

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2010



Skiss över planerad bebyggelse i kvarteret Stora Frösunda vid Haga Norra, Solna

*Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter 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 långsiktig god totalavkastning.*





## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2010

### Kvarvarande verksamhet

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 27,4 Mkr (27,2).
- **Periodens rörelseresultat** uppgick till 137,5 Mkr (5,9),
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 128,2 Mkr (-29,1).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 93,5 Mkr (-23,4) motsvarande 8,09 kr per aktie (-2,02).
- **Periodens orealiserade värdeförändringar för fastigheter** uppgick till 130,0 Mkr (-3,0)
- **Investeringar** i kvarvarande verksamhet uppgick till 0,2 Mkr (-)

### Avvecklad verksamhet

- **Totalt resultat från avvecklad verksamhet efter skatt** uppgick till 255,0 Mkr (143,8) motsvarande 22,05 kr per aktie (12,43)

### Resultat från kvarvarande och avvecklade verksamheter

- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 348,5 Mkr (120,4) motsvarande 30,14 kr per aktie (10,41)

### VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Catenas styrelse har beslutat att föreslå årsstämman en extra utdelning med 53,00 kronor utöver den ordinarie utdelningen på 6,00 kronor per aktie.*
- *2010 har präglats av flera försäljningar som genererat goda vinster. Den realiserade värdeförändringen vid försäljningarna i Norge och Danmark var cirka 55 miljoner kronor före skatt.*
- *Den positiva orealiserade värdeförändringen för de 25 fastigheterna, som skall säljas till Balder, är cirka 90 miljoner kronor före skatt och har per den 31 december 2010 värderats till försäljningsvärdet.*
- *Catenas framtida fokus är utvecklingen av kvarvarande fastigheter i Stora Frösunda, Solna, där byggrätter för bostäder, kontor och kommersiella ytor skapas när den nya detaljplanen för området antagits. Den sammanlagda byggrättsvolymen bedöms bli cirka 1000 bostäder och 50 000 kvadratmeter lokaler.*

## **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 Catenas hyresgäster.
- Aktivt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheters 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 procentenheter.<sup>1</sup>
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om lägst 25 och högst 35 procent.

## **UTDELNINGSPOLICY**

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av resultatet före skatt<sup>2</sup> men exklusive realiserade och orealiserade värdetillväxter på fastigheter och exklusive orealiserade värdetillväxter på derivat.

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

<sup>2</sup> Resultat före skatt belastat med 26,3 procent schablonbeskattning

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

### **KONCERNEN**

#### **Kvarvarande verksamheter**

Nedanstående uppgifter avser förutom moderbolaget endast fastigheten Stora Frösunda 2/Hagalund 2:2 i Solna samt verksamheten i Catena Byggnads AB.

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 27,4 Mkr (27,2). Intäkter från Biliakoncernen 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 av konsultarvode och vidarefakturerings till hyresgäster avseende utförda arbeten.

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster samt av 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

De fastigheter, som skall försälas under 2011 till Balder, har per bokslutsdagen 2010-12-31 värderats internt. Som grund för värderingen har det bud på fastigheterna, som Balder har lämnat, använts tillsammans med information om fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark. Den använda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av driftnetton varierar mellan 7,00 – 9,20 procent samt direktavkastningskravet för beräkning av restvärdet mellan 6,50 – 9,70 procent. Fastigheten Stora Frösunda 2/Hagalund 2:2 (Haga Norra) har värderats externt genom Forum Fastighetsekonomi AB med kalkylräntor på 7,25 respektive 6,20 procent. Den för denna fastighet redovisade värdeförändringen avser till största delen de potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår på fastigheten. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2009.

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Mkr	2010	2009
	jan-dec	jan-dec
Redovisat värde vid ingången av perioden	2 472	2 354
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter	130	35
Investeringar i befintligt bestånd	-	39
Avyttrade fastigheter	-494	-
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	-1 588	-
Valutaeffekt	-	44
<b>Redovisat värde vid utgången av perioden</b>	<b>520</b>	<b>2 472</b>

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 137,5 Mkr (5,9).

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -9,3 Mkr (-35,0). 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 räntor aktiverats (få 0) i pågående byggnationer. Från och med denna rapport ingår orealiserade värdeförändringar på derivat i koncernens finansnetto. Jämförelsetalen för föregående år har omarbetats.

#### Finansnetto, kvarvarande verksamheter

Mkr	2010	2009	2010	2009
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Ränteintäkter	4,8	0,0	8,1	1,6
Räntekostnader	-8,5	-8,1	-28,2	-34,9
Fin. derivat, oral. värdeförändr	4,0	1,5	9,8	-1,7
Netto valutakursförändringar	0,0	0,0	1,0	0,0
<b>Summa finansnetto</b>	<b>0,3</b>	<b>-6,6</b>	<b>-9,3</b>	<b>-35,0</b>

### Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Caterna 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 -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.

### Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -4,7 Mkr (14,3) och uppskjuten skatt till -30,0 Mkr (-8,6).

### Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter

Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 93,5 Mkr (-23,4).

## **Avvecklade verksamheter**

Nedanstående uppgifter avser den avvecklade verksamheten samt verksamheter under avveckling. Detta innefattar alla verksamheter inom segmenten Göteborg, Öresund, Oslo samt Stockholm förutom verksamheten på fastigheten i Solna (Haga Norra).

### **Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna efter skatt**

Resultat från de avvecklade verksamheterna uppgick till 79,0 Mkr (112,8), varav skatt utgjorde -35,2 Mkr (-37,1).

### **Resultat vid omvärdering till verkligt värde**

Resultat vid omvärdering till verkligt värde, som omfattar de 25 fastigheter som kommer att försäljas till Balder, uppgick till 66,8 Mkr (27,8) varav skatt utgjorde -23,9 Mkr (-9,9).

### **Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna**

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

### **Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt**

Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt uppgick till 255,0 Mkr (143,8)

### **Periodens resultat efter skatt**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 348,5 Mkr (120,4).

### **Periodens övriga totalresultat**

Periodens övriga totalresultat uppgick till -17,2 Mkr (16,8) och utgjordes av utvidgad nettoinvestering 8,9 Mkr (-6,6) och av omräkningsreserv -21,2 Mkr (23,4). Omräkningsreserv överförd till årets resultat på grund av försäljning av det norska dotterföretaget utgjorde -4,9 Mkr (0,0).

### **Periodens totalresultat**

Periodens totalresultat uppgick till 331,3 Mkr (137,2).

## **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 kan resultat- och balansräkningarna också påverkas av fluktuationer i detta lands valuta 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**

Vid detta årsbokslut har värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter, som är rubricerade som ”tillgångar som innehas för försäljning”, skett internt. För fastigheten i Solna (Haga Norra) har extern fastighetsvärdering tagits in. Samma principer för åsättande av kalkylräntor för direktavkastningskrav samt restvärde har använts vid detta bokslut som vid årsskiftet 2009/10. 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.

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

För ytterligare information om risk- och osäkerhetsfaktorer, se Catenas årsredovisning för 2009, sidorna 18-19 samt sidan 54.

### **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 (100) fakturering av internt utförda tjänster.

## FASTIGHETER

### Kvarvarande verksamhet

Koncernens fastighetsbestånd utgörs, efter genomförd avyttring till Balder, av en fastighet (fastighetsobjekt) i Solna (Haga Norra)

Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 40 723 kvm. Det redovisade värdet uppgick till 520 Mkr, vilket motsvarar fastighetens bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 januari 2011 uppgick till 28,7 Mkr. Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 27,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,7 år.

### Investeringar i fastigheter

Investeringar i den kvarvarande fastigheten har gjorts med 0,2 Mkr.

## FINANSIERING

### Räntebärande skulder

Per den 31 december 2010 hade Catena kreditavtal på 1 047 Mkr varav 60 Mkr avser skulder hänförliga till tillgångar till försäljning. Utöver dessa kreditavtal hade Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 047 Mkr (1 367) varav 60 Mkr avser skulder hänförliga till tillgångar till försäljning. Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 december 2010 till 1,1 år (1,3).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2010 uppgick till 0,3 år (0,8). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,02 procent (2,48).

Räntebindningstiden har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal.

En förändring av marknadsräntan med  $\pm 1\%$  påverkar Catenas räntekostnader med  $\pm 7,9$  Mkr inklusive ränteswappar.

Catena har endast lån i svenska kronor.

### Avsättningar

Av avsättningar om 54 Mkr (241) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 44 Mkr (228).

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 december 2010 uppgick till 847 Mkr (883) och soliditeten till 39,0 procent (34,1). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 december 2010 till 57 Mkr (103). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75).

## Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2010

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Mkr	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
						-
<b>Summa</b>	<b>1 046,7</b>	<b>3,02</b>	<b>100,0</b>	<b>1 046,7</b>	<b>1 046,7</b>	<b>100,0</b>

## ORGANISATION

### Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i Catenakoncernen. De danska fastigheterna ägs via helägt dotterbolag i Danmark. De svenska fastigheterna ägs via 14 helägda dotterbolag.

### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 10 personer (11), varav 2 kvinnor (3).

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

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 december 2010 var 153,00 kronor/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 769 Mkr.

Per 30 december 2010 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 16 828 ägare.

Aktieägare per 30 december 2010	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding 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
<b>Summa 10 största</b>	<b>9 005 764</b>	<b>77,8</b>
Övriga	2 558 736	22,2
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen avser att föreslå årsstämman 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.

## 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. I denna bokslutskommuniké har realiserade värdeförändringar på derivat flyttats till finansnettot. Vidare har realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter flyttats så att de ingår i redovisat rörelseresultat. Omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat. IFRS 5, som behandlar avvecklade verksamheter samt anläggningstillgångar som innehas för försäljning, har tillämpats. Detta innebär att den verksamhet, som kommer att försälas till Balder fjorton AB redovisas i koncernens resultaträkning under rubriken avvecklad verksamhet tillsammans med den verksamhet som har försäls under 2010. I övrigt överensstämmer de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Under året nya standarder och tolkningsmeddelanden samt ändringar i standarder och tolkningsmeddelanden har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

## KALENDARIUM

Årsredovisning för år 2010 beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida från den 21 mars 2011 och på Catenas kontor från den 31 mars 2011. Distribution till de aktieägare, som begärt årsredovisningen, beräknas ske i slutet av mars.

Årsstämma 14 april 2011

### Delårsrapporter 2011

Januari-mars 28 april 2011

Januari-juni 24 augusti 2011

Januari-september 27 oktober 2011

Bokslutskommuniké 2011 Februari 2012



## **HÄNDELSER EFTER RAPPORT- PERIODENS UTGÅNG**

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.

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

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 23 februari 2011

**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 2011, klockan 08.13.*

## Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall 2010 okt-dec	Utfall 2009 okt-dec	Utfall 2010 jan-dec	Utfall 2009 jan-dec
<b>Kvarvarande verksamheter</b>				
Hysesintäkter	6,8	6,8	27,4	27,2
Driftkostnader	-	-0,1	-0,2	-0,2
Reparations- och underhållskostnader	-0,2	-0,2	-0,9	-0,8
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-2,7	-2,5
Fastighetsadministration	-0,6	-1,2	-3,2	-3,6
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,3</b>	<b>4,6</b>	<b>20,4</b>	<b>20,1</b>
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,4	-0,2	-0,4
Centraladministration	-4,6	-3,1	-12,9	-11,0
Fastigheter, orealiserade värdeförändr	20,0	-3,0	130,0	-3,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>137,5</b>	<b>5,9</b>
Finansnetto	0,3	-6,6	-9,3	-35,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21,0</b>	<b>-8,3</b>	<b>128,2</b>	<b>-29,1</b>
Aktuell skatt	-4,7	14,3	-4,7	14,3
Uppskjuten skatt	-1,0	-8,6	-30,0	-8,6
<b>Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter</b>	<b>15,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>93,5</b>	<b>-23,4</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>				
<b>Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna</b>				
Intäkter	32,0	44,7	140,6	176,0
Kostnader	-9,2	-0,7	-26,4	-26,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>22,8</b>	<b>44,0</b>	<b>114,2</b>	<b>149,9</b>
Skatt	-0,3	-13,7	-35,2	-37,1
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>22,5</b>	<b>30,3</b>	<b>79,0</b>	<b>112,8</b>
<b>Resultat vid omvärdering till verkligt värde</b>				
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	78,9	38,0	90,7	37,7
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-20,8	-10,0	-23,9	-9,9
<b>Resultat från omvärdering efter skatt</b>	<b>58,1</b>	<b>28,0</b>	<b>66,8</b>	<b>27,8</b>
<b>Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheter</b>				
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-1,1	-	55,0	3,2
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	0,2	-	54,2	-
<b>Resultat från avyttring efter skatt</b>	<b>-0,9</b>	<b>-</b>	<b>109,2</b>	<b>3,2</b>
<b>Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt</b>	<b>79,7</b>	<b>58,3</b>	<b>255,0</b>	<b>143,8</b>
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>95,0</b>	<b>55,7</b>	<b>348,5</b>	<b>120,4</b>
Resultat per aktie	8,21	4,82	30,14	10,41
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter	1,32	-0,22	8,09	-2,02

## Rapport över totalresultat, koncernen

	Utfall 2010 okt-dec	Utfall 2009 okt-dec	Utfall 2010 jan-dec	Utfall 2009 jan-dec
<b>Mkr</b>				
Periodens resultat efter skatt	95,0	55,7	348,5	120,4
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Förändring omräkningsreserv	-5,2	4,7	-12,3	16,8
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-	-	-4,9	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-5,2	4,7	-17,2	16,8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>89,8</b>	<b>60,4</b>	<b>331,3</b>	<b>137,2</b>

## Balansräkningar i sammandrag, koncernen

<b>Mkr</b>	Utfall 31 december 2010	Utfall 31 december 2009
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	520	2 472
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2
Kortfristiga fordringar	2	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	57	103
Tillgångar som innehas för försäljning	1 593	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 173</b>	<b>2 584</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	847	883
Avsättningar	54	241
Räntebärande skulder	987	1 367
Ej räntebärande skulder	56	93
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	229	-
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 173</b>	<b>2 584</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

<b>Mkr</b>	Utfall 2010 jan-dec	Utfall 2009 jan-dec
Ingående eget kapital	883	806
Utdelning	-367	-61
Periodens totalresultat	331	138
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>847</b>	<b>883</b>

## Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

	Utfall 2010 jan-dec	Utfall 2009 jan-dec
<b>Mkr</b>		
Resultat före skatt	128	-29
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-142	2
Betald skatt	-5	14
Förändring rörelsekapital	-31	35
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-50</b>	<b>22</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Utbetald utdelning	-367	-61
Förändring räntebärande skulder	-5	-5
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-372</b>	<b>-66</b>
<b>Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter</b>	<b>-422</b>	<b>-44</b>
<b>Kassaflöde från avvecklade verksamheter</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126	137
Kassaflöde från investeringsverksamheten	550	-36
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300	-3
<b>Netto kassaflöden från avvecklad verksamhet</b>	<b>376</b>	<b>98</b>
<b>Summa periodens kassaflöden</b>	<b>-46</b>	<b>54</b>
Likvida medel vid periodens början	103	45
Kursdifferens i likvida medel	-	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>57</b>	<b>103</b>

## Nyckeltal, koncernen (inkl avvecklad verksamhet)

	Utfall 2010 jan-dec	Utfall 2009 jan-dec
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	40,3	14,3
Avkastning på totalt kapital, %	17,5	8,2
Soliditet, %	39,0	34,1
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	4,8	4,0
Belåningsgrad fastigheter, %	49,7	55,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,5
<b>Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>		
Periodens resultat per aktie, kr	30,14	10,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	33,56	13,98
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	8,99	10,77
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	6,63	7,93
Eget kapital per aktie, kr	73,24	76,27
Utdelning per aktie, kr	31,75	5,25
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	2 108	2 472
Direktavkastning, %	6,2	7,2
Uthyrbar yta, kvm	192 994	231 314
Hysesintäkter, kr per kvm	803	886
Driftsöverskott, kr per kvm	674	775
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,9
Överskottsgrad, %	84,8	87,4
<b>Medarbetare</b>		
Antal anställda vid periodens slut	10	11

### Information per region/segment

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	31-dec	31-dec	jan-dec	jan-dec	31-dec	31-dec
Stockholm	27,4	27,2	20,4	20,1	520	390	0,2	-	40 723	40 689
Stockholm (avvecklad)	38,4	37,4	31,4	32,8	-	429	-	5,5	-	47 877
Göteborg (avvecklad)	45,3	46,9	40,0	41,4	-	551	-	1,1	-	56 569
Öresund (avvecklad)	45,5	47,1	39,8	40,1	-	548	-	25,8	-	53 957
Oslo (avyttrad)	11,4	44,7	10,8	43,3	-	554	-	6,6	-	32 222
<b>Totalt</b>	<b>168,0</b>	<b>203,3</b>	<b>142,4</b>	<b>177,7</b>	<b>520</b>	<b>2 472</b>	<b>0,2</b>	<b>39,0</b>	<b>40 723</b>	<b>231 314</b>

## Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2010	2009
	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	3,4	3,6
Driftkostnader	-3,3	-3,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Övriga rörelseintäkter	18,8	21,4
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,1
Centraladministration	-19,5	-18,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,8</b>
Finansnetto	12,8	-29,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>12,0</b>	<b>-26,4</b>
Resultat från försäljning av dotterföretag	637,6	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>649,6</b>	<b>-26,4</b>
Skatt	0,2	10,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>649,8</b>	<b>-16,0</b>

## Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	31 december 2010	31 december 2009
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	-	2
Finansiella anläggningstillgångar	51	2 061
Omsättningstillgångar	2 532	3
Likvida medel/kortfristiga placeringar	57	97
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 640</b>	<b>2 163</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	871	512
Avsättningar	11	13
Långfristiga skulder	985	1 008
Kortfristiga skulder	773	630
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 640</b>	<b>2 163</b>

## 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.

### Fastighetsobjekt

En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

### Fastigheternas bokförda värde

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

### Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

### Hysesintäkter

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

### Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### Hyresvärde

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

### Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar samt av Catena bedömda potentiella hyresintäkter för vakanta lokaler

### Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie

Periodens förvaltningsresultat minus 28 procents skatt härpå, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

### Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

### Periodens resultat före skatt per aktie

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

### Periodens resultat per aktie

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

### Räntetäckningsgrad 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- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

**Stockholmsregionen**

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Häradsvägen 255, Segeltorp

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

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