

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2009



I mars 2009 färdigställdes Vestas nya huvudkontor i Svågertorp, Malmö

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 2009

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 203,3 Mkr (189,3).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 124,5 Mkr (89,2), motsvarande 10,77 kr per aktie (7,71).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 161,7 Mkr (-200,2).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 120,4 Mkr (-131,9) motsvarande 10,41 kr per aktie (-11,41).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 3,2 Mkr (4,3).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 34,0 Mkr (-293,7), varav fastigheter utgör 34,7 Mkr (-260,2) och derivat -0,7 Mkr (-33,5).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 39 Mkr (128) under perioden.
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 5,75 kronor (5,25) per aktie.

VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Förvaltningsresultatet förbättrades med 39,6 procent, främst på grund av sänkta räntor men även föranlett av bra uthyrningsverksamhet. Hyreskontrakt motsvarande 14,2 Mkr i årshyra tecknades under 2009. De nya kontrakten medförde en ökad spridning till nya hyresgäster. Bilåterförsäljare är dock fortsatt dominerande hyresgäster.*
- *Catena har en positiv värdetillväxt på fastighetsbeståndet främst på grund av återhämtningen på den norska fastighetsmarknaden. Nya hyreskontrakt och gjorda investeringar i Sverige har också påverkat fastighetsvärdena positivt.*
- *Bolagets finansiella mål har uppnåtts med god marginal. Räntetäckningsgraden uppgår nu till 4,0 gånger och soliditeten till 34,1 procent.*
- *Vi ser en styrka i våra långa hyresavtal i tider av osäkerhet. Vi bedömer vakansrisiken som liten, då våra fastigheter har strategiska och attraktiva lägen.*

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 203,3 Mkr (189,3). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräkning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgäst-anpassningar. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 85,7 procent (90,6) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent (96,3) per den 1 januari 2010. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 4,4 Mkr (7,5). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,8 år (9,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 25,6 Mkr (26,0). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,5 Mkr jämfört med år 2008. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 1,5 Mkr i förhållande till föregående år. Fastighetsskatten har ökat med 0,3 Mkr och tomträttsavgälden med 0,1 Mkr. Fastighetsadministrationen har ökat med 0,2 Mkr i jämfört med föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 177,7 Mkr (163,3).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 4,9 Mkr (4,9), utgörs främst av konsultarvode 0,2 Mkr (1,0), vidarefakturerings till hyresgäster avseende utförda arbeten 2,9 Mkr (3,9) samt lösen av hyrestilllägg 1,1 Mkr (-).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 2,8 Mkr (4,0) och konsultarvoden 0,0 Mkr (2,0).

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

² Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar

³ Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 14,1 Mkr (17,6). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. Förändringen beror främst på effekter av besparingsprogram.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -41,2 Mkr (-55,4). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,48 procent (4,95). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 0,4 Mkr (3,4) i pågående byggnationer.

Finansnetto

Mkr	2009	2008	2009	2008
	sept-dec	sept-dec	jan-dec	jan-dec
Ränteintäkter	1,0	1,4	1,0	2,2
Räntekostnader	-9,2	-14,2	-42,2	-57,7
Netto valutakursförändringar	0,0	1,8	0,0	0,1
Summa finansnetto	-8,2	-11,0	-41,2	-55,4

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 124,5 Mkr (89,2).

Värdeförändringar

Fastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har per bokslutsdagen värderats av externa fastighetsvärderare. I Sverige har värderingen gjorts av Forum Fastighetsekonomi AB, i Danmark av RED Property Advisers. De norska fastigheterna har värderats av DTZ Realkapital Verdivurdering AS. Kalkylräntan på driftnetton har minskat på grund av lägre bedömd risk i beståndet. Direktavkastning för beräkning av restvärde (restvärdesyield) har varit i de närmaste oförändrade. Kalkylräntan på driftnetton varierar mellan 6,4-10,2 procent och för restvärdesyielden mellan 6,50-9,75 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2008.

Förändring av fastigheternas bokförda värde

Mkr	2009	2008
	jan-dec	jan-dec
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 354	2 479
Värdeförändringar	35	-243
Investeringar i befintligt bestånd	39	127
Förvärv	-	8
Valutaeffekt	44	-17
Bokfört värde vid utgången av perioden	2 472	2 354

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 -20,9 Mkr (-19,3) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -0,7 Mkr (-33,5). Den orealiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

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.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,1 Mkr (-1,3) och uppskjuten skatt till -39,2 Mkr (69,6).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 120,4 Mkr (-131,9).

Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till 16,8 Mkr (-7,0) och utgjordes av förändring av omräkningsreserv.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 137,2 Mkr (-138,9).

Resultat från verksamhet under avveckling

Catena har inlett förhandlingar avseende försäljning av samtliga fyra fastigheter i Norge.

Under 2009 har dessa fastigheter genererat hyresintäkter på 44,5 Mkr. Driftsöverskottet uppgick till 44,0 Mkr, förvaltningsresultatet till 36,6 Mkr samt resultatet före skatt till 40,8 Mkr.

Nettokassaflöden avseende den löpande verksamheten uppgick till 37,8 Mkr, avseende investeringsverksamheten till -5,6 Mkr samt finansieringsverksamheten till 0,0 Mkr.

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, ränte- och finansieringsrisker och skatter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Detta innebär att effekterna på Catenas balans- och resultaträkning blir mer volatila och påverkar bland annat koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad.

Värdeförändringar

Värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter har gjorts av externa fastighetsvärderare. Samma värderingsprincip har använts som vid årsskiftet 2008/09. 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 samt fluktuationer i valutakurser.

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 100 procent (99) fakturering av internt utförda tjänster.

Aktuell intjäningsförmåga

I syfte att ge en aktuell bild av Catenakoncernens intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis, har nedanstående resultaträkning upprättats. Det är viktigt att notera att denna resultaträkning inte är att jämföra med en prognos. Resultaträkningen innehåller exempelvis inte några bedömningar avseende framtida uthyrningsgrad, hyres- och ränteutveckling eller värdeförändringar.

Intjäningsförmågan på årsbasis per 31 december 2009 har tagits fram enligt följande:

- Hyresvärde utgörs av hyresintäkter per den 1 januari 2010 på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
- Fastighetskostnader avser drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt samt tomträttsavgälder med tillägg för fastighetsadministration baserat på verkligt utfall det senaste året justerat för innehavstid.
- Centraladministration har baserats på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna.
- Finansnetto har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå per den 31 december 2009.
- Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader har inte beaktats.

Aktuell intjäningsförmåga

	2009	2008
Mkr	31-dec	31-dec
Hyresvärde	209	205
Vakanser	-4	-7
Hyresintäkter	205	198
Fastighetskostnader	-26	-26
Driftsöverskott	179	172
Centraladministration	-14	-18
Finansnetto	-34	-66
Förvaltningsresultat	131	88

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholms-, Göteborgs-, Öresunds- och Osloregionerna.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2009 bestod av 31 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 231 314 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 472 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 januari 2010 uppgick till 209,0 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 204,6 Mkr. Den ekonomiska utnyttningen uppgick till 97,9 procent.

Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 39 Mkr. Beloppet avser ny- och ombyggnader.

Försäljning av fastighet

Under perioden har tomtmark med bygggrätt avyttrats i Lilleström, Norge. Den realiserade värdeförändringen blev 3,2 Mkr.

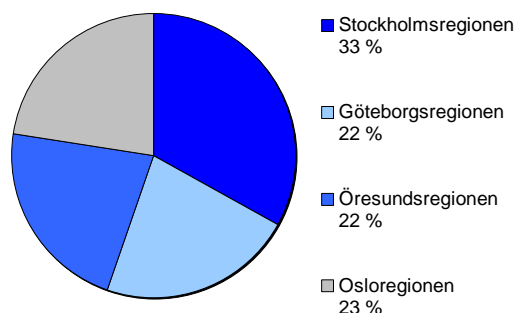
Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2010

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter mkr	andel, %
2010	10	5 450	5,4	2,6
2011	5	3 894	2,7	1,3
2012	18	10 222	9,4	4,6
2013	5	11 668	8,1	4,0
2014	8	35 097	28,8	14,1
2015	4	14 459	14,6	7,1
2016	3	3 830	4,1	2,0
2017	3	15 181	11,3	5,5
2018	1	3 688	6,4	3,1
2019	2	22 034	19,0	9,3
2020	3	19 951	27,0	13,2
2021	2	45 734	33,3	16,3
2022	3	27 010	23,1	11,3
2023	1	7 627	11,4	5,6
Totalt	68	225 845	204,6	100,0

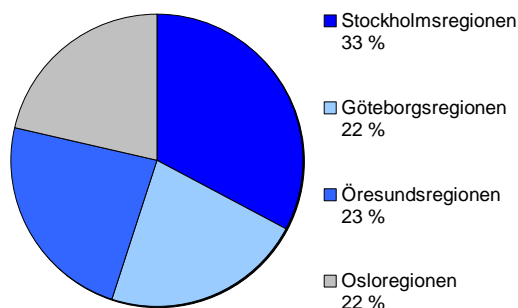
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 8,8 år

I tabellerna Kontrakterade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft samt lämnade hyresrabatter. Lämnade hyresrabatter har dock ej periodiserats över hyrestiden.

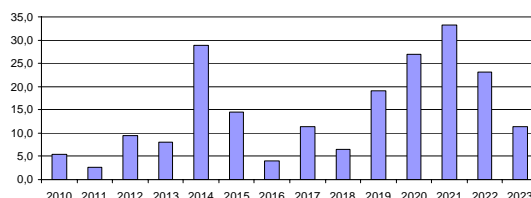
Bokfört värde (totalt 2 472 Mkr) per region per 31 december 2009



Hyresvärde (totalt 209,0 Mkr) per region per 1 januari 2010



Förfallostruktur hyresavtal per 1 januari 2010 (Mkr) ¹⁾



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser idag sex fastigheter, som tillsammans omfattar 13,4 procent av det totala hyresvärdet per 2010-01-01. Ramavtalet ger Bilja 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.

FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital per 31 december 2009 uppgick till 882 Mkr (806) och soliditeten till 34,1 procent (33,3). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 december 2009 till 103 Mkr (45). Utöver likvida medel fanns outnyttjad checkkredit om 75 Mkr (62) av totalt 75 Mkr (75).

Räntebärande skulder

Per den 31 december 2009 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 367 Mkr. Utöver dessa kreditavtal hade Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 367 Mkr (1 354). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 december 2009 till 1,3 år (2,3).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2009 uppgick till 0,8 år (1,2). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,48 procent (4,95). För enbart den svenska delen av räntekostnaderna uppgick den genomsnittliga räntan till 2,21 procent.

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

En förändring av marknadsräntan med $\pm 1\%$ påverkar Catenas räntekostnader med $\pm 8,7$ Mkr.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 77,5 procent lån i SEK, 16,8 procent lån i NOK samt 5,7 procent lån i DKK.

Avsättningar

Av avsättningar om 241 Mkr (195) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 228 Mkr (182).

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 11 personer (14), varav 3 kvinnor (3).

Företagsledningen samt ekonomifunktionen är placerade i Göteborg och omfattar totalt sju medarbetare. Därutöver finns förvaltningspersonal i Göteborg, Stockholm och Malmö. I Oslo har förvaltningen lagts över på ett externt förvaltningsbolag från och med april 2009.

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2009

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Kreditavtal Mkr	Låneförfall	
		Snittränta %	Andel %		Utnyttjat Mkr	Andel %
Rörlig	865,3	1,27	63,3	-	-	-
2010	130,0	4,01	9,5	386,2	386,2	28,2
2011	130,0	4,16	9,5	626,0	626,0	45,8
2012	130,0	4,25	9,5	355,0	355,0	26,0
2014	111,9	6,03	8,2	-----	-----	-
Summa	1 367,2	2,48	100,0	1 367,2	1 367,2	100,0

CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 december 2009 var 87,75 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 015 Mkr.

Per 30 december 2009 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 413 ägare.

Aktieägare per 30 december 2009	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
Catella fonder	1 493 950	12,9
Länsförsäkringar fonder	749 884	6,5
Skandia Liv	289 400	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	117 398	1,0
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Verdipapirfondet Odin Eiendom	70 400	0,6
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Summa 10 största	8 804 003	76,1
Övriga	2 760 497	23,9
Totalt	11 564 500	100,0

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 5,75 kronor (5,25) per aktie. Utdelningen innebär en direktavkastning med 6,6 procent mätt på kursen per den 30 december 2009.

KALENDARIUM

Årsredovisning för år 2009 beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida från den 18 mars 2010 och på Catenas kontor från den 29 mars 2010. Distribution till de aktieägare, som begärt årsredovisningen, beräknas ske i slutet av mars.

Årsstämma	28 april 2010
Delårsrapport januari-mars	28 april 2010
Delårsrapport januari-juni	18 augusti 2010
Delårsrapport januari-september	27 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	Februari 2011

Göteborg den 23 februari 2010

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 23 februari 2010, klockan 08.45.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Catena följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen.

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten. Föregående års värden har omräknats.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

HÄNDELSE EFTER RAPPORT-PERIODENS UTGÅNG

Catena har inlett förhandlingar avseende försäljning av samtliga fyra fastigheter i Norge. En due diligence-process har startats upp med målsättning att affären skall genomföras under våren 2010.

Catena har också tecknat avtal med Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST) avseende försäljning av fastigheten på Jagtvej i Köpenhamn. Försäljningspriset uppgår till 53 MDDK (ca 73 MSEK). Köparen tillträder fastigheten den 1 juni 2010. Försäljningen kommer att redovisas under andra kvartalet 2010.

Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2009	2008	2007
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	51,5	48,9	203,3	189,3	179,7
Driftkostnader	-0,5	-0,7	-2,8	-2,3	-1,5
Reparations- och underhållskostnader	-1,4	-2,6	-7,4	-8,9	-8,7
Fastighetskatt	-1,9	-1,9	-7,6	-7,3	-7,0
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5	-2,3	-2,2	-2,0
Fastighetsadministration	-1,4	-1,4	-5,5	-5,3	-6,1
Driftsöverskott	45,8	41,8	177,7	163,3	154,4
Övriga rörelseintäkter	4,1	1,0	4,9	4,9	6,4
Övriga rörelsekostnader	-2,1	-2,3	-2,8	-6,0	-3,6
Centraladministration	-3,0	-4,9	-14,1	-17,6	-17,3
Rörelseresultat	44,8	35,6	165,7	144,6	139,9
Finansnetto	-8,2	-11,0	-41,2	-55,4	-66,1
Förvaltningsresultat	36,6	24,6	124,5	89,2	73,8
Värdeförändringar					
Fastigheter, realiserade	-	-	3,2	4,3	37,7
Fastigheter, orealiserade	35,0	-198,0	34,7	-260,2	167,3
Finansiella derivat, orealiserade	2,0	-30,1	-0,7	-33,5	1,1
Resultat före skatt	73,6	-203,5	161,7	-200,2	279,9
Aktuell skatt	-1,6	-0,3	-2,1	-1,3	-5,3
Uppskjuten skatt	-16,3	65,9	-39,2	69,6	-58,4
Periodens resultat efter skatt	55,7	-137,9	120,4	-131,9	216,2
Resultat per aktie	4,82	-11,92	10,41	-11,41	18,70
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.

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2009	2008	2007
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat efter skatt	55,7	-137,9	120,4	-131,9	216,2
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Förändring omräkningsreserv	4,7	-7,6	16,8	-7,0	21,6
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	<i>4,7</i>	<i>-7,6</i>	<i>16,8</i>	<i>-7,0</i>	<i>21,6</i>
Periodens totalresultat	60,4	-145,5	137,2	-138,9	237,8

Balansräkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 december 2009	31 december 2008	31 december 2007
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 472	2 354	2 479
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	15
Kortfristiga fordringar	7	17	10
Likvida medel/kortfristiga placeringar	103	45	35
Summa tillgångar	2 584	2 419	2 543
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	882	806	1 006
Avsättningar	241	195	265
Långfristiga räntebärande skulder	1 362	1 341	1 224
Kortfristiga räntebärande skulder	5	13	-
Ej räntebärande skulder	94	64	48
Summa eget kapital och skulder	2 584	2 419	2 543

Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Ingående eget kapital	806	1 006	826
Utdelning	-61	-61	-58
Periodens totalresultat	137	-139	238
Utgående eget kapital	882	806	1 006

Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2007
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	125	89	74
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-3	4	15
Betald skatt	-2	-1	-26
Förändring rörelsekapital	39	-2	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten	159	90	8
Förändring materiella anläggningstillgångar	-36	-149	115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36	-149	115
Utbetald utdelning	-61	-61	-58
Förändring räntebärande skulder	-8	130	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69	69	-151
Periodens kassaflöde	54	10	-28
Likvida medel vid periodens början	45	35	63
Kursdifferens i likvida medel	4	-	-
Likvida medel vid periodens slut	103	45	35

Nyckeltal, koncernen

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

Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)

Periodens resultat per aktie, kr	10,41	-11,41	18,70
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	13,98	-17,31	24,20
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	10,77	7,71	6,38
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	7,93	5,55	4,59
Eget kapital per aktie, kr	76,27	69,70	86,99
Utdelning per aktie, kr	5,25	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	2 472	2 354	2 479
Direktavkastning, %	7,2	7,3	6,1
Uthyrbar yta, kvm	231 314	230 529	227 500
Hysesintäkter, kr per kvm	886	846	772
Driftsöverskott, kr per kvm	775	734	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	96,3	98,3
Överskottsgrad, %	87,4	86,3	85,9

Medarbetare

Antal anställda vid periodens slut	11	14	14
------------------------------------	----	----	----

Information per segment/region

	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 31-dec	2008 31-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2009 31-dec	2008 31-dec
Mkr										
Stockholm	64,6	65,8	52,9	53,7	819	803	5,5	3,5	88 566	88 903
Göteborg	46,9	47,8	41,4	42,4	551	556	1,1	16,9	56 569	59 194
Öresund	47,1	41,4	40,1	35,2	548	529	25,8	46,4	53 957	50 211
Oslo	44,7	34,3	43,3	32,0	554	466	6,6	61,1	32 222	32 221
Totalt	203,3	189,3	177,7	163,3	2 472	2 354	39,0	127,9	231 314	230 529

Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2009	2008
	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	3,6	5,2
Driftkostnader	-3,4	-5,4
Driftsöverskott	0,2	-0,2
Övriga rörelseintäkter	21,4	21,2
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,5
Centraladministration	-18,7	-22,1
Rörelseresultat	2,8	-1,6
Finansnetto	-27,5	-41,2
Resultat efter finansiella poster	-24,7	-42,8
Finansiella derivat, orealiserade	-1,7	-26,5
Resultat före skatt	-26,4	-69,3
Bokslutsdispositioner	-	0,1
Resultat före skatt	-26,4	-69,2
Skatt	10,4	21,6
Periodens resultat	-16,0	-47,6

Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	31 december 2009	31 december 2008
Tillgångar		
Fastigheter	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 061	2 069
Omsättningstillgångar	3	5
Likvida medel/kortfristiga placeringar	97	-
Summa tillgångar	2 163	2 077
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	512	533
Avsättningar	13	13
Långfristiga skulder	1 008	1 012
Kortfristiga skulder	630	519
Summa eget kapital och skulder	2 163	2 077

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 kvm

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta .

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Driftskostnader, kostnader för reparationer och underhåll, tomträttsavgälder/arrenden, fastighets-skatt samt fastighetsadministration.

Fastigheternas bokförda värde

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

Fastighetsobjekt

En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

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 kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Hysesvärde

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

Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie

Periodens förvaltningsresultat minus 26,3 procent skatt härpå, 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.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning .

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

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- (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)31 700 89 88

Stockholmsregionen

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Häradsvägen 255, Segeltorp

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)31 700 89 88

Öresundsregionen

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)40 671 03 30

Osloregionen

Catena Eiendom as

c/o Malling Forvaltning as

Postboks 1883 Vika

NO-0124 Oslo

Tel: +47 24 02 80 00

Fax +47 24 02 80 01

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