

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2006



Möln dal Trombonen 3 – Catena förvärvade fastigheten den 1 november 2006. Hyresgäst är Bilia Fordon AB.

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 2006

Samtliga jämförelseuppgifter i denna delårsrapport avser proforma om inte annat anges. Principerna för proformans upprättande framgår av särskilt avsnitt i slutet av denna delårsrapport.

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 177,0 mkr (170,3).
- **Periodens förvaltningsresultat** exklusive kostnader för börsintroduktion uppgick till 110,2 mkr (86,6), motsvarande 9,53 kr per aktie (7,49). Periodens förvaltningsresultat inklusive kostnader för börsintroduktion på 10,7 mkr uppgick till 99,5 mkr (86,6), motsvarande 8,60 kr per aktie (7,49).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 352,5 mkr (426,6). I periodens resultat ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument med 253,0 mkr (340,0) samt kostnader för börsintroduktion med 10,7 mkr (0,0).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 255,0 mkr (307,1) motsvarande 22,05 kr per aktie (26,56).
- **Aktieägartillskott** har erhållits under perioden med 60,0 mkr (0,0).
- **Styrelsen föreslår en utdelning** om 5,00 kr (-) per aktie.

VD Peter Hallgren kommenterar:

Catenas första år som börsnoterat bolag är nu till ända. Första halvårets fokus på börsintroduktionen har nu övergått till att strategiskt utveckla verksamheten.

Catena har en tydlig strategi för att utveckla fastighetsbeståndet. Som ett led i denna strategi har följande aktiviteter genomförts under året:

- Förvärv av fastigheten Trombonen i Mölndal, där hyresgästen bedriver bilrörelse under varumärket Ford. Förvärvet innebär en fortsatt etablering i ett handelsområde som vi tror på och en verksamhet som vi känner väl.
- Etablering av klädhandel i Värnhem, Malmö, är ett bra exempel på förädling av fastigheter, där enklare lager- och verksamhetsytor konverteras till försäljningsytor med högre hyresintäkter som följd.
- Investeringar i befintliga anläggningar som innebär uppgradering och modernisering av fastigheterna har haft en värdehöjande effekt. Dessa sänker hyresgästernas driftskostnader och våra underhållskostnader.
- Letter of intent tecknades i december avseende avyttring av sex fastigheter som är belägna utanför prioriterade marknader. Försäljningen beräknas vara genomförd under mars 2007. Vi har följt vår strategi att vara etablerade i de fyra stora tillväxtregionerna i Norden; Stockholm, Göteborg, Öresund och Oslo.

MARKNADSKOMMENTAR

Den svenska privatkonsumtionen är hög och detaljhandeln 2006 visade rekordsiffror. Detaljhandelns omsättningsökning bedöms bli 7,4 % för helåret 2006. Marknaden för 2007 bedöms inte öka med samma kraftiga tillväxttal som 2006. Ökningen prognostiseras till 5 % mätt i löpande priser.¹

Under 2006 ökade nyregistreringen av personbilar i Sverige med 3,1 % till ca 283 000 bilar. Under samma period i Norge minskade nybilsförsäljningen med 0,7 % till 109 000 bilar medan den i Danmark ökade med 5,3 % till ca 157 000 bilar.

Intresset för och likviditeten i fastigheter har varit rekordhög. Transaktionsvolymen för den svenska marknaden har uppgått till mer än 150 miljarder kronor, vilket är 15-20 % högre än för år 2005.

De flesta fastigheter säljs i paketform där ett flertal fastigheter säljs i samma affär. Den här typen av paketaffärer betalas med premie, det vill säga prisnivån för de sammanslagna fastigheterna är högre än respektive objekts enskilda värde.

Den starka privata konsumtionen gör att intresset för att bygga handelsfastigheter ökar. Även om nyproduktionen ökar utbudet av handelsfastighet, så gör den starka konjunkturen att vakansgraderna hålls låga. Catenas fastigheter ligger i attraktiva områden i anslutning till befintlig handel och gynnas därför av den växande handeln och det faktum att tillgänglig råmark för nyproduktion i attraktiva områden är begränsad.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 177,0 mkr (170,3), varav 93 % utgör intäkter från Bilia-koncernen. Ökningen av hyresintäkter förklaras främst av indexuppräknning, att nya långsiktiga hyresavtal har tecknats med Bilias samt

ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 (98,6) procent per den 1 januari 2007. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 2,3 mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 25,3 mkr (27,7). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna minskat med 0,4 mkr och reparations- och underhållskostnaderna med 2,7 mkr, jämfört med föregående år. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak fastigheterna i Norge. Reparations- och underhållsarbeten har i Sverige varit mindre omfattande under detta år jämfört med föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 151,7 mkr (142,6).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 7,9 mkr (-), utgörs av hyresintäkter avseende inhyrda lokaler från externa fastighetsägare om 3,0 mkr (-), konsultervode 2,0 mkr (-) och vidarefakturerings om 2,9 mkr (-).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för ovannämnda inhyrda lokaler om 3,0 mkr (-) och inköp för vidarefakturerings om 2,9 mkr (-).

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 24,1 mkr (16,2). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet ingår kostnader för börsintroduktion om 10,7 mkr (-). Den lägre kostnaden för central administration exklusive kostnader för börsintroduktion beror på att Catena ej varit börsbolag under hela år 2006. Detta förutsattes för antagna kostnader i proformaredovisningen 2005 (se sid 14).

¹ Källa: Handelns Utredningsinstitutet (HUI)

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -30,1 mkr (-39,8). I periodens finansnetto ingår realiserade kursvinster om 2,5 mkr (-) samt orealiserade kursvinster om 11,2 (-). De minskade kostnaderna för finansiering förklaras främst av ovannämnda kursdifferenser.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet exklusive kostnader för börsintroduktionen uppgick till 110,2 mkr (86,6).

Förvaltningsresultatet inklusive kostnader för börsintroduktion om 10,7 mkr uppgick till 99,5 mkr (86,6).

Värdeförändringar

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. I värderingarna, som har gjorts enligt en flerårig avkastningsanalys, har en kalkylränta på driftnettot använts, som ligger i intervallet 5,1 % - 10,2 %. Kalkylperioden är 5-20 år.

Förändring av fastigheternas redovisade värde	Proforma	
	2006	2005
mkr	jan-dec	jan-dec
Bokfört värde ingången av perioden	2 016	1 628
Värdeförändringar	242	340
Investeringar i befintligt bestånd	53	48
Förvärv	65	-
Valutaeffekt	-24	-
Bokfört värde utgången av perioden	2 352	2 016

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 orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgår till 8,0 mkr på bokslutsdagen.

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 orealiserade värdeförändringen på valutaterminsavtal uppgår till 3,0 mkr på bokslutsdagen.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -19,4 mkr (-18,4) och uppskjuten skatt till -78,1 mkr (-101,1). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar. Catena har inga utnyttjade underskottsavdrag.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 255,0 mkr (307,1).

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen. Fastighetsbeståndet per 31 december 2006 bestod av 35 fastigheter, varav 6 innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 258 462 kvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 352 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 januari 2007 uppgick till 188,0 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 185,7 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent

Investeringar i fastigheter

Under perioden har investeringar gjorts i befintliga fastigheter med 53 mkr. Beloppet avser i huvudsak utgifter för pantbrevsuttag och hyresgäst Anpassningar.

Förvärv och försäljningar av fastigheter

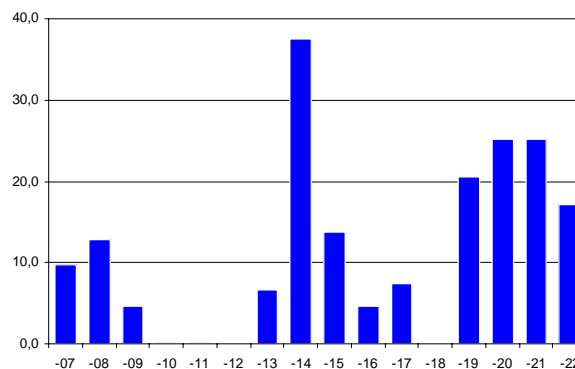
Fastigheten Trombonen 3 i Mölndals kommun förvärvades den 1 november 2006 genom utnyttjande av ett optionsavtal med Skandrenting AB. Köpeskillingen var ca 65 mkr. Förvärvet skedde i bolagsform. Fastigheten, som är byggd 2002, är på ca 5 000 m², och inrymmer en bilanläggning. Hyresgäst är Bilia Fordon AB.

Inga försäljningar har genomförts under året.

Fastighetsbeståndet per 31 december 2006 – segmentsinformation

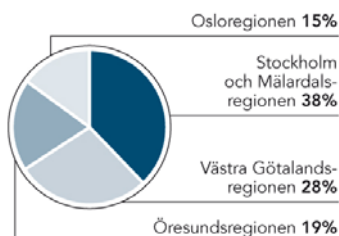
Nedanstående sammanställning baseras på Catenas fastighetsbestånd per 31 december 2006. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2007. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftöverskott, utgörs av verkligt utfall januari – december 2006 för de fastigheter som innehas per 31 december 2006. Fastighets-skatt, tomträttsavgäld och arrendeavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal

Förfallostruktur hyresavtal per 1 januari 2007 (mkr)¹⁾

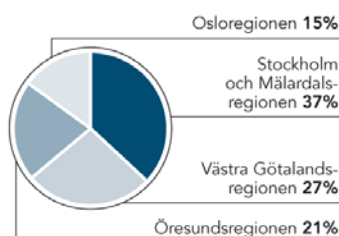


1) Förfallostruktur ökad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Bokfört värde (totalt 2 352 mkr) per region per 31 december 2006



Hyresvärde¹⁾ (totalt 188 mkr) per region per 1 januari 2007



Kontrakterade hyresintäkter per 1 januari 2007

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd yta, kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2007	11	13 152	9,8	5,3
2008	20	18 684	12,8	6,9
2009	9	5 658	4,6	2,5
2010	1	335	0,2	0,1
2011	1	300	0,2	0,1
2013	2	11 329	6,6	3,6
2014	9	54 092	37,6	20,2
2015	4	18 641	13,8	7,4
2016	3	5 949	4,6	2,5
2017	3	10 640	7,4	4,0
2019	2	27 745	20,5	11,0
2020	4	29 193	25,2	13,6
2021	1	39 139	25,2	13,6
2022	2	19 740	17,2	9,3
Totalt	72	254 597	185,7	100,0

Segment	Antal Fastigheter	Uthyrbar		Bokfört värde mkr	Hyresvärde ¹⁾ mkr	Hyresvärde ¹⁾ kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter ²⁾ mkr	Driftsöverskott ³⁾ mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Över-skottsgrad %
		yta kvm	kr/kvm								
Stockholm och Mälardalsregionen	11	100 260	889	8 867	69,2	690	97,8	67,7	55,3	6,2	81,7
Västra Götalandsregionen	13	75 656	656	8 671	51,6	682	100,0	51,6	45,4	6,9	87,9
Öresundsregionen	7	53 151	459	8 636	39,9	751	98,0	39,1	33,8	7,4	86,5
Osloregionen	4	29 395	348	11 839	27,3	929	100,0	27,3	25,4	7,3	93,2
Totalt	35	258 462	2 352	9 100	188,0	727	98,8	185,7	160,0	6,8	86,1

¹⁾ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2007, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis

²⁾ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2007

³⁾ Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 januari 2007 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

⁴⁾ Beräknad direktavkastning 2007

FINANSIERING

Eget Kapital

Eget kapital per 31 december 2006 uppgick till 825 mkr (583) och soliditeten till 33,8 procent (27,4). 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 2006 till 63,4 mkr (-). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 mkr (-) samt ej utnyttjade bindande kreditlöften om 77,8 mkr (-). Proforma per 31 december 2005 uppgick likvida medel till 73 mkr.

Räntebärande skulder

Per den 31 december 2006 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 385 mkr, varav 1 308 mkr hade utnyttjats. Under den senaste tremånadersperioden har ett nytt lån på 52 mkr tagits upp.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 1 308 mkr (1 356). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 december 2006 till 4,4 år (-).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2006 uppgick till 1,69 år (-). Denna räntebindningstid har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal.

Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2006 uppgick till 3,84 % (-).

Avsättningar

Av avsättningar om 213 mkr (140) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 204 mkr (130).

Ränte- och låneförfallstruktur per 31 december 2006

Förfall, år	Ränteförfall			Kreditavtal Mkr	Låneförfall	
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel		Utnyttjat Mkr	Andel
2007	657,6	3,58	50,5%	----	----	
2008	130,0	3,55	9,9%	----	----	
2009	130,0	3,83	9,9%	----	----	
2010	130,0	4,00	9,9%	386,1	386,1	29,5%
2011	130,0	4,15	9,9%	598,6	520,9	39,9%
2012	130,0	4,24	9,9%	400,6	400,6	30,6%
Summa	1 307,6	3,84	100,0%	1 385,3	1 307,6	100,0%

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.

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

Utdelningspolicy

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet² efter skatt³

² Resultat efter finansnetto exkl realiserade och orealiserade värdeförändringar

³ Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt

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.

ORGANISATION

Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i en koncern med tre helägda dotterbolag, ett svenskt, ett norsk och ett danskt. De norska och de danska bolagen äger de norska respektive danska fastigheterna. Det svenska dotterbolaget står i sin tur i koncernförhållande med 17 bolag som äger koncernens svenska fastighetsbestånd. Därutöver finns ett svenskt bolag som är vilande.

Operativ struktur

De centrala funktionerna i Catenas organisation är Förvaltning respektive Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation.

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

Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 14 personer (12) varav 3 kvinnor (2). Merparten av de anställda tjänstgör vid bolagets huvudkontor i Göteborg.

Förvaltning

Förvaltningen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge med en ansvarig förvaltningschef per region. Utöver förvaltningscheferna finns det en fastighetstekniker per region (Öresundsregionen undantaget).

Affärsutveckling

Funktionen Affärsutveckling hanterar projekt och utveckling samt de transaktioner som Catena genomför. Projekt och Utveckling hanterar ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Transaktioner ansvarar för Koncernens samtliga köp och försäljningar av fastigheter.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag. Periodens resultat före skatt uppgick till 7,8 mkr (-5,9). Av resultatet avser -10,6 mkr (0,0) kostnader för bolagets börsintroduktion. Bolagets omsättning, som i huvudsak utgörs av hyresintäkter 3,1 mkr (8,2), koncerninterna tjänster 19,4 mkr (14,0) samt övriga externa tjänster 0,6 mkr (0,6), uppgick för perioden till 23,1 mkr (22,8). Nettoinvesteringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till 1,6 mkr (0,0). Bolaget har under perioden mottagit ett aktieägartillskott på 60,0 mkr (0,0), vilket redovisats direkt mot eget kapital.

Redovisningsprinciper

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

Valberedning

På årsstämman den 1 mars 2006 beslutades att bolagets valberedning ska bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna.

I enlighet med av årsstämman fastställda instruktioner till valberedningen har följande personer utsetts till att ingå i Catenas valberedning: Stefan Dahlbo, Investment AB Öresund, Åsa Nisell, Robur, Gunnar Lindberg, Länsförsäkringar, samt Ulf Strömsten, Catella.

Till valberedningens ordförande har utsetts Stefan Dahlbo.

Catenaaktien

Catenaaktien är registrerad på OMX - Nordiska listan Small cap. Senast betalt 29 december 2006 var 100,75 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 165 mkr.

Per 29 december 2006 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st fördelade på 20 051 st ägare.

Aktieägare per 29 december 2006	Antal aktier	Röster (%)
Investment AB Öresund	1 400 968	12,1%
Catella fonder	1 196 700	10,3%
Swedbank Robur fonder	1 090 012	9,4%
Länsförsäkringar fonder	778 600	6,7%
Lannebo fonder	471 000	4,1%
RAM One fond	360 000	3,1%
Arne Bergström	310 000	2,7%
Astrid Ohlin	300 000	2,6%
Skandia Liv	287 000	2,5%
SOFA	230 000	2,0%
Summa 10 största	6 424 280	55,6%
Övriga	5 140 220	44,4%
Totalt	11 564 500	100,0%

Förslag till utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 5,00 kr (-) per aktie. Utdelningen innebär en direktavkastning med 5,0% mätt på kursen per den 29 december 2006. Utdelningsandelen uppgår till 81% av förvaltningsresultatet efter avdrag för 28% schablonskatt.

Styrelsen kommer dessutom att föreslå årsstämman mandat att återköpa egna aktier.

KALENDARIUM

Årsstämma	23 april 2007
Delårsrapport januari–mars	23 april 2007
Delårsrapport januari–juni	9 augusti 2007
Delårsrapport januari–september	24 oktober 2007
Bokslutskommuniké	Februari 2008

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 7 februari 2007

Catena AB (publ)

Styrelsen

Resultaträkningar, koncernen

	Utfall	Proforma	Utfall	Proforma
	2006	2005	2006	2005
mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	45,2	42,6	177,0	170,3
Driftkostnader	0,3	-0,7	-1,3	-1,7
Reparations- och underhållskostnader	-2,9	-4,5	-9,3	-12,0
Fastighetskostnader	-1,4	-1,3	-5,6	-5,5
Tomträttsavgäld	-0,4	-0,5	-1,9	-1,8
Fastighetsadministration	-1,8	-1,6	-7,2	-6,7
Driftsöverskott	39,0	34,0	151,7	142,6
Övriga rörelseintäkter	4,2	-	7,9	-
Övriga rörelsekostnader	-3,3	-	-5,9	-
Central administration	-4,9	-4,1	-24,1	-16,2
Finansnetto	-6,3	-9,9	-30,1	-39,8
Förvaltningsresultat	28,7	20,0	99,5	86,6
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	122,4	83,9	242,0	340,0
Finansiella derivat, orealiserade	6,3	-	11,0	-
Resultat före skatt	157,4	103,9	352,5	426,6
Aktuell skatt	-5,9	-4,0	-19,4	-18,4
Uppskjuten skatt	-39,9	-24,9	-78,1	-101,1
Periodens resultat efter skatt	111,6	75,0	255,0	307,1
Resultat per aktie	9,65	6,49	22,05	26,56
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	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

mkr	Hyresintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	Proforma		Proforma		Proforma		Proforma	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	31-dec	31-dec	jan-dec	jan-dec
Stockholm och Mälardalsregionen	65,1	66,5	52,9	52,9	889	827	20,4	30,2
Västra Götalandsregionen	46,8	43,3	40,7	36,8	656	500	18,2	7,7
Öresundsregionen	38,6	34,6	33,4	29,9	459	405	7,1	7,5
Osloregionen	26,5	25,9	24,7	23,0	348	284	7,3	2,4
Totalt	177,0	170,3	151,7	142,6	2 352	2 016	53,0	47,8

Balansräkningar, koncernen

mkr	Utfall	Utfall	Proforma
	31 december 2006	31 december 2005	31 december 2005
Tillgångar			
Fastigheter	2 352	2 016	2 016
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	8	8
Finansiella anläggningstillgångar	11	4	3
Omsättningstillgångar	7	25	25
Likvida medel/kortfristiga placeringar	63	0	73
Summa tillgångar	2 439	2 053	2 125
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	825	530	583
Avsättningar	213	140	139
Räntebärande skulder	1 308	1 336	1 356
Ej räntebärande skulder	93	47	47
Summa eget kapital och skulder	2 439	2 053	2 125

Förändringar i eget kapital

mkr	Utfall	Utfall	Proforma
	2006	2005	2005
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Ingående eget kapital	530	60	277
Justering för ändrad redovisningsprincip	-	-1	-
Förändring av säkringsreserv	-1	1	-
Förändring av omräkningsreserv	-19	-5	-1
Koncernbidrag	-	-44	-
Skatt på koncernbidrag	-	12	-
Aktieägartillskott	60	502	-
Periodens resultat	255	5	307
Utgående eget kapital	825	530	583

Under perioden har fondemission skett genom utgivande av 8 838 nya aktier samt aktiesplit med relationen 500:22. Det totala antalet aktier uppgår därefter till 11 564 500.

Kassaflödesanalyser, koncernen

	Utfall	Proforma
	2006	2005
mkr	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	100	87
Justering av post som ej ingår i kassaflödet	-17	0
Betald skatt	-14	-18
Förändring rörelsekapital	59	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128	69
Förändring finansiella anläggningstillgångar	4	0
Förändring övriga materiella anläggningstillgångar	-101	-48
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-97	-48
Aktieägartillskott	60	0
Förändring räntebärande skulder	-28	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32	-21
Periodens kassaflöde	63	0
Likvida medel vid periodens början	0	73
Likvida medel vid periodens slut	63	73

Nyckeltal, koncernen

	Utfall	Proforma
	2006	2005
	jan-dec	jan-dec
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	37,6	71,4
Avkastning på totalt kapital, %	17,7	24,2
Soliditet, %	33,8	27,4
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	8,8	11,4
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	3,2	3,1
Belåningsgrad fastigheter, %	55,6	67,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,3
Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)		
Periodens resultat per aktie, kr	22,05	26,56
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	30,48	36,89
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	6,19	5,39
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	8,60	7,49
Eget kapital per aktie, kr	71,34	50,41
Utdelning per aktie, kr	-	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565
Fastighetsrelaterade		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 352	2 016
Direktavkastning, %	6,6	7,1
Uthyrbar yta, kvm	258 462	252 118
Hysesintäkter, kr per kvm	697	675
Driftsöverskott, kr per kvm	599	566
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,6
Överskottsgrad, %	85,7	83,7
Medarbetare		
Antal anställda vid periodens slut	14	12

PRINCIPER FÖR PROFORMAREDOVISNINGENS UPPRÄTTANDE

Eftersom koncernen bildades 1 december 2005 finns ingen jämförelse avseende föregående verksamhetsår. För att ge jämförande information, har proformaredovisning upprättats för dessa perioder enligt de principer som beskrivs nedan.

För att visa den ekonomiska utvecklingen för koncernens fastighetsbestånd per 31 december 2005 lämnas en proformaredovisning. I proformaredovisningen redovisas inte förvärv eller avyttringar under proformaperioden. Proformaredovisningen visar utfallet av de fastigheter som koncernen äger per 31 december 2005 som om de hade ägts per 1 januari 2005. Proformaredovisningen har baserats på och upprättats enligt principerna som gäller enligt International Financial Reporting Standards (IFRS).

Resultaträkningar

Proformaresultaträkningen för 2005 är baserad på historik för det fastighetsbestånd som ingår i koncernen per 31 december 2005. Härvid har hyresintäkter, drift- och underhållskostnader, fastighets-skatt och tomträttsavgäld i allt väsentligt baserats på verkliga utfall. För byggnader som nyproducerats och fastigheter som förvärvats från andra än koncernbolag under 2005 har tillgången till historiska uppgifter varit begränsad. I det fall helårsutfall saknats har justering skett utifrån bedömt helårsutfall 2005 avseende hyresintäkter och fastighetskostnader.

Kostnader för central administration utgörs av kalkylerade kostnader för central administration för 2005 för den nya koncernen. Bedömda kostnader baserar sig på att bolaget kommer att verka som ett oberoende börsnoterat bolag. Den kalkylerade helårskostnaden periodiseras jämnt över fyra kvartal för 2005.

Orealiserade värdeförändringar utgörs av skillnaden i fastigheternas bokförda värde mellan åren 2004 och 2005, justerat för 2005 genomförda investeringar. Underlaget för fastigheternas bokförda värde utgörs av bedömda marknadsvärden som gjorts per utgången av respektive år. Skillnaden mellan de bedömda värdena har periodiserats jämnt över fyra kvartal för 2005.

Räntekostnader har beräknats utifrån koncernens aktuella räntebärande skuld per 31 december 2005. Räntekostnaden per kvartal har utifrån aktuell marknadsränta vid ingången av respektive kvartal avseende den andel av låneportföljen som varit föremål för ränteomsättning.

Skatt har i proformaredovisningen delats upp på aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån årets skattemässiga resultat, vilket belastats med skattemässiga avskrivningar om 4,0 procent på det bedömda skattemässiga avskrivningsunderlaget per 31 december 2005, vilket under proforma perioden justerats för gjorda investeringar. Uppskjuten skatt utgörs av skillnaden mellan 28 procent på det redovisade proforma resultatet före skatt och aktuella skatt. Den totala redovisade skattekostnaden proforma uppgår till 28 procent av resultatet efter finansiella poster.

Balansräkningar

Balansräkningen för koncernen per 31 december 2005 proforma har baserats på bedömt marknadsvärde vid den tidpunkten. Detta marknadsvärde har sin grund i den värdering som gjorts av Forum Fastighetsekonomi och dess samarbetspartner och som utgjort underlag till bolagets förvärv av bolag från Bilia AB och dess dotterföretag. Värdetidpunkt vid denna värdering har varit 1 december 2005 dvs. den dag som tillträde skedde till aktierna vid ovan nämnda förvärv.

Proforma balansräkningen per 31 december 2005 har justerats för bedömt fastighetsvärde per detta datum. Eget kapital har redovisats efter justering för bedömt proforma resultat under fjärde kvartalet 2005. Avsättningar har justerats för uppskjuten skatt under perioden. Räntebärande skulder har justerats för likviditetsöverskott. Övriga balansposter har antagits konstanta under proforma perioden.

Kassaflödesanalyser

I kassaflödesanalysen har inga antaganden om förändring av rörelsekapital eller utdelning gjorts. Det som i proforma redovisningens kassaflödesanalys redovisas som investeringar avser samtliga investeringar i fastighetsbeståndet exklusive investeringar i nyproduktion och fastighetsförvärv.

Definitioner

AKTIERELATERADE

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

Eget kapital per aktie

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

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat före skatt per aktie

Periodens resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittlig antal aktier.

FASTIGHETSRELATERADE

Antal fastigheter

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

Direktavkastning

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

Driftöverskott per kvm

Driftöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastigheternas bokförda värde

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

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Hyresvärde

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

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter .

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

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