

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2008



Catenas fastighet i Drammen, som under 2008 uppgraderades till en modern bilanläggning, togs i bruk av Bilja i december 2008.

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 2008

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 189,3 Mkr (179,7).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 89,2 Mkr (73,8), motsvarande 7,71 kr per aktie (6,38).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till -200,2 Mkr (279,9).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till -131,9 Mkr (216,2) motsvarande -11,41 kr per aktie (18,70).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 4,3 Mkr (37,7).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med -293,7 Mkr (168,4), varav fastigheter utgör -260,2 Mkr (167,3) och derivat -33,5 Mkr (1,1).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 127 Mkr (95) under perioden.
- **Förvärv av tomtmark** har genomförts med 8 Mkr (-).
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 5,25 kronor (5,25) per aktie.

VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Den löpande förvaltningen i Catena fortsätter att utvecklas väl. Resultatet ökade med 20,8 procent och uppgick till 89,2 Mkr. Hyresintäkterna ökade med 5,3 procent till 189,3 Mkr. Vi ser fortsatt bra utveckling för vårt förvaltningsresultat bland annat till följd av sänkta räntenivåer.*
- *Gjorda investeringar på 127 Mkr ger en god avkastning.*
- *Catenas resultat påverkas negativt av värderingen av fastighetsbeståndet, som har värderats ned med cirka 10 procent.*
- *Catenas strategi att inte i någon större utsträckning förvärva fastigheter under 2007-2008 på grund av låga avkastningskrav har visat sig vara riktig.*
- *Vi har under året noterat en minskad efterfrågan på lokaler. Trots detta har Catena under året tecknat nya hyresavtal motsvarande 16,3 Mkr/år. Tecknade avtal har en löptid på cirka 5 år i genomsnitt.*

FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i externhandelsområden. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra tillväxtregioner i Norden: Stockholm, Göteborg, 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:

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

UTDELNINGSPOLICY

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet² efter skatt³

¹ Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

² Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdetillväxter

³ 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

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 189,3 Mkr (179,7). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräknning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassningar. Intäkter från Bilia-koncernen utgjorde 91 procent av totala hyresintäkterna.

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

Fastighetskostnader

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

Driftsöverskott

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

Övriga rörelseintäkter

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

Övriga rörelsekostnader

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

Centraladministration

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

Finansnetto

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

Finansnetto

	2008	2007
Mkr	jan-dec	jan-dec
Ränteintäkter	2,2	2,4
Räntekostnader	-57,7	-53,9
Valutakursförändringar, orealiserade	0,2	-12,4
Valutakursförändringar, realiserade	-0,1	-2,2
Summa finansnetto	-55,4	-66,1

Förvaltningsresultat

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

Värdeförändringar

Fastigheter

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

varierar mellan 7,5-10,2 procent och för restvärdesyielden mellan 6,50-9,25 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2007.

Förändring av fastigheternas bokförda värde

	2008	2007
Mkr	jan-dec	jan-dec
Bokfört värde ingången av perioden	2 479	2 158
Värdeförändringar	-243	167
Investeringar i befintligt bestånd	127	95
Förvärv	8	24
Valutaeffekt	-17	35
Bokfört värde utgången av perioden	2 354	2 479

Finansiella derivat

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

Valutaförändringar

Genom sitt innehav av fastigheter i Norge och Danmark är koncernen exponerad i dessa länders valutor. För att minska denna exponering tar koncernen upp lån i respektive lands valuta.

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

Skatt

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

Periodens resultat efter skatt

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Allmänt

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets 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. Den finansiella oron samt konjunkturedgången inom bilhandel, har negativt påverkat Catenas verksamhet.

Värdeförändringar

Värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter har gjorts av externa fastighetsvärderare. Samma princip har använts som vid värderingen vid årsskiftet 2007/08. Värdering av fastigheter är förknippad med antaganden om framtiden, vilket gör att värdeintervallet kan uppgå till +/- 5-10 procent på fastighetsnivå. Värdet på koncernens ränteswappar inhämtas externt. Värdet på dessa instrument varierar med den avtalade räntan och marknadsräntan.

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.

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

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholms-, Göteborgs-, Öresunds- och Osloregionerna. Fastighetsbeståndet per 31 december 2008 bestod av 31 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 230 529 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 354 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 januari 2009 uppgick till 205,2 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 197,7 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent.

Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 127 Mkr. Beloppet avser ny-, om- och tillbyggnader.

Under perioden har tomtmark i Svågertorp, Malmö, förvärvats och byggnation på fastigheten pågår och beräknas bli färdigställd i mars 2009.

Försäljning av fastighet

Under perioden har cirka 1 200 kvm grönyta på Ökern, Oslo, försålts till Statens Vegvesen i Norge för att möjliggöra ny trafikled till närområdet. Den realiserade värdeförändringen blev 4,3 Mkr. Under 2007 såldes sex fastigheter med en realiserad värdeförändring på 37,7 Mkr.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2008 – segmentsinformation – aktuell intjäningsförmåga

Sammanställningen på sidan 7 baseras på Catenas fastighetsbestånd per 31 december 2008. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2009. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftöverskott, utgörs av verkligt utfall januari 2008 – december 2008 för de fastigheter som innehas per 31 december 2008. Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrendavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal.

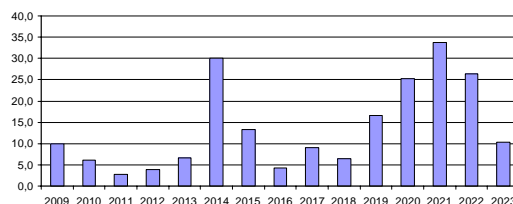
Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2009

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

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 9,3 år

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

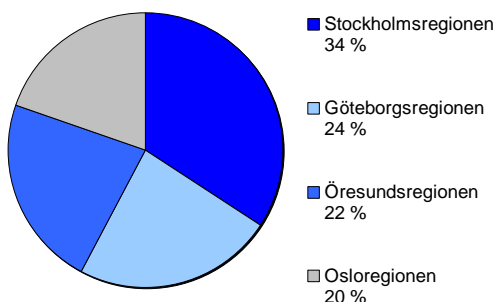
Förfallostruktur hyresavtal per 1 januari 2009 (Mkr) ¹⁾



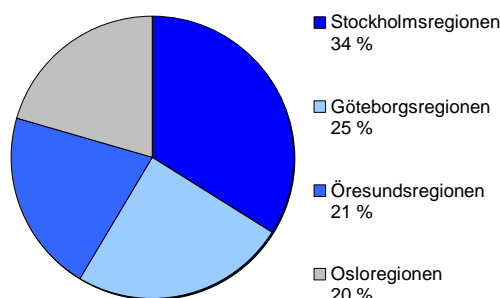
1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilbia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 15,4 procent av det totala hyresvärdet per 2009-01-01. Ramavtalet ger Bilbia möjlighet att lämna ytor motsvarande högst två tredjedelar av den sammanlagda utgående bashyran i hyresavtalen 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.

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



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



Fastighetsbeståndet per 31 december 2008 – segmentsinformation – aktuell intjäningsförmåga

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

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

2) Hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2009.

3) Hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2009 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

FINANSIERING

Eget Kapital

Eget kapital per 31 december 2008 uppgick till 806 Mkr (1 006) och soliditeten till 33,3 procent (39,6). 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 2008 till 45 Mkr (35). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 62 Mkr (75) av totalt 75 Mkr (75).

Räntebärande skulder

Per den 31 december 2008 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 346 Mkr. Av dessa kreditavtal var 1 341 Mkr utnyttjade. Utöver dessa kreditavtal har Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 354 Mkr (1 224) inklusive checkräkningskredit på 13 Mkr (0). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 december 2008 till 2,3 år (3,4).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2008 uppgick till 1,2 år (1,8). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,95 procent (4,62).

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

En förändring av den genomsnittliga räntesatsen med $\pm 1\%$ påverkar Catenas räntekostnader med $\pm 7,3$ Mkr.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 78,7 procent lån i SEK, 15,2 procent lån i NOK samt 6,1 procent lån i DKK.

Avsättningar

Av avsättningar om 195 Mkr (265) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 182 Mkr (255).

Låneförfallostruktur per 31 december 2008

Förfall, år	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel
	Mkr	Mkr	
2009	60,0	55,0	4,1
2010	330,4	330,4	24,6
2011	600,3	600,3	44,8
2012	355,0	355,0	26,5
2014	----	----	
Summa	1 345,7	1 340,7	100,0

ORGANISATION

Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i Catenakoncernen. De norska respektive danska fastigheterna ägs via helägda dotterbolag i Norge och Danmark. De svenska fastigheterna ägs, förutom en fastighet, via 13 helägda dotterbolag.

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.

CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på Nasdaq OMX Stockholm – Nordiska listan Small Cap.

Senast betalt 30 december 2008 var 60,00 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 694 Mkr.

Per 30 december 2008 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 936 ägare.

Aktieägare per 30 december 2008	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 471 688	21,4
Catella fonder	1 623 254	14,0
Länsförsäkringar fonder	512 602	4,4
Skandia Liv	289 400	2,5
Swedbank Robur fonder	184 785	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Summa 10 största	8 744 966	75,6
Övriga	2 819 534	24,4
Totalt	11 564 500	100,0

Ränteförfallostruktur per 31 december 2008

Förfall, år	Lånebelopp	Snittränta	Andel
	Mkr	%	
Rörlig	721,4	5,30	53,8
2009	130,0	4,00	9,7
2010	130,0	4,17	9,7
2011	130,0	4,32	9,7
2012	130,0	4,41	9,7
2014	99,3	6,19	7,4
Summa	1 340,7	4,95	100,0

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 5,25 kronor (5,25) per aktie. Utdelningen innebär en direktavkastning med 8,8 procent mätt på kursen per den 30 december 2008.

KALENDARIUM

Årsredovisning för år 2008 beräknas finnas tillgänglig på Catenas kontor och på bolagets hemsida från den 19 mars 2009. Distribution till de aktieägare, som begärt årsredovisningen, beräknas ske i slutet av mars.

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

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

Göteborg den 18 februari 2009

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 18 februari 2009, klockan 08.15.

Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2008	2007	2006
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	48,9	46,0	189,3	179,7	177,0
Driftkostnader	-0,7	-0,1	-2,3	-1,5	-1,3
Reparations- och underhållskostnader	-2,6	-3,3	-8,9	-8,7	-9,3
Fastighets-skatt	-1,9	-1,9	-7,3	-7,0	-5,6
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5	-2,2	-2,0	-1,9
Fastighetsadministration	-1,4	-2,2	-5,3	-6,1	-7,2
Driftsöverskott	41,8	38,0	163,3	154,4	151,7
Övriga rörelseintäkter	1,0	1,6	4,9	6,4	7,9
Övriga rörelsekostnader	-2,3	-1,5	-6,0	-3,6	-5,9
Centraladministration	-4,9	-4,2	-17,6	-17,3	-24,1
Rörelseresultat	35,6	33,9	144,6	139,9	129,6
Finansnetto	-11,0	-14,9	-55,4	-66,1	-30,1
Förvaltningsresultat	24,6	19,0	89,2	73,8	99,5
Värdeförändringar					
Fastigheter, realiserade	-	-	4,3	37,7	-
Fastigheter, orealiserade	-198,0	35,1	-260,2	167,3	241,8
Finansiella derivat, orealiserade	-30,1	-0,8	-33,5	1,1	11,0
Resultat före skatt	-203,5	53,3	-200,2	279,9	352,3
Aktuell skatt	-0,3	7,6	-1,3	-5,3	-19,2
Uppskjuten skatt	65,9	-22,9	69,6	-58,4	-78,1
Periodens resultat efter skatt	-137,9	38,0	-131,9	216,2	255,0
Resultat per aktie	-11,92	3,29	-11,41	18,70	22,05
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Information per segment/region

Mkr	Hyresintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	31-dec	31-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm	65,8	64,5	53,7	51,9	803	897	3,5	9,7
Göteborg	47,8	47,1	42,4	41,1	556	607	16,9	28,4
Öresund	41,4	38,3	35,2	33,3	529	501	46,4	2,6
Oslo	34,3	29,8	32,0	28,1	466	474	60,6	54,6
Totalt	189,3	179,7	163,3	154,4	2 354	2 479	127,4	95,3

Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 december 2008	31 december 2007	31 december 2006
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 354	2 479	2 158
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4	6
Finansiella anläggningstillgångar	-	15	11
Kortfristiga fordringar	17	10	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	45	35	63
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	194
Summa tillgångar	2 419	2 543	2 439
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	806	1 006	826
Avsättningar	195	265	213
Långfristiga räntebärande skulder	1 341	1 224	1 187
Kortfristiga räntebärande skulder	13	-	120
Ej räntebärande skulder	64	48	93
Summa eget kapital och skulder	2 419	2 543	2 439

Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2006
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Ingående eget kapital	1 006	826	530
Förändring av säkringsreserv	-	-	-1
Förändring omvärderingsreserv valuta	-5	-	-
Förändring av omräkningsreserv	-2	22	-18
Aktieägartillskott	-	-	60
Utdelning	-61	-58	-
Periodens resultat	-132	216	255
Utgående eget kapital	806	1 006	826

Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2006
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	89	74	99
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	4	15	-
Betald skatt	-1	-26	-14
Förändring rörelsekapital	-2	-55	180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90	8	265
Förändring materiella anläggningstillgångar	-149	115	-115
Förändring långfristiga fordringar	-	-	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149	115	-113
Aktieägartillskott	-	-	60
Utbetald utdelning	-61	-58	-
Förändring räntebärande skulder	130	-93	-149
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69	-151	-89
Periodens kassaflöde	10	-28	63
Likvida medel vid periodens början	35	63	0
Likvida medel vid periodens slut	45	35	63

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2008 jan-dec	Utfall 2007 jan-dec	Utfall 2006 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	-14,6	23,6	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	-5,6	13,4	17,7
Soliditet, %	33,3	39,6	33,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,5	2,4	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	57,5	49,4	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,2	1,6
Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Periodens resultat per aktie, kr	-11,41	18,70	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	-17,31	24,20	30,46
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	5,55	4,59	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	7,71	6,38	8,60
Eget kapital per aktie, kr	69,70	86,99	71,43
Utdelning per aktie, kr	5,25	5,00	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565
Fastighetsrelaterade			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 354	2 479	2 352
Direktavkastning, %	7,3	6,1	6,6
Uthyrbar yta, kvm	230 529	227 500	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	846	772	697
Driftsöverskott, kr per kvm	734	663	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	86,3	85,9	85,7
Medarbetare			
Antal anställda vid periodens slut	14	14	14

Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2008	2007
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	5,2	2,7
Driftkostnader	-5,4	-2,1
Driftsöverskott	-0,2	0,6
Övriga rörelseintäkter	21,2	22,4
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-0,3
Centraladministration	-22,1	-22,9
Rörelseresultat	-1,6	-0,2
Finansnetto	-41,2	12,3
Resultat efter finansiella poster	-42,8	12,1
Finansiella derivat, orealiserade	-26,5	2,1
Resultat före bokslutsdispositioner	-69,3	14,2
Bokslutsdispositioner	0,1	0,2
Resultat före skatt	-69,2	14,4
Skatt	21,6	4,4
Periodens resultat	-47,6	18,8

Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	31 december 2008	31 december 2007
Tillgångar		
Fastigheter	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 709	1 668
Omsättningstillgångar	365	364
Likvida medel/kortfristiga placeringar	-	18
Summa tillgångar	2 077	2 053
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	533	613
Avsättningar	13	10
Långfristiga skulder	1 012	1 002
Kortfristiga skulder	519	428
Summa eget kapital och skulder	2 077	2 053

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 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 vår 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 revisionsred 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 2009-02-18

KPMG 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

Göteborgsregionen

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

Stockholmsregionen

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