2/2 som på sikt kan medföra utökade exploateringsmöjligheter.

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

I april 2010 såldes samtliga fyra fastigheter i Osloregionen till Bileiendom Invest AS. I juni samma år såldes fastigheten på Jagtvej i Köpenhamn till Universitets- og Bygningstyrelsen.

Den totala realiserade värdeförändringen på dessa affärer uppgick till TSEK 55 049.

Den 28 januari 2011 hölls extra bolagsstämma där det beslutades att försälja 25 fastigheter till Balder fjorton AB. Transaktionen genomfördes som en bolagsaffär. Samma dag undertecknades köpeavtal om ovannämnda försäljning. Tillträde till aktierna skedde den 15 februari 2011. Samtliga lån som belastade fastigheterna löstes vid detta tillfälle. I köpeavtalet har överenskommit att driftsöverskottet av fastighetsförvaltningen från den 1 januari 2011 tillfaller Balder.

Bolagets VD, Peter Hallgren, kommer att utnyttja sitt pensionsavtal och avgår den 30 april 2011.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 810 578 843 kronor disponeras enligt följande:

Ordinarie utdelning 6,00 kr/aktie	69 387 000 kr
Extra utdelning 53,00 kr/aktie	612 918 500 kr
Balanseras i ny räkning	128 273 343 kr
Summa	810 578 843 kr

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

Styrelsens förslag

I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2011, att Catena skall lämna en utdelning med totalt 59,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2010, vilket innebär en total utdelning på 682 305 500 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 91,8 procent av resultatet före skatt från kvarvarande och avvecklade verksamheter exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat efter 26,3 procent schablonskatt.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 39,0 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen och efter den genomförda försäljningen av merparten av fastighetsbeståndet den 15 februari 2011, beräknas soliditeten i koncernen uppgå till ca 29 procent. 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 9,8 Mkr i moderbolagets resultaträkning för år 2010.

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

Styrelsens motivering

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

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

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

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



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

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

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Catena under 2010 har tillämpat Koden. Inga avvikelser från enskilda kodregler har gjorts.

Bolagsstämma

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

Årsstämma hölls den 28 april 2010. Totalt 39 aktieägare, som företrädde 6 380 935 aktier, var närvarande och de representerade 55,2 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman var styrelsen, VD, koncernledning samt bolagets revisor närvarande.

På årsstämman fattades beslut om:

- Fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- Fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 5,75 kr per aktie
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör
- Beslut om antalet av stämman valda styrelseledamöter
- Omval av sittande styrelse samt ersättningar till denna
- Riktlinjer för ersättning till VD och ledande befattningshavare
- Bemyndigande för styrelsen om förvärv av bolagets egna aktier till ett maximalt totalt innehav om 10 procent
- Bemyndigande för styrelsen om överlåtelse av bolagets egna aktier

Årsstämma för verksamhetsåret 2010 kommer att äga rum den 14 april 2011 på Radisson Blu Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59–65, Göteborg.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Enligt beslut den 28 april 2010 på årsstämman erhåller styrelsens ordförande 210 000 kronor och övriga ledamöter 105 000 kronor vardera. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare under 2010 framgår av not 7 till årsredovisningen. Inga rörliga ersättningar har utgått till VD eller övriga ledande befattningshavare.

Extra bolagsstämma

Den 12 oktober 2010 hölls extra bolagsstämma. På denna stämma beslutades om en extra utdelning med 26 kr/aktie. På denna stämma beslutades också att antalet ledamöter i bolagets styrelse skall uppgå till sju. Till nya ledamöter utsågs Jan Johansson och Tomas Anderson. Peter Hallgren avgick ur styrelsen på egen begäran. Övriga styrelseledamöter omvaldes det vill säga Henry Klotz, Christer Sandberg, Lennart Schöning, Erik Selin samt Svante Wadman.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag till ordförande på stämma, styrelse, styrelseordförande, styrelsearvode, principer för utseende av valberedning och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer. Valberedningen, som består av representanter för bolagets fyra största aktieägare, har följande sammansättning: Henry Klotz för CLS Holdings plc, Erik Selin för Erik Selin Fastigheter AB, Bo Jansson för Skandia Liv samt Mats Leifland för Peab AB. Till valberedningens ordförande har utsetts Bo Jansson. Sammankallande till valberedningen är styrelsens ordförande Henry Klotz.

Styrelsen och styrelsens arbete

Styrelsen

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

I styrelsens sammansättning skall finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Från och med årsstämman 2010 har Catenas styrelse bestått av sex stämموvalda ledamöter utan suppleanter. På extra bolagsstämma den 12 oktober 2010 beslöts att styrelsen skall bestå av sju stämموvalda ledamöter utan suppleanter. Presentation av ledamöterna finns på sidan 66 i årsredovisningen. Styrelsen uppfyller Kodens krav att högst en styrelseledamot får arbeta operativt i den löpande verksamheten, att minst hälften av ledamöterna skall vara oberoende i förhållande till bolaget och att minst två ledamöter skall vara oberoende av bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

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

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

Styrelsens arbete

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

Under 2010 hölls tio protokollförda styrelsemöten, samtliga i Göteborg, varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har varit styrelsens sekreterare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Invald	Oberoende	Närvaro
Henry Klotz, ordf	2007	Nej	10/10
Christer Sandberg	2007	Nej	10/10
Erik Selin	2007	Nej	7/10
Lennart Schönning	2007	Ja	8/10
Svante Wadman	2007	Ja	10/10
Jan Johansson	2010	Nej	4/4
Tomas Anderson	2010	Nej	4/4

Inriktningen på styrelsemöten har bland annat varit:

Februari	Bokslutskommuniké, årsbokslut, revisorsrapport samt förberedelser inför årsstämman
April	Delårsrapport
September	Strategidiskussioner, kallelse till extra bolagsstämma
November	Försäljning av fastigheter, affärsplan 2011 samt prognos 2010
December	Antagande av bud på fastigheter

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

På styrelsemötet i februari deltog även bolagets revisor Jan Malm.

Revisor

Catenas revisor väljs av årsstämman för en period om fyra år. Innevarande period inleddes 2008 och nästa val av revisor sker därför i samband med årsstämman 2012. Ansvarig revisor är Jan Malm.

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

VD och koncernledning

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD skall enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får

information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD skall vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med OMX Nordisk börs. VD skall även övervaka efterlevnaden av de mål, policies och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

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

Styrelsens utskott

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

Ersättningsutskottet

Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Samtliga medlemmar med undantag av VD ingår i utskottet. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde under 2010.

Revisionsutskottet

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

Revisionsutskottet har haft ett sammanträde under 2010.

Aktiemarknadsinformation

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

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

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

Internkontroll

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

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

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

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

Catena har en liten organisation med 10 anställda. All verksamhet drivs, för den svenska delen av verksamheten, i moderbolaget under året. I Danmark drivs verksamheten genom det svenska moderbolagets försorg. Ekonomifunktionen i moderbolaget har kontrollfunktion för samtliga enheter. På grund härav har Catena ingen särskild funktion för internrevision. Styrelsen och ledningen bedömer att den interna kontrollen är god och ändamålsenlig för en koncern av Catenas storlek varför något behov av en internrevisionsfunktion inte föreligger. Beslutet kommer att omprövas årligen.

Resultaträkning för koncernen

1 januari–31 december, Tkr	Not	2010	2009
KVARVARANDE VERKSAMHETER			
Hysesintäkter		27 417	27 236
Driftskostnader		–234	–196
Reparations- och underhållskostnader		–848	–822
Fastighetsskatt		–2 670	–2 460
Fastighetsadministration	9	–3 241	–3 617
DRIFTSÖVERSKOTT		20 424	20 141
Övriga rörelseintäkter	5	239	250
Övriga rörelsekostnader	6	–188	–400
Centraladministration	9	–12 936	–10 989
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar		130 000	–3 000
RÖRELSERESULTAT	7, 8, 29	137 539	6 002
Finansiella intäkter		18 915	1 646
Finansiella kostnader		–28 225	–36 708
FINANSNETTO	10	–9 310	–35 062
RESULTAT FÖRE SKATT		128 229	–29 060
Skatt	12	–34 961	7 687
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHETER		93 268	–21 373
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT FRÅN AVVECKLADE VERKSAMHETER	3, 4	255 306	140 060
ÅRETS RESULTAT		348 574	118 687
Resultat per aktie (kronor)	20	30,14	10,26
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter (kronor)		8,07	–1,85

Rapport över totalresultat för koncernen

1 januari–31 december, Tkr	2010	2009
Årets resultat	348 574	118 687
ÅRETS ÖVRIGA TOTALRESULTAT		
Förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet	–9 181	16 816
Skatt förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet	–3 430	1 748
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	–4 901	—
Skatt omräkningsreserv överförd till årets resultat	260	—
ÅRETS TOTALRESULTAT	331 322	137 251

Balansräkning för koncernen

Per den 31 december, Tkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR	28		
Förvaltningsfastigheter	14	520 000	2 472 293
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	1 358	1 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		521 358	2 474 245
Kundfordringar		104	2 121
Övriga fordringar	16	165	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 020	4 863
Likvida medel	35	56 743	102 571
Tillgångar som innehas för försäljning	4	1 593 336	—
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 651 368	109 883
SUMMA TILLGÅNGAR		2 172 726	2 584 128
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		50 884	50 884
Övrigt tillskjutet kapital		571 454	571 454
Omräkningsreserv		-7 466	9 786
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		231 894	250 493
SUMMA EGET KAPITAL		846 766	882 617
SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	21, 22	981 736	1 362 158
Övriga långfristiga skulder	15	3 567	20 919
Avsättningar till pensioner	23	7 478	6 811
Övriga avsättningar	24	2 798	5 875
Uppskjutna skatteskulder	12	43 568	228 298
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 039 147	1 624 061
Skulder till kreditinstitut	21, 22	5 000	5 000
Leverantörsskulder		13 382	5 159
Skatteskulder		22 267	5 610
Övriga skulder	25	4 115	14 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 899	47 646
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	229 150	—
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		286 813	77 450
SUMMA SKULDER		1 325 960	1 701 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 172 726	2 584 128

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 31.

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Not 19	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2009-01-01		50 884	571 454	-8 778	192 520	806 080
ÅRETS TOTALRESULTAT						
Årets resultat					118 687	118 687
Årets förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet				16 816		16 816
Skatt förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet				1 748		1 748
ÅRETS TOTALRESULTAT				18 564	118 687	137 251
Utdelning					-60 714	-60 714
Utgående eget kapital 2009-12-31		50 884	571 454	9 786	250 493	882 617
Ingående eget kapital 2010-01-01		50 884	571 454	9 786	250 493	882 617
ÅRETS TOTALRESULTAT						
Årets resultat					348 574	348 574
Årets förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet				-9 181		-9 181
Skatt förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet				-3 430		-3 430
Omräkningsreserv överförd till årets resultat				-4 901		-4 901
Skatt omräkningsreserv överförd till årets resultat				260		260
ÅRETS TOTALRESULTAT				-17 252	348 574	331 322
Utdelning					-367 173	-367 173
Utgående eget kapital 2010-12-31		50 884	571 454	-7 466	231 894	846 766

Kassaflödesanalys för koncernen

1 januari–31 december, Tkr	Not 35	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före skatt		128 229	–29 060
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		–141 945	1 696
Betald inkomstskatt		–4 679	14 297
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		–18 395	–13 067
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 465	1 241
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		–32 244	33 937
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		–49 174	22 111
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–3 080	–532
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–151	–358
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		–3 231	–890
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering (–) av skulder till kreditinstitut		–5 000	–5 000
Betald utdelning		–367 173	–60 714
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		–372 173	–65 714
ÅRETS KASSAFLÖDE FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHETER		–424 578	–44 493
KASSAFLÖDE FRÅN AVVECKLADE/AVYTTRADE VERKSAMHETER			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		126 029	136 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten		552 841	–35 653
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–299 622	–3 089
NETTO KASSAFLÖDE FRÅN AVVECKLADE/AVYTTRADE VERKSAMHETER		379 248	97 527
ÅRETS KASSAFLÖDE		–45 330	53 034
Likvida medel vid årets början		102 571	45 149
Valutakursdifferens		–498	4 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		56 743	102 571

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari–31 december, Tkr	Not	2010	2009
Hysesintäkter		3 379	3 597
Driftskostnader		–3 104	–3 317
Reparations- och underhållskostnader		–136	–65
Fastighetsskatt		–5	–5
Fastighetsadministration	9	–10	–10
DRIFTSÖVERSKOTT		124	200
Övriga rörelseintäkter	5	18 822	21 384
Övriga rörelsekostnader	6	–152	–134
Avskrivningar byggnader	14	—	–69
Centraladministration	9	–19 592	–18 651
RÖRELSERESULTAT	7, 8, 29	–798	2 730
Resultat försäljning andelar i dotterföretag		637 617	—
Utdelning från dotterföretag		21 964	5 766
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	26 851	6 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–36 083	–41 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		649 551	–26 429
Bokslutsdispositioner	11	38	15
RESULTAT FÖRE SKATT		649 589	–26 414
Skatt	12	3 339	8 625
ÅRETS RESULTAT		652 928	–17 789

Rapport över totalresultat för moderbolaget

1 januari–31 december, Tkr	2010	2009
Årets resultat	652 928	–17 789
ÅRETS ÖVRIGA TOTALRESULTAT		
Förändring fond för verkligt värde	13 041	–6 647
Skatt förändring fond för verkligt värde	–3 430	1 748
Fond för verkligt värde överförd till årets resultat	–987	—
Skatt fond för verkligt värde överförd till årets resultat	260	—
ÅRETS ÖVRIGA TOTALRESULTAT	8 884	–4 899
ÅRETS TOTALRESULTAT	661 812	–22 688

Balansräkning för moderbolaget

Per den 31 december, Tkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR	28		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	—	1 857
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	217	517
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		217	2 374
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	33	50 832	1 700 580
Uppskjuten skattefordran	12	165	154
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 997	1 700 734
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 214	1 703 108
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		13	2 085
Fordringar på koncernföretag	17	2 530 909	360 000
Övriga fordringar	16	165	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	935	897
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		2 532 022	363 190
Kassa och bank	35	56 743	97 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 588 765	460 220
SUMMA TILLGÅNGAR		2 639 979	2 163 328
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	19		
Aktiekapital (11 564 500 aktier)		50 884	50 884
Reservfond		10 000	10 000
Fritt eget kapital	19		
Fond för verkligt värde		–476	–9 360
Balanserat resultat		158 127	477 837
Årets resultat		652 928	–17 789
SUMMA EGET KAPITAL		871 463	511 572
OBESKATTADE RESERVER	34	77	115
AVSÄTTNINGAR			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	7 832	6 899
Avsättningar för skatter	12	—	17
Övriga avsättningar	24	2 884	5 696
SUMMA AVSÄTTNINGAR		10 716	12 612
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	22	981 736	995 233
Övriga långfristiga skulder	15	3 567	13 378
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		985 303	1 008 611
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	22	5 000	5 000
Leverantörsskulder		13 382	4 852
Skulder till koncernföretag		692 052	565 286
Aktuella skatteskulder		22 353	809
Övriga skulder	25	1 862	11 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	37 771	42 659
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		772 420	630 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 639 979	2 163 328

Information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 31.

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Tkr	Not 19	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2009-01-01		50 884	10 000	-4 461	524 072	-47 603	532 892
Årets resultat						-17 789	-17 789
Årets övriga totalresultat				-4 899			-4 899
ÅRETS TOTALRESULTAT				-4 899		-17 789	-22 688
Föregående års resultat					-47 603	47 603	0
Erhållna koncernbidrag					84 236		84 236
Skatt hänförlig till koncernbidrag					-22 154		-22 154
Utdelning					-60 714		-60 714
Utgående eget kapital 2009-12-31		50 884	10 000	-9 360	477 837	-17 789	511 572
Ingående eget kapital 2010-01-01		50 884	10 000	-9 360	477 837	-17 789	511 572
Årets resultat						652 928	652 928
Årets övriga totalresultat				8 884			8 884
ÅRETS TOTALRESULTAT				8 884		652 928	661 812
Föregående års resultat					-17 789	17 789	0
Erhållna koncernbidrag					88 552		88 552
Skatt hänförlig till koncernbidrag					-23 289		-23 289
Lämnade aktieägartillskott					-11		-11
Utdelning					-367 173		-367 173
Utgående eget kapital 2010-12-31		50 884	10 000	-476	158 127	652 928	871 463

Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari–31 december, Tkr	Not 35	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		649 551	-26 429
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-10 601	2 171
Betald inkomstskatt		141	-2 948
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL		639 091	-27 206
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 168 832	790
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		129 946	99 764
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-1 399 795	73 348
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnade aktieägartillskott		-11	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		—	-27
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 889	—
Avyttring (+)/Förvärv (-) av dotterföretag		1 649 748	100
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		1 651 626	73
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Minskning av långfristiga skulder		-13 497	—
Erhållna koncernbidrag		88 552	84 236
Betald utdelning		-367 173	-60 714
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		-292 118	23 522
ÅRETS KASSAFLÖDE		-40 287	96 943
Likvida medel vid årets början		97 030	87
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		56 743	97 030



Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Redovisningsprinciper

A) Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av ändrade eller nya IFRS

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Nya och ändrade standards samt tolkningsmeddelanden träder i kraft först under kommande räkenskapsår. Ingen av dessa nyheter har förtidstillämpats 2010 och planerar ej heller att förtidstillämpas. Dessa nyheter inom IFRS med framtida tillämpning bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

(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, se vidare under avsnittet (R) nedan.

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

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast 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 rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser för rörelsesegmentet. Se not 2 för ytterligare segmentsinformation.

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

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

Klassificering av förvärv

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

(F) Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv. Vid avyttring av en utländsk självständig verksamhet redovisas de ackumulerade kursdifferenserna i

Fortsättning Not 1

resultaträkningen tillsammans med vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Transaktioner i utländsk valuta

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

(G) Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkterna utgörs främst av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt samt hyrestillägg för hyresgästpassningar. 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 vidarefakturerings av inköpta tjänster.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

(H) Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Övriga rörelsekostnader

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

Betalningar avseende finansiella leasor

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner

erhållna i samband med tecknandet att ett avtal redovisas i resultaträkningen som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

(I) Finansiella instrument

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

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

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

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

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

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

posten Finansnetto. I balansräkningen redovisas posten som långfristiga skulder.

Andra finansiella skulder

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

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

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

(J) Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter förvärvet redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker i samband med årsbokslutet. Omvärdering av beståndet sker i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Denna omvärdering av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering med externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark. 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 realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Låneutgifter

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

Tillkommande utgifter förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden:

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

(K) Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

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

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

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

Leasade tillgångar

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 avskrivas 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 komponentuppdelening 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 förpliktelserna samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

(P) Skatter

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

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

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

rära 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) 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.

(R) Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörderna av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) 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, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) 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. Följande tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler:

- Uppskjutna skattefordringar
- Tillgångar hänförbara till ersättningar till anställda
- Finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering
- Förvaltningsfastigheter värderade enligt verkligt värdemetoden i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter

En vinst redovisas vid varje ökning av det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader. Denna vinst är begränsad till ett belopp som motsvaras av samtliga tidigare gjorda nedskrivningar.

Förluster till följd av värdenedgång vid första klassificeringen som innehav för försäljning redovisas i årets resultat. Även efterföljande värdeförändringar, både vinster och förluster, redovisas i årets resultat.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterföretag som förvärvats utslutande i syfte att vidareförsäljas. Klassificering som en avvecklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning.

Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på en egen rad i Resultaträkning för koncernen. När en verksamhet klassificeras som avvecklad ändras utformningen av jämförelseårets resultaträkning så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats vid ingången av jämförelseåret. Utformningen av Balansräkningen för innevarande och föregående år ändras inte på motsvarande sätt.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den

juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument

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

Finansiella garantier – 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 en lättnadsregel i RFR 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.

Materiella anläggningstillgångar

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Förvaltningsfastigheter

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

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkningen då moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notuppläsning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering. Aktieägartillskott redovisas som ökning av andelarna hos givaren. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel²⁾ efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

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

Not 2 Segmentsrapportering

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, följer upp. Koncernens verksamhet är organiserad på så sätt att koncernledningen följer upp det resultat och avkastning som koncernens olika fastigheter genererar.

Koncernens interna rapportering är därför uppbyggd så att koncernledningen kan följa upp samtliga fastigheters resultat. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment har identifierats. Följande rörelsesegment har identifierats: Stockholmsregionen, Göte-

borgsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen.

Osloregionen avyttrades per 2010-03-31 varför Osloregionens resultat för 2010 bara avser första kvartalet och regionen redovisas som avvecklad 2010-12-31. Göteborgs- och Öresundsregionerna redovisas som avvecklade i sin helhet per 2010-12-31. Även Stockholmsregionen redovisas till stor del som avvecklad per 2010-12-31. Endast Solnafastigheten, Haga Norra, är kvarvarande. Anledningen till att dessa regioner redovisas som avvecklade är det försäljningsavtal som undertecknades 2011-02-15 och som innebär att Catena avyttrade 25 fastigheter till Balder.

KONCERNEN

Tkr	Stockholmsregionen		Göteborgsregionen		Öresundsregionen		Osloregionen		Koncernen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	65 746	64 559	45 301	46 872	45 518	47 127	11 411	44 706	167 976	203 264
TOTALA INTÄKTER	65 746	64 559	45 301	46 872	45 518	47 127	11 411	44 706	167 976	203 264
Fastighetskostnader	-14 016	-11 641	-5 267	-5 497	-5 678	-7 017	-608	-1 448	-25 569	-25 603
DRIFTSÖVERSKOTT	51 730	52 918	40 034	41 375	39 840	40 110	10 803	43 258	142 407	177 661
AVGÅR AVVECKLADE VERKSAMHETER	-31 306	-32 777	-40 034	-41 375	-39 840	-40 110	-10 803	-43 258	-121 983	-157 520
KVARVARANDE VERKSAMHETER	20 424	20 141	0	0	0	0	0	0	20 424	20 141
Övriga rörelseintäkter									239	250
Övriga rörelsekostnader									-188	-400
Central administration									-12 936	-10 989
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar									130 000	-3 000
RÖRELSERESULTAT									137 539	6 002
Finansnetto									-9 310	-35 062
RESULTAT FÖRE SKATT									128 229	-29 060
Skatt									-34 961	7 687
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT FRÅN KVARVARANDE VERKSAMHETER									93 268	-21 373
ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT FRÅN AVVECKLADE VERKSAMHETER									255 306	140 060
ÅRETS RESULTAT									348 574	118 687

Fortsättning Not 2

KONCERNEN

Tkr	Stockholms-regionen		Göteborgs-regionen		Öresunds-regionen		Oslo-regionen		Koncernen	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Tillgångar	967 076	819 987	618 498	651 815	527 938	554 114	—	556 747	2 113 512	2 582 663
Ofördelade tillgångar									59 214	1 465
SUMMA TILLGÅNGAR	967 076	819 987	618 498	651 815	527 938	554 114	—	556 747	2 172 726	2 584 128

OMKLASSIFICERING TILL
"TILLGÅNGAR SOM INNE-
HAS FÖR FÖRSÄLJNING"

	-446 900	—	-618 498	—	-527 938	—	—	—	-1 593 336	—
--	----------	---	----------	---	----------	---	---	---	------------	---

NETTO SUMMA TILL-
GÅNGAR KVARVARANDE
VERKSAMHETER

	520 176	819 987	—	651 815	—	554 114	—	556 747	579 390	2 584 128
--	---------	---------	---	---------	---	---------	---	---------	---------	-----------

Eget kapital									846 766	882 617
Skulder	66 729	520 944	62 930	405 151	114 631	362 320	—	326 176	244 290	1 614 591
Ofördelade skulder									1 081 670	86 920
SUMMA SKULDER	66 729	520 944	62 930	405 151	114 631	362 320	—	326 176	1 325 960	1 701 511
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	66 729	520 944	62 930	405 151	114 631	362 320	—	326 176	2 172 726	2 584 128

OMKLASSIFICERING TILL
"SKULDER HÄNFÖR-
LIGA TILL TILLGÅNGAR
SOM INNEHAS FÖR
FÖRSÄLJNING"

	-51 589	—	-62 930	—	-114 631	—	—	—	-229 150	—
--	---------	---	---------	---	----------	---	---	---	----------	---

NETTO SUMMA SKULDER
OCH EGET KAPITAL KVAR-
VARANDE VERKSAMHETER

	15 140	520 944	—	405 151	—	362 320	—	326 176	1 943 576	2 584 128
--	--------	---------	---	---------	---	---------	---	---------	-----------	-----------

INVESTERINGAR KVAR-
VARANDE VERKSAMHETER

	3 080	5 475	—	1 073	—	25 928	—	6 563	3 080	39 039
--	-------	-------	---	-------	---	--------	---	-------	-------	--------

MODERBOLAGET

Tkr	Stockholms-regionen		Göteborgs-regionen		Öresunds-regionen		Oslo-regionen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Nettoomsättning	277	281	3 102	3 316	—	—	—	—	3 379	3 597

Not 3 Avvecklade verksamheter

Under 2010 har fastighetsförsäljningar omfattande sammanlagt fem fastigheter med en uthyrningsbar yta på 37 546 kvadratmeter genomförts. Försäljningarna innebär att Oslo-regionen och del av Öresundsregionen avvecklades.

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

Kriterierna enligt IFRS 5 för att redovisa en avvecklad verksamhet bedöms uppfylla per 2010-12-31.

Försäljningsprocessen resulterade i att det på extra bolagsstämma 28 januari 2011 beslutades att försälja 25 fastigheter till Balder fjorton AB. Transaktionen genomfördes som en bolagsaffär. Samma dag undertecknades köpeavtal om denna försäljning. Tillträde till aktierna skedde den 15 februari 2011.

Årets resultat efter skatt avseende dels de under 2010 avvecklade men ej avyttrade verksamheterna i Göteborgs-, Stockholm- och Öresundsregionerna dels de under 2010 avvecklade och avyttrade verksamheterna i Osloregionen

AVVECKLADE VERKSAMHETER

	Utfall 2010 jan–dec	Utfall 2009 jan–dec
RESULTAT FRÅN RÖRELSEN I AVVECKLADE VERKSAMHETER		
Intäkter	140 558	176 028
Kostnader	–26 426	–26 140
RESULTAT FÖRE SKATT	114 132	149 888
Skatt	–35 155	–40 806
RESULTAT EFTER SKATT	78 977	109 082

RESULTAT VID AVYTTRING AV AVVECKLADE VERKSAMHETER

Fastigheter, realiserade värdeförändringar	55 049	3 209
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	54 466	—
RESULTAT FRÅN AVYTTRING EFTER SKATT	109 515	3 209

ÅRETS FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE

Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	90 657	37 679
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	–23 843	–9 910
RESULTAT FRÅN ÅRETS FÖRÄNDRING EFTER SKATT	66 814	27 769

TOTALT RESULTAT FRÅN AVVECKLADE VERKSAMHETER EFTER SKATT

255 306 140 060

Samtliga intäkter och kostnader i övrigt totalresultat avser avvecklade verksamheter, vilket även gäller ackumulerade belopp.

och del av Öresundsregionen uppgår till 255 306 (f å 140 060) och redovisas i koncernresultaträkningen vid rubriken "Årets resultat efter skatt från avvecklade verksamheter". I denna not specificeras resultatbeloppet ytterligare i nedanstående tabell.

Specifikationen innehåller dels realiserade värdeförändringar på fastigheterna i det fastighetsbestånd som redovisas som avvecklat men ej avyttrat på 66 814 (f å 27 769) samt realiserade värdeförändringar avseende fastigheterna i de avyttrade verksamheterna på 109 515 (f å 3 209) samtliga belopp efter skatt. Tillvägagångssättet avseende värderingen av avvecklade men ej avyttrade fastigheter beskrivs i not 14.

De tillgångar som omfattas av de verksamheter som redovisas som avvecklade men ej avyttrade per 2010-12-31 enligt ovan uppgår till 1 593 336 och presenteras i balansräkningen för koncernen som "Tillgångar som innehas för försäljning". Skulder knutna till dessa verksamheter uppgår till 229 150 och presenteras som "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning". Se även not 4.

Not 4 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Avser kommande försäljning till Balder fjorton AB.

KONCERNEN

Tkr	2010
TILLGÅNGAR KLASSIFICERADE SOM INNEHAV FÖR FÖRSÄLJNING	
Förvaltningsfastigheter	1 588 130
Skattefordringar	375
Övriga kortfristiga fordringar	852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 636
Likvida medel	343
	1 593 336

SKULDER KLASSIFICERADE SOM INNEHAV FÖR FÖRSÄLJNING

Övriga avsättningar	200
Uppskjutna skatteskulder	135 609
Skulder till kreditinstitut	60 000
Övriga skulder	3 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 001
	229 150

Moderbolaget

De poster i resultaträkningen för år 2010, som utgörs av kvarvarande verksamheter, är främst Driftsöverskott (0 tkr), Övriga rörelseintäkter (3 200 tkr), Resultat försäljning andelar i dotterföretag (0 tkr), Utdelning från dotterföretag (0 tkr) Övriga ränteintäkter/Räntekostnader (–9 900 tkr). Beträffande kostnader för centraladministration hänvisas till not 7 angående personalförändringar.

De poster i balansräkningen per 2010-12-31, som utgörs av kvarvarande verksamheter, är främst Finansiella anläggningstillgångar (48 215 tkr) Kortfristiga fordringar (732 500 tkr), Kassa och bank (56 743 tkr), Avsättningar (10 716 tkr), Långfristiga skulder (298 000 tkr) samt Kortfristiga skulder (449 000 tkr). Tillgångar till försäljning utgör 1 802 000 tkr samt skulder hänförliga till tillgångar till försäljning utgör 1 021 000 tkr.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Förvaltningsarvode/ konsultarvode, externa	79	20
Fakturerade tjänster, externa	160	103
Övriga intäkter	—	127
	239	250

MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Förvaltningsarvode/ konsultarvode, externa	29	20
Förvaltningsarvode/ konsultarvode, koncerninterna	18 669	21 146
Fakturerade tjänster, externa	124	218
	18 822	21 384

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2010	2009	2010	2009
Kostnader för fakturerade tjänster koncernbolag samt övriga kostnader	160	116	124	104
Konsultkostnader	28	284	28	30
	188	400	152	134

Not 7 Anställda och personalkostnader

KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Löner och ersättningar m m	7 306	9 056
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer (se not 23)	1 766	321
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	896	828
Sociala avgifter	3 823	2 902
	13 791	13 107

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Tkr	2010	varav män, %	2009	varav män, %
Moderbolaget				
Sverige	10	80	11	73
TOTALT MODERBOLAGET	10	80	11	73
Dotterföretag				
Catena Eiendom as	—	—	1	100
Totalt i dotterföretag	—	—	1	100
KONCERNEN TOTALT	10	80	12	75

Fortsättning Not 7

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	Andel Kvinnor, % 2010	Andel Kvinnor, % 2009
--	-----------------------------	-----------------------------

MODERBOLAGET

Styrelsen	0	0
Övriga ledande befattningshavare	0	0

KONCERNEN

Styrelsen	0	0
Övriga ledande befattningshavare	0	0

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	2010		2009	
Tkr	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	7 306	6 468	7 654	4 193
(varav pensionskostnad)		2 645		1 550 ¹⁾

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 2 000 tkr (518) gruppen ledande befattningshavare (4 st). Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 7 572 tkr (9 679).

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

	2010		2009	
Tkr	Ledande befattnings- havare (11)	Övriga anställda	Ledande befattnings- havare (11)	Övriga anställda
MODERBOLAGET				
Sverige	4 451	2 855	4 550	3 104
KONCERNEN				
TOTALT	4 451	2 855	4 550	3 104

Avgångsvederlag

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

SJUKFRÅNVARO I MODERBOLAGET

%	2010	2009
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	0,7	0,6
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	0,0	0,0

Personalförändringar

Av bolagets totalt tio anställda beräknas sju övergå till Balder i samband med köpet av merparten av koncernens fastighetsbestånd. Övriga personal, tre personer inklusive VD, kommer att gå i pension under våren 2011. Ny VD samt ny CFO kommer att rekryteras under april 2011.

Fortsättning Not 7

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER, MODERBOLAGET
ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅR 2009

Tkr	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	—	—	—	210
Styrelseledamöter, sex stycken	490	—	—	—	490
Verkställande direktör	1 578	143	111	–170	1 662
Övriga ledande befattningshavare, tre stycken	1 984	145	230	688	3 047
SUMMA	4 262	288	341	518	5 409

Styrelseledamöter erhåller arvode med 105 tkr per ledamot och år. Två av styrelsens sex ledamöter har erhållit 35 tkr vardera på grund av avgång ur styrelsen under året.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER, MODERBOLAGET
ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅR 2010

Tkr	Grundlön styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	—	—	—	210
Styrelseledamöter, sex stycken	473	—	—	—	473
Verkställande direktör	1 604	38	117	1 167	2 926
Övriga ledande befattningshavare, tre stycken	2 096	30	238	833	3 197
SUMMA	4 383	68	355	2 000	6 806

Styrelseledamöter erhåller arvode med 105 tkr per ledamot och år. Två av styrelsens sex ledamöter har erhållit 26 tkr vardera på grund av inträde i styrelsen under året.

Not 8 Arvode och kostnads-
ersättning till revisorer

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
KPMG				
Revisionsuppdrag	408	619	278	458
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	170	179	170	177
Skatterådgivning	116	46	104	45
	694	844	552	680

Not 9 Rörelsens kostnader
fördelade på kostnadsslag

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
FASTIGHETS- ADMINISTRATION				
Personalkostnader	2 593	2 894	9	9
Externa kostnader	648	723	1	1
	3 241	3 617	10	10
CENTRAL- ADMINISTRATION				
Avskrivningar	712	706	336	368
Personalkostnader	7 880	5 437	13 961	12 051
Externa kostnader	4 344	4 846	5 295	6 232
	12 936	10 989	19 592	18 651
SUMMA KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG	16 177	14 606	19 602	18 661

Not 10 Finansnetto

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Ränteintäkter, övriga	8 082	1 644
Valutakursvinster	1 022	2
Finansiella derivat, orealiserade värdeförändringar värderade till verkligt värde via resultat	9 811	—
FINANSIELLA INTÄKTER	18 915	1 646
Räntekostnader, övriga	-28 225	-35 044
Finansiella derivat, orealiserade värdeförändringar värderade till verkligt värde via resultat	—	-1 664
FINANSIELLA KOSTNADER	-28 225	-36 708
FINANSNETTO	-9 310	-35 062

RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Utdelning från dotterföretag	21 964	5 766
Ränteintäkter, koncernföretag	13 018	6 781
Ränteintäkter, övriga	3 000	119
Kursdifferenser	1 022	—
Finansiella derivat, orealiserad värdeförändring	9 811	—
	48 815	12 666

RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Räntekostnader, koncernföretag	12 926	12 384
Räntekostnader, övriga	23 157	27 777
Finansiella derivat, orealiserad värdeförändring	—	1 664
	36 083	41 825

Not 11 Bokslutsdispositioner

MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
Inventarier	38	15
	38	15

Not 12 Skatter

REDOVISAD I RESULTATRÄKNINGEN KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	-4 679	805
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-33 452	17 463
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-8 833
REDOVISAD SKATTEKOSTNAD I KONCERNEN	-38 131	9 435

REDOVISAD I AVVECKLADE VERKSAMHETER

Skatt i resultat från rörelsen i avvecklade verksamheter	-35 155	-40 806
Skatt i resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter	54 466	0
Skatt i årets förändring av verkligt värde	-23 843	-9 910

REDOVISAD SKATT I AVVECKLADE VERKSAMHETER

-4 532 -50 716

TOTAL SKATTEKOSTNAD FÖR KVARVARANDE OCH AVVECKLADE VERKSAMHETER

-42 663 -41 281

MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Aktuell skattekostnad(-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	141	19 206
	141	19 206
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	28	—
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	—	-8 833
	28	-8 833

TOTALT REDOVISAD SKATTEKOSTNAD/SKATTEINTÄKT I MODERBOLAGET

169 10 373

SKATTEPOSTER SOM REDOVISATS DIREKT MOT EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	23 289	22 154
	23 289	22 154

Fortsättning Not 12

**AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT
KONCERNEN**

Tkr	2010	2009
Resultat före skatt kvarvarande och avvecklade verksamheter	388 067	161 716
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 26,3%	-102 062	-42 531
Skatt tidigare år	-1	-9
Omräkning av utländsk skatt från högre skattekostnad	-118	-843
Omräkning av utländsk skatt från lägre skattekostnad	1 014	215
Omräkningsdifferens utländsk valuta	-3 170	1 748
Försäljning av avvecklade och avyttrade verksamheter	60 432	0
Ej avdragsgilla kostnader	-54	-85
Ej skattepliktiga intäkter	1 296	224
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	-42 663	-41 281

**AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT
MODERBOLAGET**

Tkr	2010	2009
Resultat före skatt	649 589	-26 414
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 26,3%	-170 843	6 947
Ej avdragsgilla kostnader	-54	-30
Ej skattepliktiga intäkter	174 236	1 708
Omräkningsdiff utländsk valuta	-3 170	1 748
REDOVISAD EFFEKTIV SKATT	169	10 373
<i>Redvosad som skatt i</i>		
- resultaträkning moderbolaget	3 339	8 625
- rapport över totalresultat för moderbolaget	-3 170	1 748
	169	10 373

REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH -SKULDER

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

KONCERNEN	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Tkr						
Förvaltningsfastigheter	335	62	-179 334	-228 818	-178 999	-228 756
Pensionsavsättningar	154	541	-332	-134	-178	407
Skattefordringar/-skulder	489	603	-179 666	-228 952	-179 177	-228 349
Kvittning	-489	-603	489	603	—	—
SKATTEFORDRINGAR/-SKULDER, NETTO	0	—	-179 177	-228 349	-179 177	-228 349
Omklassificering till "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"			135 609		135 609	
			-43 568		-43 568	

Förändringen av uppskjuten skatt i temporära skillnader har redovisats med tkr -33 452 (17 463) över resultaträkningen i koncernen och med tkr -3 170 (1 748) som kursdifferenser via övrigt totalresultat i koncernen.

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 2010-12-31 till Mkr 1 061 (1 068). Den ej redovisade skatten på dessa förvärv skulle uppgått till Mkr 279 (281) vid full uppskjuten skatt om 26,3%.

MODERBOLAGET	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Tkr						
Pensionsavsättningar	154	154	—	—	154	154
Förvaltningsfastigheter	11	—	—	17	11	-17
SKATTEFORDRINGAR/-SKULDER, NETTO	165	154	—	17	165	137

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

KONCERNEN

Tkr	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående balans den 1 januari 2009	6 585	6 585
Förvärv	573	573
Avyttringar	-3 060	-3 060
Valutakursdifferenser	46	46
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2009	4 144	4 144
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR		
Ingående balans den 1 januari 2009	-4 087	-4 087
Avyttringar	2 798	2 798
Årets avskrivningar	-903	-903
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2009	-2 192	-2 192
REDOVISADE VÄRDEN		
DEN 1 JANUARI 2009	2 498	2 498
DEN 31 DECEMBER 2009	1 952	1 952

Koncernen, Tkr	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE		
Ingående balans den 1 januari 2010	4 144	4 144
Förvärv	207	207
Avyttringar	-119	-119
Valutakursdifferenser	-4	-4
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2010	4 228	4 228
AV- OCH NEDSKRIVNINGAR		
Ingående balans den 1 januari 2010	-2 192	-2 192
Avyttringar	68	68
Årets avskrivningar	-746	-746
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2010	-2 870	-2 870
REDOVISADE VÄRDEN		
DEN 1 JANUARI 2010	1 952	1 952
DEN 31 DECEMBER 2010	1 358	1 358

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Centraladministration	746	903
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	746	903

Fortsättning Not 13

MODERBOLAGET

Tkr	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE			
Ingående balans den 1 januari 2009	190	2 053	2 243
Förvärv	—	27	27
Avyttringar och utrangeringar	—	–45	–45
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2009	190	2 035	2 225

AVSKRIVNINGAR

Ingående balans den 1 januari 2009	–84	–1 288	–1 372
Årets avskrivningar	–19	–349	–368
Avyttringar och utrangeringar	—	32	32
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2009	–103	–1 605	1 708

REDOVISADE VÄRDEN

DEN 1 JANUARI 2009	106	765	871
DEN 31 DECEMBER 2009	87	430	517

Moderbolaget, Tkr	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
ANSKAFFNINGSVÄRDE			
Ingående balans den 1 januari 2010	190	2 035	2 225
Förvärv	—	36	36
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2010	190	2 071	2 261

AVSKRIVNINGAR

Ingående balans den 1 januari 2010	–103	–1 605	–1 708
Årets avskrivningar	–19	–317	–336
UTGÅENDE BALANS DEN 31 DECEMBER 2010	–122	–1 922	–2 044

REDOVISADE VÄRDEN

DEN 1 JANUARI 2010	87	430	517
DEN 31 DECEMBER 2010	68	149	217

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultat-räkningen.

MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Centraladministration	336	368
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	336	368

Not 14 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN

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

Tkr	2010	2009
Ingående verkligt värde	2 472 293	2 354 455
Investeringar i fastigheterna	3 080	39 039
varav aktiverade räntekostnader	—	443
Orealiserad värdeförändring	130 000	34 679
Avvecklade och avyttrade fastigheter	-497 243	—
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-1 588 130	—
Valutakursförändringar	—	44 120
UTGÅENDE VERKLIGT VÄRDE	520 000	2 472 293

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 2010.

Förvaltningsfastigheterna består av 1 fastighetsenhet med en uthyrbar yta av 40 723 kvadratmeter. Hyreskontrakten har en återstående viktad löptid av 10,7 år. Uppsägningstiderna varierar mellan 9 och 18 månader och förlängningstiderna är på mellan 3 och 5 år. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas bestånd är nästan 100 procent av bashyresvolymen föremål för årlig justering. Indexuppräknigen utgjorde 1 400 tkr (1 732) för kvarvarande verksamheter.

INFORMATION OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
ACKUMULERADE VERKLIGA VÄRDEN		
Vid årets början	2 200	2 200
Vid årets slut	—	2 200

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER REDOVISADE MED UTGÅNGSPUNKT I HISTORISKT ANSKAFFNINGSVÄRDE MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 455	2 445
Avyttringar	-2 455	—
	—	2 455

ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN

Vid årets början	-588	-520
Årets avskrivningar enligt plan	—	-68
Avyttringar	588	—
	0	-588

REDOVISAT VÄRDE VID PERIODENS SLUT

	0	1 857
--	----------	--------------

KONCERNEN/MODERBOLAGET

Geografisk marknad	Typ av fastighet	Bedömda marknadsvärde, Tkr	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direkt avkastningskrav för bedömning av restvärde, %
2009-12-31				
Stockholmsregionen	Industri/lager	819 200	7,6–9,9	6,5–8,8
Göteborgsregionen	Industri/lager	550 500	6,4–10,2	7,0–8,5
Öresundsregionen	Industri/lager	548 712	8,2–9,7	6,8–7,9
Osloregionen	Industri/lager	553 881	6,5–8,5	8,0–9,8
2010-12-31				
Stockholmsregionen, kvarvarande verksamheter	Industri/lager	520 000	7,54	6,30

Fortsättning Not 14

TAXERINGSVÄRDEN
KONCERNEN

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Taxeringsvärden byggnader (i Sverige)	171 000	628 599
Taxeringsvärden mark (i Sverige)	96 000	208 975

Catena innehar förvaltningsfastigheter per 2010-12-31 som redovisas i balansräkningen enligt följande fördelning:

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter	520
Tillgångar som innehas för försäljning	1 588

Upplysning om tillämpade värderingsmetoder och väsentliga antaganden vid fastighetsvärderingen:

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter genererar hyresintäkter.

Tillämpad värderingsmetod:

En kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Vid värdebedömningen har en kalkylteknik tillämpats som innebär att framtida kassaflöden har bedömts för värderingsobjektet. Dessa kassaflöden har diskonterats till nuvärde. Ortsprismetoden har tillämpats för att bedöma storleken på riskpremien i det direktavkastningskrav som används vid restvärdebedömning i kassaflödeskalkylen samt vid bedömning av storleken på diskonteringsräntan vilken används för att nuvärdesberäkna bedömda framtida kassaflöden i kassaflödeskalkylen. Värdebedömningen har skett av auktoriserad fastighetsvärderare vid ett externt värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi.

Värdebedömningen har gjorts genom att dels bedöma verkliga värdet av värderingsobjektet utifrån en tänkt situation där den pågående användningen utgör högsta och bästa nytta för innehavaren. Därefter har ett värdetillskott bedömts till fastigheten baserad på de potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår för fastigheten. Värdet av byggrätterna har bedömts genom jämförelser med markanvisningsavtal och avtal om överlåtelse av byggrätter i Stockholms förorter. Därefter har avdrag gjorts med hänsyn till kostnader, väntetider, osäkerheter med mera förknippade med byggrätterna.

Totalt verkligt värde för fastigheten inklusive bedömt värdetillskott för byggrätter uppgår till 520 MSEK. Värdetillskottet som är förknippat med byggrätterna har bedömts till 140 MSEK. Bland annat mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte är avslutat, är kvantifieringen av dessa bedömningar dock behäftade med stor osäkerhet. Om osäkerheten bedöms minska, finns sannolikt en väsentlig potential i byggrätter.

Värdet i pågående användning har bedömts utifrån nedanstående väsentliga antaganden:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent per år.
- Drift- och underhållskostnaderna förutsätts följa inflationen.
- Hyrorna i aktuella hyreskontrakt används under kontraktets löptid. Därefter görs en bedömning av marknadshyran och en anpassning till denna om den avviker från den aktuella hyran samtidigt som hänsyn tas till vakansrisk.

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Taxeringsvärden byggnader (i Sverige)	—	622
Taxeringsvärden mark (i Sverige)	—	441

Ekonomiska indata i värderingsmodellen första året i prognosmodellen:

Hyresintäkter	29,2
Vakanser	-0,0
Drift- och underhåll	-5,4
Bedömt driftnetto	23,8

Direktavkastningskrav för restvärdebedömning uppgår till 6,20 procent.

Diskonteringsräntan vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden uppgår till 7,54 procent. Restvärdet har dock nuvärdesberäknats med 8,41 procent.

Förvaltningsfastigheter vilka redovisas som tillgångar som innehas för försäljning

Tillämpad värderingsmetod: En kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Vid värdebedömning har också invägs det försäljningspris som avtalats med köpande part vilken tillträtt fastigheterna per 2011-02-15. Vid värdebedömningen har en kalkylteknik tillämpats som innebär att framtida kassaflöden har bedömts för fastigheterna. Dessa kassaflöden har diskonterats till nuvärde. Ortsprismetoden har tillämpats för att bedöma storleken på riskpremien i det direktavkastningskrav som används vid restvärdebedömning i kassaflödeskalkylen samt vid bedömning av storleken på diskonteringsräntan vilken använts för att nuvärdesberäkna bedömda framtida kassaflöden i kassaflödeskalkylen. Värdebedömningen har skett av interna värderare.

Totalt verkligt värde för fastigheterna uppgår till 1 588 MSEK.

Värdet i pågående användning har bedömts utifrån nedanstående väsentliga antaganden:

- Inflationstakten under kalkylperioden har antagits till 2,0 procent per år.
- Drift- och underhållskostnaderna förutsätts följa inflationen.
- Hyrorna i aktuella hyreskontrakt används under kontraktets löptid. Därefter görs en bedömning av marknadshyran och en anpassning till denna om den avviker från den aktuella hyran samtidigt som hänsyn tas till vakansrisk.

Ekonomiska indata i värderingsmodellen första året i prognosmodellen:

Hyresintäkter	127,0
Vakanser	-0,2
Drift- och underhåll	-15,6
Bedömt driftnetto	111,2

Direktavkastningskrav för restvärdebedömning uppgår till 6,50–9,70 procent. (Vägt snitt 7,24 procent.)

Diskonteringsräntan vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden uppgår till 7,00–9,20 procent. (Vägt snitt 7,72 procent.)

Not 15 Finansiella placeringar och värdeförändringar derivat

KONCERNEN, KVARVARANDE VERKSAMHETER

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
RÄNTESWAPPAR		
Ingående balans	-20 919	-19 308
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	9 811	-672
Avyttrade verksamheter	7 541	—
Valutakursdifferens	—	-939
UTGÅENDE BALANS	-3 567	-20 919

Ovanstående utgående balans återfinns i balansräkningen enligt nedanstående specifikation.

KONCERNEN

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Övriga långfristiga skulder	-3 567	-20 919
UTGÅENDE BALANS	- 3 567	-20 919

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
RÄNTESWAPPAR		
Ingående balans	-13 378	-11 713
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	9 811	-1 665
UTGÅENDE BALANS	-3 567	-13 378

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

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Övriga långfristiga skulder	-3 567	-13 378
UTGÅENDE BALANS	-3 567	-13 378

Not 16 Övriga fordringar

KONCERNEN

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Övrigt	165	328
	165	328

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Övrigt	165	208
	165	208

Not 17 Fordringar på koncernföretag

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Ingående balans	360 000	360 000
Förändring under året	2 170 909	—
UTGÅENDE BALANS	2 530 909	360 000

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald hyra	187	270	187	205
Förutbetalda leasingavgifter	42	51	42	51
Förutbetalda försäkringspremier	456	445	97	88
Förutbetalda fastighetskostnader	434	126	299	—
Förutbetalda tomträttsavgälder	547	545	—	—
Förutbetalda finansieringskostnader	136	538	136	445
Förutbetalda kostnader Stockholmsbörsen	48	48	48	48
Upplupen hyresrabatt	2 680	2 780	—	—
Övriga förutbetalda kostnader	126	60	126	60
Omklassificering till "Tillgångar som innehas för försäljning"	-3 636	—	—	—
	1 020	4 863	935	897

Not 19 Eget kapital

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

Koncernen

Aktiekapital

Per den 31 december 2010 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 564 500 aktier (11 564 500) med ett kvotvärde på 4,40 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsreserv

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

Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess 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 investerares, kreditgivares, 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. 2010 var avkastningen 40,3 procent (14,1).

Koncernens utdelning skall långsiktigt utgöra 75 procent av resultatet före skatt efter avdrag för 26,3 procents schablonskatt men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat. I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2011, att Catena skall lämna en ordinarie utdelning med 6,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2010 samt en extra utdelning med 53,00 kronor per aktie, vilket innebär

en total utdelning på 682 305 500 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 91,8 procent av ovan beskrivna resultat efter schablonskatt.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 39,0 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen och efter den genomförda försäljningen av merparten av fastighetsbeståndet den 15 februari 2011, beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 29 procent.

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 9,8 Mkr i koncernens resultaträkning för år 2010.

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

Moderbolag

Aktiekapital

Per den 31 december 2010 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 564 500 aktier (11 564 500) med ett kvotvärde på 4,40 kronor.

Föreslagen utdelning

Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 april 2011.

Tkr	2010	2009
6,00 kr per aktie (5,75), ordinarie	69 387	66 496
53,00 kr per aktie (—), extra	612 919	—
	682 306	66 496

Bundet eget kapital

Reservfond

Reservfond består av tidigare avsatta medel av nettovinsten.

Fritt eget kapital

Fond för verkligt värde

Utgörs av valutakursdifferenser på mellanhavanden mellan moderbolaget och det utländska dotterbolaget. Detta mellanhavande ses som en del av den nettoinvestering som Catena AB gjort i Danmark.

Balanserade vinstmedel

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

Not 20 Resultat per aktie

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

Resultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal utestående aktier.

KONCERNEN

Kr	2010	2009
Resultat per aktie	30,14	10,26
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter	8,07	-1,85
Resultat per aktie avvecklade verksamheter	22,07	12,11

Not 21 Skulder till kreditinstitut

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2009

KONCERNEN	Lånebelopp	Ränteförfall	Andel	Kreditavtal	Låneförfall	Andel
Förfall, år	Tkr	Snittränta	%	Tkr	Utnyttjat	%
		%			Tkr	
Rörligt	865 288	1,27	63,3	—	—	—
2010	130 000	4,01	9,5	386 133	386 133	28,2
2011	130 000	4,16	9,5	626 025	626 025	45,8
2012	130 000	4,25	9,5	355 000	355 000	26,0
2014	111 870	6,03	8,2	—	—	—
SUMMA	1 367 158	2,48	100,0	1 367 158	1 367 158	100,0

RÄNTE- OCH LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2010

KONCERNEN	Lånebelopp	Ränteförfall	Andel	Kreditavtal	Låneförfall	Andel
Förfall, år	Tkr	Snittränta	%	Tkr	Utnyttjat	%
		%			Tkr	
Rörligt	786 736	2,78	75,2	—	—	—
2011	130 000	3,70	12,4	451 736	451 736	43,2
2012	130 000	3,79	12,4	350 000	350 000	33,4
2013	—	—	—	245 000	245 000	23,4
SUMMA	1 046 736	3,02	100,0	1 046 736	1 046 736	100,0

Cirka 70 procent av ovanstående låneskulder kommer att lösas i februari 2011 i samband med försäljning av större delen av koncernens fastighetsbestånd.

Not 22 Räntebärande skulder

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 041 736	1 362 158
	1 041 736	1 362 158
Avgår omklassificering till "skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	-60 000	—
	981 736	1 362 158
Kortfristiga skulder		
Finansiella leasingsskulder	1 209	1 466
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	5 000	5 000
	6 209	6 466

MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	981 736	995 233
	981 736	995 233
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	5 000	5 000
	5 000	5 000

Villkor

Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 063 233 tkr (1 320 158) i företagets mark och byggnader, varav 60 000 tkr avser "skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning".

För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 27.

Finansiella leasingsskulder

Finansiell leasing

Catena leasar tjänstebilar under ett flertal olika finansiella leasingavtal. De variabla avgifterna har fastställts enligt beräknat restvärde vid leasingperiodens utgång. När leasingavtalen upphör har Catena optioner att köpa bilarna till restvärde. Det finns inga optioner att förlänga leasingavtalen. Den 31 december 2010 var värdet på de leasade tillgångarna 1 209 tkr (1 466). De leasade tillgångarna är säkerhet för leasingsskulderna. Finansiella leasingsskulder förfaller till betalning enligt nedan:

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

	Minimi		Ränta		Kapital-	
Tkr	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Inom ett år	100	156	27	27	127	183
Mellan ett och fem år	326	270	35	35	361	305
	426	426	62	62	488	488

Not 23 Pensioner

FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
NUVÄRDET AV NETTOFÖRPLIKTELSEN	9 514	9 612

Oredovisade aktuariella vinster(+) och förluster(-)	-2 036	-2 801
---	--------	--------

NETTO REDOVISAT AVSEENDE FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER (SE NEDAN)	7 478	6 811
---	--------------	--------------

Nettoförliktelse ersättningar till anställda	7 478	6 811
--	-------	-------

NETTOBELOPP REDOVISAS I FÖLJANDE POSTER I BALANSRÄKNINGEN

Avsättningar till pensioner	7 478	6 811
-----------------------------	-------	-------

NETTOBELOPP I BALANSRÄKNINGEN	7 478	6 811
--------------------------------------	--------------	--------------

Översikt förmånsbestämda planer

Koncernen har två förmånsbestämda planer i Sverige som tillhandahåller ersättningar till anställda när de går i pension. Båda dessa planer ger ersättningar som baseras på den nu utgående lönen. Föregående år fanns en plan i Norge som är löst.

110 tkr beräknas bli utbetalda under 2011 för förmånsbestämda planer. De förmånsbestämda planerna hanteras genom kontoavsättningar i balansräkningen.

FÖRÄNDRINGAR AV DEN I BALANSRÄKNINGEN REDOVISADE NETTOFÖRPLIKTELSEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Nettoförliktelse för förmånsbestämda planer per den 1 jan	6 811	6 713
Utbetalda ersättningar	-112	-107
Kostnad redovisad i resultaträkningen	779	786
Inlösen av förpliktelser	—	-807
Valutakursdifferenser	—	226

NETTOFÖRPLIKTELSE FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER PER DEN 31 DEC	7 478	6 811
--	--------------	--------------

Kostnad redovisad i resultaträkningen

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Kostnader avseende tjänstgöring innevarande period	-269	-312
Räntekostnad på förpliktelser	-393	-364
Redovisade aktuariella vinster(-) och förluster(+)	-117	-110
SUMMA NETTOKOSTNAD I RESULTATRÄKNINGEN	-779	-786

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen:

KONCERNEN

Tkr	2010	2009
Central- och fastighetsadministration	-386	-422
Finansiella kostnader	-393	-364
SUMMA	-779	-786

ANTAGANDEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA FÖRPLIKTELSE

De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen.

KONCERNEN/MODERBOLAGET

%	2010	2009
Diskonteringsränta per den 31 december	4,00	4,00
Framtida löneökning	3,00	3,00
Inkomstbasbelopp	3,00	3,00
Framtida ökning av pensioner	2,00	2,00
Årlig ökning av fribrev	2,00	2,00
Avgångsintensitet	2,00	2,00

MODERBOLAGETS PENSIONS FÖRPLIKTELSE

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
FPG/PRI	7 832	6 899
Härv kreditförsäkrat via FPG/PRI	7 832	6 899

Tkr	2010	2009
Ingående värde	6 899	6 104
Utbetalda ersättningar	-112	-107
Kostnad redovisad i resultaträkningen	1 045	902
UTGÅENDE VÄRDE	7 832	6 899

Kostnaden redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Tkr	2010	2009
Centraladministration	-1 045	-902

Avgiftsbestämda planer

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2010	2009	2010	2009
Kostnader för avgiftsbestämda planer	896	828	896	828

Fortsättning Not 23

**HISTORISK INFORMATION FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER
KONCERNEN**

Tkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nuvärdet av nettoförpliktelsen	9 514	9 612	8 937	6 640	6 816
Oredovisade aktuariella vinster(+) och förluster (-)	-2 036	-2 801	-2 224	-1 218	-1 424
NETTO REDOVISAT AVSEENDE FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER	7 478	6 811	6 713	5 422	5 392

Not 24 Övriga avsättningar**KONCERNEN**

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Avsättningar som är långfristiga skulder		
Miljö	200	200
Pensioner	2 884	5 696
Särskild löneskatt, IAS-pensioner	-86	-21
TOTALT	2 998	5 875
Avgår omklassificering till "skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	-200	—
	2 798	5 875

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Pensioner	2 884	5 696
TOTALT	2 884	5 696

BETALNINGAR

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
-----	------------	------------

KONCERNEN

Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	—	5 875
--	---	-------

MODERBOLAGET

Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	—	5 696
--	---	-------

Miljö

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

Pensioner

Avser avsättningar till sextioårspension. Årets förändring består av inlöst åtagande.

Särskild löneskatt

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

Not 25 Övriga skulder**KONCERNEN**

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	4 437	11 075
Personalens källskatt	236	290
Finansiell leasing	1 209	1 466
Ombyggnationer	1 166	649
Deponerade hyror	341	392
Övrigt	28	163
Omklassificering till "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	-3 302	—
	4 115	14 035

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 626	11 522
Personalens källskatt	236	290
	1 862	11 812

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	1 488	1 499	1 488	1 451
Upplupna sociala avgifter	187	255	187	212
Upplupna räntekostnader	1 689	5 665	1 571	4 010
Upplupna revisionsarvoden	324	356	282	335
Upplupna kostnader årsredovisning	385	418	385	418
Upplupna konsultarvoden	142	235	112	200
Upplupna förvaltningskostnader	339	1 874	—	—
Upplupna försäljningskostnader	—	—	6 853	—
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	—	—	25 322	—
Upplupen mervärdesskatt	629	—	629	—
Förskottsbetalda hyresintäkter	36 166	35 629	299	35 442
Upplupen fastighetsskatt	912	804	5	5
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	621	552	621	552
Övrigt	18	359	17	34
Omklassificering till "Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	–30 001	—	—	—
	12 899	47 646	37 771	42 659

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 kreditvärda motparter i finansiella transaktioner.

Likviditetsrisker

Med likviditetsrisk (även kallat finansieringsrisk) avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast till kraftigt ökade kostnader. Den största andelen av koncernens finansiering utgörs av långfristiga banklån. Catena löper risken att lånen förfaller till betalning utan att kunna refinansieras. I syfte att reducera denna risk har Catena avtalat med bolagets kreditgivare om en förutbestämd kapitalbindning. I gengäld har Catena åtagit sig att upprätthålla en viss räntetäckning och soliditet. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,1 år.

Upplåningsrisker

Catenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåningsrisk avser risken att möjligheter till refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån saknas eller är oförmånliga vid viss tidpunkt. För att minska upplåningsrisken eftersträvar Catena krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas.

Ränterisker

Ränterisk är risken att värdet på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde, prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken. Koncernen är finansierad genom bankkrediter, vilka fluktuerar med Stibor 3 mån. För att minimera koncernens exponering mot stigande räntor, har koncernen bundet cirka 25 procent av sina räntekostnader med hjälp av derivatinstrument. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle öka koncernens räntekostnader med 7,9 Mkr räknat per årsskiftet. Se not 21.

Kreditrisk i kundfordringar

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

Valutarisker

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

Valutariskfluktuationer återfinns också i omräkningen av utländska dotterföretags tillgångar och skulder till moderbolagets funktionella valuta så kallad omräkningsexponering. Ett annat område som är utsatt för valutarisker är betalningsflöden i lån och finansiell exponering.

Årets förändring av omräkningsdifferensen i eget kapital uppgår till –26 138 tkr.

Från och med 2008 redovisas valutakursdifferenser på mellanhavanden mellan Catena Sverige och dess dotterbolag

Fortsättning Not 27

i Danmark via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv. Denna valutakursdifferens uppgår till 946 tkr varav årets förändring uppgår till 12 054.

Omräkningsexponering

Utländska nettotillgångar i koncernen fördelar sig på följande valutor:

KONCERNEN

Valuta	2010		2009	
	Belopp i Tkr	%	Belopp i Tkr	%
DKK	96 385	100	22 425	100,0
	96 385	100	22 425	100,0

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

Ovanstående valutarisker kommer att utgå på grund av försäljning i februari 2011 till Balder.

Verkligt värde**Beräkning av verkligt värde**

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

Derivatinstrument

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

Förvaltningsfastigheter

Se not 14.

Kundfordringar och leverantörsskulder

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

Räntebärande skulder

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

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

Not 28 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

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

Skulder

Skulder avser lån och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av Catenas låneavtal är långfristiga. Lånen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder i utländsk valuta redovisas till balansdagens kurs. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En skuld tas bort från balansräkningen

när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Övriga långfristiga skulder – räntederivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Catena ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på förändringar av marknadsräntan och tidsfaktorn. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på likviddag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a. Beloppet för koncernen är –3 567 tkr och för moderbolaget –3 567 tkr. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde vilket erhålles från respektive motpart. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsat pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Catena hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år.

Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Fortsättning Not 28

VERKLIGT VÄRDE OCH REDOVISAT VÄRDE I BALANSRÄKNING (TKR)

KONCERNEN 2010	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	104			104
Övriga fordringar	165			165
SUMMA	269			269
Skulder till kreditinstitutet			986 736	986 736
Övriga långfristiga skulder, derivat		3 567		3 567
Leverantörsskulder			13 382	13 382
Övriga skulder			5 710	5 710
SUMMA		3 567	1 005 828	1 009 395

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

KONCERNEN 2009	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	2 121			2 121
Övriga fordringar	3 108			3 108
SUMMA	5 229	0	0	5 229
Skulder till kreditinstitutet			1 367 158	1 367 158
Övriga långfristiga skulder, derivat		20 919		20 919
Leverantörsskulder			5 159	5 159
Övriga skulder			14 687	14 687
SUMMA	0	20 919	1 387 004	1 407 923

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

VERKLIGT VÄRDE OCH REDOVISAT VÄRDE I BALANSRÄKNING (TKR)

MODERBOLAGET 2010	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	13			13
Övriga fordringar	2 531 074			2 531 074
SUMMA	2 531 087	0	0	2 531 087
Skulder till kreditinstitutet			986 736	986 736
Övriga långfristiga skulder, derivat		3 567		3 567
Leverantörsskulder			13 382	13 382
Övriga skulder			729 524	729 524
SUMMA		3 567	1 729 642	1 733 209

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

Fortsättning Not 28

	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
MODERBOLAGET 2009				
Kundfordringar	2 085			2 085
Övriga fordringar	360 208			360 208
SUMMA	362 293	0	0	362 293
Skulder till kreditinstitutet			1 000 233	1 000 233
Övriga långfristiga skulder, derivat		13 378		13 378
Leverantörsskulder			4 852	4 852
Övriga skulder			572 503	572 503
SUMMA	0	13 378	1 577 588	1 590 966

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

DERIVAT, RÄNTESWAPPAR

KONCERNEN	Lånebelopp	Ränta inkl
Förfall, år	Tkr	kreditmarginal, %
2011	130 000	3,70
2012	130 000	3,79
SUMMA	260 000	

Not 29 Operationell leasing

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2010	2009	2010	2009
Inom ett år	1 586	1 689	36	7
Mellan ett år och fem år	4 469	5 432	9	—
Längre än fem år	1 650	10 289	—	—
	7 705	17 410	45	7
Avgår framtida leasingbetalningar avseende de avvecklade verksamheterna	-7 660	—	—	—
	45	17 410	45	7
Betalda avgifter:	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2010	2009	2010	2009
Minimileaseavgifter	3 146	3 265	2 229	2 054
Variabla avgifter	—	—	1 803	2 185
TOTALA LEASINGKOSTNADER	3 146	3 265	4 032	4 239
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till	—	—	3 102	3 316
Avgår betalda leasingavgifter avseende de avvecklade verksamheterna	-2 216	—	—	—
	930	3 265	930	923

Fortsättning Not 29

Leasingavtal där företaget är leasegivare

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

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Inom ett år	2 693	5 395	—	—
Mellan ett år och fem år	51 436	48 928	—	—
Längre än fem år	103 353	150 284	3 479	3 113
	157 482	204 607	3 479	3 113
Avgår omklassificering till "tillgångar hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning"	-133 055	—	-3 479	—
	24 427	204 607	0	3 113

Det i tidigare årsredovisning nämnda ramavtalet med Bilja har upphört.

Not 30 Investeringsåtaganden**Koncernen**

Per den 31 december 2010 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på tkr 16 653 (f å 0) samt åtaganden för reparationer på tkr 8 669 (f å 0) avseende tillgångar till försäljning.

Moderbolaget

Per den 31 december 2010 har moderbolaget inga investeringsåtaganden (0).

Not 31 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	1 088 233	1 320 158	—	—
Andelar i dotterbolag	317 941	1 820 040	—	294 162
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER	1 406 174	3 140 198	—	294 162
Eventalförpliktelser				
Garantiåtaganden, FPG/PRI	157	138	157	138
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	—	—	—	306 925
SUMMA EVENTALFÖRPLIKTELSE	157	138	157	307 063

Not 32 Närstående**NÄRSTÅENDERELATIONER
MODERBOLAGET**

Närstående relation Tkr	År	Hyresintäkter/ tjänster	Skuld till närstående den 31 december	Fordran på närstående den 31 december
Catenakoncernen/egna dotterföretag	2010	22 049	692 052	2 530 909
Catenakoncernen/egna dotterföretag	2009	24 462	565 286	360 000

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Förutom lön erhåller de ledande befattningshavarna icke-kontanta ersättningar från koncernen som betalar avgifter till förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner för dessa personer. De sammanlagda ersättningarna ingår i "anställda och personalkostnader" (se not 7).

Not 33 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 700 580	1 700 680
Försäljning	-1 649 748	-100
UTGÅENDE BALANS	50 832	1 700 580

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	2010-12-31	2009-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Catena Europafastigheter AB, 556594-3460, Göteborg	1 500 000	100	—	1 355 486
Catena Ejendomme A/S 11730930, Köpenhamn	5	100	—	84 839
Catena Invest 2 AB, 556743-8543, Göteborg	1 000	100	—	—
Catena Byggnads AB, 556048-4726, Göteborg	50 000	100	47 670	47 670
Catena i Partille AB, 556754-0843, Göteborg	1 000	100	100	100
Catena i Stenungsund, 556754-0835, Göteborg	1 000	100	100	100
Catena Invest 1 AB, 556743-8204, Göteborg	1 000	100	100	100
Catena i Lund AB, 556754-0850, Göteborg	1 000	100	—	100
Catena i Vinsta AB, 556754-0868, Göteborg	1 000	100	100	100
Catena i Täby AB, 556754-7509, Göteborg	1 000	100	100	100
Almedals Fastighetsförvaltnings KB, 915846-2183, Göteborg	kom.andel		—	—
Catena Urnes 1 KB, 969700-5552, Göteborg	kom.andel		2 662	2 662
Catena Eiendom as, Oslo	130 000	100	—	209 323
			50 832	1 700 580

BOLAGSFÖRTECKNING

Nedanstående bolag är dotterföretag till Catena Invest 1 AB.

Firma	Org nr	Säte
Catena Europafastigheter AB	556594-3460	Göteborg
Catena i Göteborg AB	556028-7137	Göteborg
Catena Invest 2 AB	556743-8543	Göteborg
Almedals Fastighetsförvaltning KB	916846-2183	Göteborg
Catena i Kungälv AB	556037-7854	Göteborg
Catena Deltavägen AB	556639-6700	Göteborg
Catena i Malmö AB	556040-2942	Göteborg
Catena Urnes 1 KB	969700-5552	Göteborg
Catena i Sisjön AB	556088-6623	Göteborg
Catena Trombonen 3 KB	969674-3682	Göteborg
Catena i Svågertop AB	556743-8204	Göteborg
Catena i Stockholm AB	556058-6603	Göteborg
Catena i Haninge AB	556021-5211	Göteborg
Catena i Huddinge AB	556032-6323	Göteborg
Catena i Södertälje AB	556031-1705	Göteborg
Catena i Lund AB	556754-0850	Göteborg
Catena Ejendomme A/S	11730930	Köpenhamn

Nedanstående bolag är dotterföretag till Catena i Vinsta AB.

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

Not 34 Obeskattade reserver

MODERBOLAGET

Tkr	2010	2009
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
INVENTARIER OCH INSTALLATIONER		
Ingående balans den 1 januari	115	130
Årets avskrivningar utöver plan	-38	-15
Utgående balans den 31 december	77	115
SUMMA OBESKATTADE RESERVER	77	115

Not 35 Kassaflödesanalys

LIKVIDA MEDEL – KONCERNEN

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Kassa och bank	56 743	102 571
Summa enligt balansräkningen	56 743	102 571
SUMMA ENLIGT		
KASSAFLÖDESANALYSEN	56 743	102 571

LIKVIDA MEDEL – MODERBOLAGET

Tkr	2010-12-31	2009-12-31
Kassa och bank	56 743	97 030
Summa enligt balansräkningen	56 743	97 030
SUMMA ENLIGT		
KASSAFLÖDESANALYSEN	56 743	97 030

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2010	2009	2010	2009
Erhållen utdelning	—	—	21 964	5 766
Erhållen ränta	8 082	2 912	16 018	8 168
Erlagd ränta	-32 201	-39 644	-38 517	-43 590
	-24 119	-36 732	-535	-29 656

JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2010	2009	2010	2009
Avskrivningar	746	903	336	436
Avsättningar till pensioner	-2 210	-666	-1 126	59
Periodisering hyresrabatter	-670	-2 807	—	—
Övriga justeringar	—	-398	—	12
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-130 000	3 000	—	—
Derivat, orealiserade värdeförändringar	-9 811	1 664	-9 811	1 664
	-141 945	1 696	-10 601	2 171

Not 36 Händelser efter balansdagen

Den 28 januari 2011 hölls en extra bolagsstämma där det beslutades att försälja 25 fastigheter till Balder fjorton AB. Transaktionen genomfördes som en bolagsaffär. Samma dag undertecknades köpeavtal om ovan nämnda försäljning. Tillträde till aktierna skedde den 15 februari 2011. Samtliga lån som belastade fastigheterna löstes vid detta tillfälle. I köpeavtalet har överenskommit att driftsöverskottet av fastighetsförvaltningen från den 1 januari 2011 tillfaller Balder. Bolagets VD, Peter Hallgren, kommer att utnyttja sitt pensionsavtal och avgår den 30 april 2011.

Not 37 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. Problem inom handel och service av bilar kan också komma att beröra Catena eftersom den övervägande delen av Catenas hyresintäkter kommer från fordonsbranschen. Detta kan också medföra justering i påföljande års finansiella rapporter.

Not 38 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 2010 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Catenaaktien är registrerad på Nasdaq OMX Nordic Stockholm – Small cap.



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

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 11 mars 2011. Koncernens resultat- och balansräkningar och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 april 2011.

Göteborg den 11 mars 2011

Henry Klotz
Styrelseordförande

Tomas Anderson
Styrelseledamot

Jan Johansson
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Lennart Schönning
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Svante Wadman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 21 mars 2011
KPMG AB

Jan Malm
Auktoriserad revisor



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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Catena AB (publ) för år 2010. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 22–63. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

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

Göteborg den 21 mars 2011
KPMG AB

Jan Malm
Auktoriserad revisor

Resultat- och balansräkningar

	2010 ¹⁾	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning, Mkr					
Hysesintäkter	168,0	203,3	189,3	179,7	177,0
Fastighetskostnader	-25,6	-25,6	-26,0	-25,3	-25,3
Driftsöverskott	142,4	177,7	163,3	154,4	151,7
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	-0,9	2,1	-1,1	2,8	2,0
Centraladministration	-13,5	-14,1	-17,6	-17,3	-24,1
Fastigheter, värdeförändringar	275,7	37,9	-255,9	205,0	241,8
Rörelseresultat	403,7	203,6	-111,3	344,9	371,4
Finansnetto	-15,6	-41,9	-88,9	-65,0	-19,1
Resultat före skatt	388,1	161,7	-200,2	279,9	352,3
Aktuell skatt	-40,3	-2,1	-1,3	-5,3	-19,2
Uppskjuten skatt	0,8	-40,9	69,6	-58,4	-78,1
Årets resultat	348,6	118,7	-131,9	216,2	255,0
Balansräkning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	2 108	2 472	2 354	2 479	2 352
Övriga tillgångar	8	9	20	29	24
Kassa och bank	57	103	45	35	63
Summa tillgångar	2 173	2 584	2 419	2 543	2 439
Eget kapital	847	883	806	1 006	826
Avsättningar	190	241	195	265	213
Räntebärande skulder	1 047	1 367	1 354	1 224	1 307
Ej räntebärande skulder	89	93	64	48	93
Summa eget kapital och skulder	2 173	2 584	2 419	2 543	2 439

Nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	40,3	14,1	-14,6	23,6	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	17,5	8,2	-5,6	13,4	17,7
Soliditet, %	39,0	34,1	33,3	39,6	33,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	4,8	4,0	2,5	2,4	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	49,7	55,3	57,5	49,4	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,5	1,7	1,2	1,6

Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)

Periodens resultat per aktie, kr	30,14	10,26	-11,41	18,70	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	33,56	13,98	-17,31	24,20	30,46
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	8,99	10,77	7,71	6,38	8,60
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	6,63	7,93	5,55	4,59	6,19
Eget kapital per aktie, kr	73,24	76,27	69,70	86,99	71,43
Utdelning per aktie, kr	31,75	5,25	5,25	5,00	—
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565

Fastighetsrelaterade

Fastigheternas bokförda värde, Mkr	2 108	2 472	2 354	2 479	2 352
Direktavkastning, %	6,2	7,2	7,3	6,1	6,6
Uthyrbar yta, kvm	192 994	231 314	230 529	227 500	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	803	886	846	772	697
Driftsöverskott, kr per kvm	674	775	734	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,9	96,3	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	84,8	87,4	86,3	85,9	85,7

¹⁾ Omfattar kvarvarande och avvecklade verksamheter.

**1. Henry Klotz**

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

2. Tomas Anderson

Styrelseledamot
Rönninge, född 1956
Invald i styrelsen 2010
Utbildning: Civilekonom från Stockholms Universitet.
Huvudsaklig sysselsättning: Divisionchef Peab Bostad.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom Peabkoncernen
Innehav i Catena: —

3. Jan Johansson

Styrelseledamot
Helsingborg, född 1959
Invald i styrelsen 2010
Utbildning: Civilingenjör från Lunds Tekniska Högskola.
Huvudsaklig sysselsättning: Vice koncernchef i Peab.
Övriga förtroendeuppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i ett stort antal bolag inom Peabkoncernen.
Innehav i Catena: —

4. 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: —

5. 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: Styrelseordförande i Nordic Mines AB (publ) samt i Lönnbacken Fastigheter AB.
Innehav i Catena: Äger genom bolag 5 000 aktier.

6. Erik Selin

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

7. Svante Wadman

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



**Peter Hallgren,
VD**

Tjörn, född 1951
Anställd i Catena sedan 1998.

Utbildning: Civilingenjör Chalmers/Civilekonom Handelshögskolan, Göteborg och AMP/VAMP Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga förtroendeuppdrag: VD och styrelseledamot i ett stort antal dotterbolag inom koncernen.

Innehav i Catena: —

**Rune Jonsson,
Finanschef**

Göteborg, född 1947
Anställd i Catena sedan 1998.

Utbildning: Företagsekonom.

Övriga förtroendeuppdrag: Styrelsesuppleant i ett stort antal dotterbolag i koncernen samt lekmanarevisor i Fastighetsägarna Sverige AB.

Innehav i Catena: —

**Matts Bergsten,
Ekonomichef**

Mölnlycke, född 1961
Anställd i Catena sedan 2006.

Utbildning: Ekonom Uppsala Universitet.

Innehav i Catena: —

**Odd Magnusson,
Affärsutvecklingschef**

Göteborg, född 1972
Anställd i Catena sedan 2006.

Utbildning: Civilingenjör Lunds Tekniska Högskola.

Innehav i Catena: —

Revisor

KPMG AB

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



Kalender och information om årsstämma

- Delårsrapport januari-mars 2011:
28 april 2011
- Delårsrapport januari-juni 2011:
24 augusti 2011
- Delårsrapport januari-september 2011:
27 oktober 2011
- Bokslutskommuniké 2011:
Februari 2012

Distributionspolicy

Catenas årsredovisning finns på engelska och svenska och båda versionerna finns för nedladdning på www.catenafastigheter.se.

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

Catenas årsstämma hålls den 14 april 2011 klockan 14.00 på Radisson Blu Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59-65 i Göteborg. För att ha rätt att delta skall aktieägaren dels vara registrerad i aktieboken, dels ha anmält sin avsikt att delta. Inregistreringen startar klockan 13.00 då också kaffe börjar serveras.

Registrering i aktieboken

Catenas aktiebok förs av Euroclear Sweden AB. Endast ägarregistrerade innehav återfinns under aktieägarens eget namn i aktieboken. För att aktieägare med förvaltarregistrerade aktier skall 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 rösträtsregistrering, i god tid före fredagen den 8 april 2011. Förvaltare brukar debitera en avgift för denna åtgärd.

Anmälan

Anmälan om deltagande vid årsstämman kan ske:

- på Catenas hemsida www.catenafastigheter.se
- per telefon 031-760 09 31
- per post till Catena AB, Box 262, 401 24 Göteborg
- per e-post till arsstamma@catena.eu

Vid anmälan uppges namn, personnummer (organisationsnummer) och telefonnummer. Aktieägare som vill delta i årsstämman måste ha anmält detta senast fredagen den 8 april 2011, då anmälningstiden går ut.

Ombud och biträde

En aktieägare som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt genom ombud, som skall ha av aktieägaren undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten får inte vara äldre än ett år, undantaget om fullmakten anger en längre giltighetstid, dock maximalt fem år. Till fullmakt utställd av juridisk person skall även bifogas behörighetshandlingar (registreringsbevis eller motsvarande). Dessa handlingar bör vara Catena tillhanda senast den 8 april 2011. Fullmaktsformulär finns på www.catenafastigheter.se.

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



Definitioner

Antal fastigheter

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

Antal aktier

Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

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

Driftsöverskott per kvadratmeter

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

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

Fastigheternas bokförda värde

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

Fastighetsobjekt

En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg såsom ersättning för fastighetsskatt m m.

Hysesintäkter per kvadratmeter

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Hyresvärde

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

Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie

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

Periodens förvaltningsresultat per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Periodens resultat före skatt per aktie

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

Periodens resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Totalt bestånd

Kvarvarande verksamheter samt fastigheter till försäljning.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



Ordlista

Catena

Latin för kedja.

Byggrätt

Planenlig tillåten byggmöjlighet.

Derivat

Derivatinstrument är ett värdepapper vars värde är relaterat till en underliggande tillgång, vilket används för att skapa ett skydd mot önskad prisutveckling på den underliggande tillgången.

Explicit

Uttryckligen, direkt.

Implicit

Underförstått.

Swapavtal

Swappar är finansiella instrument som innebär ett byte av kassaflöden mellan två parter på ett underliggande nominellt belopp. Som ett exempel kan ett lån med rörlig ränta göras om till ett lån med fast ränta under vald tidsperiod.

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

