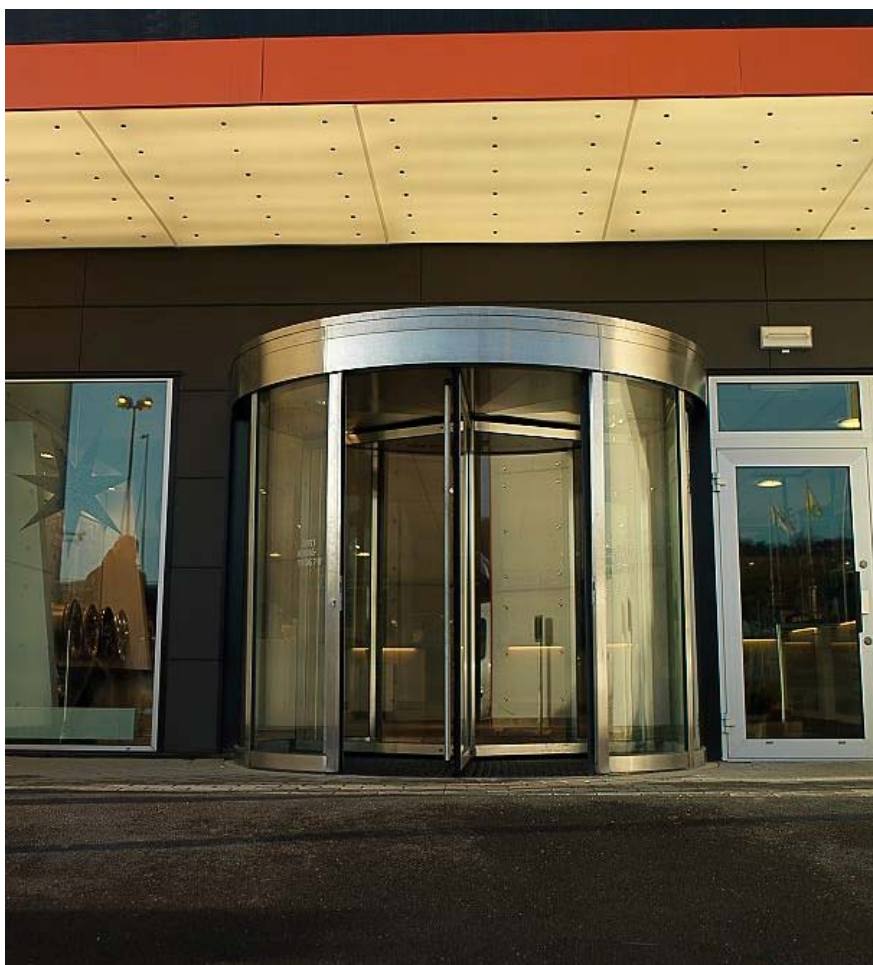


## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2007



Entrén till anläggningen Almedal i Göteborg

*Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna handelsfastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning genom att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter på ett antal strategiska orter.*





## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2007

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 179,7 Mkr (177,0).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 73,8 Mkr (99,5), motsvarande 6,38 kr per aktie (8,60). I resultatet ingår orealiserade valutakursdifferenser med -12,4 Mkr (+11,2). Periodens förvaltningsresultat exklusive valutakursdifferenser uppgick till 86,2 Mkr (88,3).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 279,9 Mkr (352,3).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 216,2 Mkr (255,0) motsvarande 18,70 kr per aktie (22,05).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat med 168,4 Mkr (252,8).
- **Försäljning av fastigheter** medförde en realiserad värdeförändring på 37,7 Mkr (-).
- **Investeringar** i befintligt bestånd uppgick till 95 Mkr (53) under perioden.
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 5,25 kr (5,00) per aktie.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

*”Catena utvecklades väl under 2007. Under året investerade vi 95 miljoner kronor i egna anläggningar och har beslutat att investera ytterligare 143 miljoner kronor under 2008. Investeringarna har medfört att hyresintäkterna var högre än föregående år, trots försäljning av sex fastigheter.”*

*”Förvaltningsresultatet för 2007 var lägre än föregående år, främst beroende på högre räntekostnader samt orealiserade valutakursförändringar. Nämnade fastighetsförsäljning, som gav en reavinst på 37,7 miljoner kronor, innebar också att förvaltningsresultatet har minskat.”*

*”Vi fortsätter vår tydliga strategi att förädla och utveckla vårt fastighetsbestånd. Som ett led i denna strategi har vi bland annat genomfört följande aktiviteter:*

- *Modernisering av plåt- och lackanläggningen i Almedal, Göteborg. En toppmodern anläggning som står klar i juni 2008.*
- *Under året påbörjades uppgraderingen av tre anläggningar i Norge för att anpassa dessa till dagens krav, främst för att kunna hantera flera bilmärken.*
- *I juni 2007 förvärvades en fastighet på Svågertorps handelsområde i Malmö — ett handelsområde som utvecklats starkt under senare år. Denna utveckling förstärks av Ikeas beslutade etablering i området.*
- *I januari 2008 förvärvades tomtmark i anslutning till fastigheten på Svågertorps handelsområde och i februari 2008 tecknades ett tioårigt hyresavtal med det danska börsnoterade bolaget Vestas. Catena ska bygga ett kontor på 3 600 kvadratmeter med inflyttning i februari 2009. Investeringen är på 65 miljoner kronor.”*

## **FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER**

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

## **SAMMANFATTNING AV STRATEGI OCH INRIKTNING**

Catena ska:

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

## **FINANSIELLA MÅL**

Catena ska över en konjunkturcykel uppvisa en:

- Röntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst 5 procentenheter<sup>1</sup>.
- Röntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om lägst 25 och högst 35 procent.

## **UTDELNINGSPOLICY**

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet<sup>2</sup> efter skatt<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

<sup>2</sup> Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar

<sup>3</sup> Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. För definitioner se Catenas hemsida [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

### **KONCERNEN**

#### **Hyresintäkter**

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

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

#### **Fastighetskostnader**

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

#### **Driftsöverskott**

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

#### **Övriga rörelseintäkter**

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

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av inköp för vidarefakturerings 2,9 Mkr (2,9) samt konsultarvode 0,7 Mkr (-). Föregående års rörelsekostnader avsåg också kostnader för ovan nämnda inhyrda lokaler om 3,0 Mkr.

## Centraladministration

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

## Finansnetto

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

### Finansnetto

Mkr	2007		2006	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Ränteintäkter	2,4	1,2		
Räntekostnader	-53,9	-45,0		
Valutakursförändringar, realiserade	-12,4	11,2		
Valutakursförändringar, realiserade	-2,2	2,5		
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-66,1</b>	<b>-30,1</b>		

## Förvaltningsresultat

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

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har värderats av externa fastighetsvärderare. I Sverige har värderingen gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB, i Norge av Agdestein Takst & Eiendomsrådgivning AS samt i Danmark av Thurö, Bjarne Jensen & Winther-Petersen.

### Förändring av fastigheternas bokförda värde

Mkr	2007		2006	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Bokfört värde ingången av perioden	2 158	2 016		
Värdeförändringar	167	242		
Investeringar i befintligt bestånd	95	53		
Förvärv	24	65		
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-	-194		
Valutaeffekt	35	-24		
<b>Bokfört värde utgången av perioden</b>	<b>2 479</b>	<b>2 158</b>		

## Finansiella derivat

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

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

Som helhet har den stärkta norska och danska kronan haft en positiv inverkan bland annat genom att valutaomräkningsdifferens i eget kapital har utvecklats positivt under perioden med 21,6 Mkr jämfört med årsskiftet 2006/07. Se nedanstående tabell över nettoeffekten av valutaförändringar i resultaträkning samt i eget kapital.

### Valutaförändringar

Mkr	2007		2006	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<b>I resultaträkning</b>				
Kursdifferenser på interna mellanhavanden och valutaterminer	-14,5	13,7		
<b>I eget kapital</b>				
Förändring av omräkningsreserv	21,6	-18,7		
<b>Nettopåverkan</b>	<b>7,1</b>	<b>-5,0</b>		

## Skatt

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

## Periodens resultat efter skatt

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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Allmänt

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagens verksamhet, resultat och värde på fastigheter. Genom sitt innehav av fastigheter i Danmark och Norge kan resultat- och balansräkningarna också påverkas av fluktuationer i dessa länders valutor gentemot svenska kronan. Bland övriga risker kan nämnas risker i hyreskontrakt, förändringar i drifts- och underhållskostnader samt ränte- och finansieringsrisker.

### Värdeförändringar

Värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter har gjorts av externa fastighetsvärderare. Samma princip har använts som vid värderingen vid årsskiftet 2006/07. Värdering av fastigheter är förknippad med antaganden om framtiden, vilket gör att värdeintervallet kan uppgå till +/- 5-10 procent på fastighetsnivå.

Värdet på koncernens finansiella instrument, ränteswappar och terminskontrakt, inhämtas externt. Värdet på dessa instrument varierar med den avtalade räntan och marknadsräntan samt fluktuationer i valutakurser.

Utöver vad som framgår av denna bokslutskommuniké, har inga väsentliga förändringar skett jämfört med redogörelsen i årsredovisningen 2006.

### Moderbolaget

Genom skulder till utländska dotterföretag, lån samt finansiella derivat, är moderbolaget exponerat för ovanstående beskrivna risker.

## MODERBOLAGET

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

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

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

## FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen. Fastighetsbeståndet per 31 december 2007 bestod av 30 fastigheter, varav 6 innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 227 500 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 479 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 januari 2008 uppgick till 190,6 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 187,3 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,3 procent

### Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 95 Mkr. Beloppet avser om- och tillbyggnader samt inlösen av ett tomträttsavtal i Norge, varigenom Catena blev ägare till marken.

Under perioden har en fastighet förvärvat till ett värde av 24 Mkr.

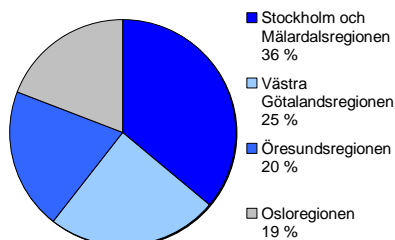
### Försäljning av fastigheter

Under året har sex fastigheter sålts.

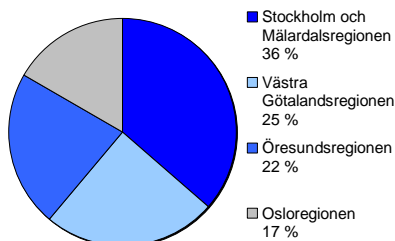
## Fastighetsbeståndet per 31 december 2007 – segmentsinformation

Nedanstående sammanställning baseras på Catenas fastighetsbestånd per 31 december 2007. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2008. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftöverskott, utgörs av verkligt utfall januari – december 2007 för de fastigheter som innehas per 31 december 2007. Fastighets-skatte, tomträttsavgäld och arrendeavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal.

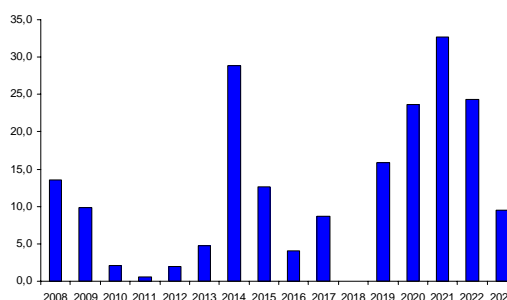
## Bokfört värde (totalt 2 479 Mkr) per region per 31 december 2007



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



## Förfallostruktur hyresavtal per 1 januari 2008 (Mkr) <sup>1)</sup>



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 16,1 procent av det totala hyresvärdet per 2006-01-01, då avtalet tecknades. Ramavtalet ger Bilia möjlighet att lämna ytor motsvarande högst två tredjedelar per 31 december 2011 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per 31 december 2014. I och med detta upphör ramavtalet att gälla. Hyresgästen har enligt ramavtalet inte rätt att lämna ytor vid andra tillfällen än ovan nämnda.

## Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2008 på årsbasis

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

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 10,3 år

I tabellerna Kontrakterade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft.

## Fastighetsbeståndet per 31 december 2007 - segmentsinformation

Segment/region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde <sup>1)</sup>		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter <sup>2)</sup> mkr	Driftsöverskott <sup>3)</sup> mkr	Direktavkastning <sup>4)</sup> %	Över-skottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm och Mälardalen	9	88 755	897	10 106	67,7	763	96,2	65,1	52,8	5,9	81,1
Västra Götaland	10	59 139	607	10 264	48,5	820	100,0	48,5	42,9	7,1	88,5
Öresund	7	50 211	501	9 978	41,3	823	98,3	40,6	35,7	7,1	87,9
Oslo	4	29 395	474	16 125	33,1	1 126	100,0	33,1	31,4	6,6	94,9
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>227 500</b>	<b>2 479</b>	<b>10 897</b>	<b>190,6</b>	<b>838</b>	<b>98,3</b>	<b>187,3</b>	<b>162,8</b>	<b>6,6</b>	<b>86,9</b>

1) Hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis

2) Hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2008

3) Hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

## FINANSIERING

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 december 2007 uppgick till 1 006 Mkr (826) och soliditeten till 39,6 procent (33,8). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 31 december 2007 till 35,5 Mkr (63,4). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75) samt ej utnyttjade bindande kreditlöften om 82,7 Mkr (77,7).

### Räntebärande skulder

Per den 31 december 2007 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 306 Mkr, varav 1 224 Mkr hade utnyttjats.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 224 Mkr (1 307). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 december 2007 till 3,4 år (4,4).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2007 uppgick till 1,83 år (1,69). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,62 procent (3,84).

Räntebindningstiden har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal i SEK och NOK.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 81,7 procent lån i SEK, 12,5 procent lån i NOK samt 5,8 procent lån i DKK.

### Avsättningar

Av avsättningar om 265 Mkr (213) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 255 Mkr (204).

### Ränteförfallostruktur per 31 dec 2007

Förfall, år	Ränteförfall		
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel
2008	466,9	5,10	38,3%
2008	130,0	3,63	10,6%
2009	130,0	3,91	10,6%
2010	130,0	4,08	10,6%
2011	130,0	4,23	10,6%
2012	130,0	4,32	10,6%
2014	106,8	6,10	8,7%
<b>Summa</b>	<b>1 223,7</b>	<b>4,62</b>	<b>100,0%</b>

## ORGANISATION

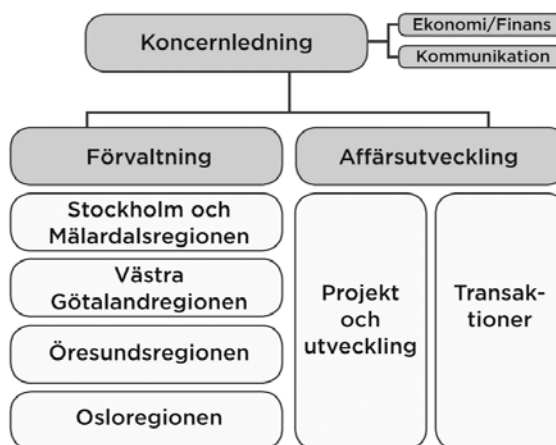
### Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i en koncern med tre helägda dotterbolag, ett svenskt, ett norsk och ett danskt. Det norska och danska bolaget äger de norska respektive danska fastigheterna. Det svenska dotterbolaget står i sin tur i koncernförhållande med 13 bolag som äger koncernens svenska fastighetsbestånd. Därutöver finns fyra svenska bolag som är vilande.

### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 14 personer (14), varav 3 kvinnor (3).

Företagsledningen samt ekonomifunktionen är placerade i Göteborg och omfattar totalt sju medarbetare. Därutöver finns förvaltningspersonal i Göteborg, Stockholm, Malmö och Oslo.



### Låneförfallostruktur per 31 dec 2007

Förfall, år	Låneförfall		
	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel
2008	----	----	
2009	----	----	
2010	319,3	319,3	26,1%
2011	632,1	549,4	44,9%
2012	355,0	355,0	29,0%
2014	----	----	
<b>Summa</b>	<b>1 306,4</b>	<b>1 223,7</b>	<b>100,0%</b>



## CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Small Cap.

Senast betalt 28 december 2007 var 107,00 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 237 Mkr.

Per 28 december 2007 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 18 579 ägare.

Aktieägare per 28 december 2007	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1%
Erik Selin gruppen	2 471 688	21,4%
Catella fonder	1 347 946	11,7%
Länsförsäkringar fonder	588 400	5,1%
Skandia Liv	287 000	2,5%
Swedbank Robur fonder	180 876	1,6%
Mellon US Tax Exempt Account	102 500	0,9%
Odin Eiendom	60 400	0,5%
CBLDN-Stich Shell Pensioenfonds	51 050	0,4%
Larona AB	50 000	0,4%
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 500 860</b>	<b>73,5%</b>
Övriga	3 063 640	26,5%
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0%</b>

## Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 5,25 kr (5,00) per aktie. Utdelningen innebär en direktavkastning med 4,9 procent mätt på kursen per den 28 december 2007.

*Denna bokslutskommuniké har översiktligt granskats av bolagets revisor. Granskningsrapporten finns bifogad denna bokslutskommuniké.*

Göteborg den 6 februari 2008

## Catena AB (publ)

*Styrelsen*

Informationen i denna rapport är sådan som Catena AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 6 februari 2008 klockan 08.15.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Catena följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Catena förvärvade den 15 januari 10 950 m<sup>2</sup> mark i Svågertorps handelsområde av Malmö stad. Den 1 februari tecknades ett 10-årigt hyresavtal med den danska börsnoterade Vestaskoncernen, som innefattar uppförande av en kontorsbyggnad på ovan nämnda mark.

## KALENDARIUM

Årsredovisning för år 2007 beräknas finnas tillgänglig på Catenas kontor och på bolagets hemsida från den 12 mars 2008. Distribution till de aktieägare, som begärt årsredovisningen, beräknas ske från mitten av mars.

Årsstämma	21 april 2008
Delårsrapport jan-mars 2008	21 april 2008
Halvårsrapport jan-juni 2008	14 augusti 2008
Delårsrapport jan-sept 2008	23 oktober 2008
Bokslutskommuniké 2008	Februari 2009

## Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2007	2006
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	46,0	45,2	179,7	177,0
Driftkostnader	-0,1	0,3	-1,5	-1,3
Reparations- och underhållskostnader	-3,3	-2,9	-8,7	-9,3
Fastighets-skatt	-1,9	-1,4	-7,0	-5,6
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,4	-2,0	-1,9
Fastighetsadministration	-2,2	-1,8	-6,1	-7,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>38,0</b>	<b>39,0</b>	<b>154,4</b>	<b>151,7</b>
Övriga rörelseintäkter	1,6	4,2	6,4	7,9
Övriga rörelsekostnader	-1,5	-3,3	-3,6	-5,9
Centraladministration	-4,2	-4,9	-17,3	-24,1
Finansnetto	-14,9	-6,3	-66,1	-30,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>19,0</b>	<b>28,7</b>	<b>73,8</b>	<b>99,5</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, realiserade	-	-	37,7	-
Fastigheter, orealiserade	35,1	122,2	167,3	241,8
Finansiella derivat, orealiserade	-0,8	6,3	1,1	11,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53,3</b>	<b>157,2</b>	<b>279,9</b>	<b>352,3</b>
Aktuell skatt	7,6	-5,7	-5,3	-19,2
Uppskjuten skatt	-22,9	-39,9	-58,4	-78,1
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>38,0</b>	<b>111,6</b>	<b>216,2</b>	<b>255,0</b>
Resultat per aktie	3,29	9,65	18,70	22,05
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Information per segment/region

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	31-dec	31-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm och Mälardalen	64,5	65,1	51,9	52,9	897	828	9,7	20,4
Västra Götaland	47,1	46,8	41,1	40,7	607	552	28,4	18,2
Öresund	38,3	38,6	33,3	33,4	501	430	2,6	7,1
Oslo	29,8	26,5	28,1	24,7	474	348	54,6	7,3
<b>Totalt</b>	<b>179,7</b>	<b>177,0</b>	<b>154,4</b>	<b>151,7</b>	<b>2 479</b>	<b>2 158</b>	<b>95,3</b>	<b>53,0</b>

## Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	
	31 december 2007	31 december 2006
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	2 479	2 158
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	6
Finansiella anläggningstillgångar	15	11
Kortfristiga fordringar	10	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	35	63
Tillgångar som innehas för försäljning	-	194
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 543</b>	<b>2 439</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 006	826
Avsättningar	265	213
Långfristiga räntebärande skulder	1 224	1 187
Kortfristiga räntebärande skulder	-	120
Ej räntebärande skulder	48	93
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 543</b>	<b>2 439</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	
	2007	2006
	jan-dec	jan-dec
Ingående eget kapital	826	530
Förändring av säkringsreserv	-	-1
Förändring av omräkningsreserv	22	-18
Aktieägartillskott	-	60
Utdelning	-58	-
Periodens resultat	216	255
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 006</b>	<b>826</b>

## Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall
	2007	2006
	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	74	99
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	14	-
Betald skatt	-26	-14
Förändring rörelsekapital	-51	176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11</b>	<b>261</b>
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-
Förändring materiella anläggningstillgångar	117	-116
Förändring långfristiga fordringar	-	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>117</b>	<b>-114</b>
Aktieägartillskott	-	60
Utbetald utdelning	-58	-
Förändring räntebärande skulder	-98	-144
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-156</b>	<b>-84</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-28</b>	<b>63</b>
Likvida medel vid periodens början	63	-
Likvida medel vid periodens slut	35	63

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall	Utfall
	2007	2006
	jan-dec	jan-dec
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	23,6	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	13,4	17,7
Soliditet, %	39,6	33,8
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	6,2	8,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,4	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	49,4	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,6
<b>Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)</b>		
Periodens resultat per aktie, kr	18,70	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	24,20	30,46
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	4,59	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	6,38	8,60
Eget kapital per aktie, kr	86,99	71,43
Utdelning per aktie, kr	5,00	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 479	2 158
Direktavkastning, %	6,1	6,6
Uthyrbar yta, kvm	227 500	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	772	697
Driftsöverskott, kr per kvm	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	85,9	85,7
<b>Medarbetare</b>		
Antal anställda vid periodens slut	14	14

## Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	
	2007	2006
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	2,7	0,3
Driftkostnader	-2,1	-0,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>
Övriga rörelseintäkter	22,4	22,9
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-3,2
Centraladministration	-22,9	-30,1
Finansnetto	12,3	7,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12,1</b>	<b>-2,9</b>
<b>Värdoförändringar</b>		
Finansiella derivat, orealiserade	2,1	11,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>14,2</b>	<b>8,1</b>
Bokslutsdispositioner	0,2	-0,3
Aktuell skatt	4,4	-2,7
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>18,8</b>	<b>5,1</b>

## Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	
	31 december 2007	31 december 2006
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2
Finansiella anläggningstillgångar	2 028	1 661
Omsättningstillgångar	4	407
Likvida medel/kortfristiga placeringar	18	63
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 053</b>	<b>2 135</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	613	631
Avsättningar	10	8
Långfristiga skulder	1 002	1 116
Kortfristiga skulder	428	380
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 053</b>	<b>2 135</b>

# Granskningsrapport

Till styrelsen i Catena AB (publ)

Org nr 556294-1715

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av Bokslutskommuniké för Catena AB (publ) för perioden 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade bokslutskommunikén inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Göteborg 2008-02-06

KPMG Bohlins AB

Jan Malm  
Auktoriserad revisor

**CATENA AB (publ)**

Org.nr:556294-1715

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46-(0) 31 760 09 30

Fax: +46 (0)31 700 89 88

www.catenafastigheter.se

**Västra Götalandsregionen**

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

**Stockholm och Mälardalsregionen**

Frösundaleden 4

169 70 Solna

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)8 734 90 09

**Öresundsregionen**

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)40 671 03 30

**Osloregionen**

Postboks 193 Økern

0510 Oslo

Besöksadress: Økernveien 115

Tel: +47 22 65 55 05

Fax +47 22 64 76 10

Siffror i denna delårsrapport har avrundats, medan beräkningar genomförts utan avrundning. Detta medför att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.