Årsredovisning 2011

CATENA

Urban gardening är ett nytt koncept i Sverige. Det kan till exempel innebära att ytor som tidigare inte utnyttjats optimalt, exempelvis tak, används av lokala restauranger för odling av färska grönsaker.

Innehåll

1 2011 i korthet
2 Kort om Catena, inkl. historien
3 Finansiella mål
4 VD-ord
6 Haga Norra
8 Miljö
9 Aktien
11 Organisation
12 Förvaltningsberättelse – verksamheten
15 Förvaltningsberättelse – bolagsstyrning
18 Finansiella rapporter
26 Noter
47 Underskrifter
48 Revisionsberättelse
49 Flerårsöversikt
50 Styrelse
51 Ledning
52 Information om årsstämma och kalender
53 Definitioner

2011 i korthet

- Hyresintäkter kvarvarande verksamheter 27,0 Mkr (27,4)
- Rörelseresultat 94,5 Mkr (137,7)
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter 2,6 Mkr (55,0)
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter 86,7 Mkr (130,0)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 3,4 Mkr (0,2)
- Resultat före skatt 90,7 Mkr (128,3)
- Resultat efter skatt 61,0 Mkr (93,4), motsvarande 5,28 kronor/aktie (8,07)
- Resultat efter skatt från kvarvarande och avvecklade verksamheter 129,7 Mkr (348,7) motsvarande 11,21 kronor/aktie (30,15)
- Fastighetsbeståndets bokförda värde per den 31 december uppgick till 610,0 Mkr
- I början av året avyttrades samtliga fastigheter utom en fastighet i Haga Norra i Solna
- Företaget omlokaliserades från Göteborg till Stockholm och en ny ledning utsågs
- Från 2011 ligger fokus på projektutveckling av fastigheten Haga Norra

Nyckeltal

Finansiella	**2011**	2010	2009	2008	2007
Avkastning på eget kapital, %	22,7	40,3	14,1	–14,6	23,6
Soliditet, %	41,8	39,0	34,1	33,3	39,6
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	1,2	4,8	4,0	2,5	2,4
Belåningsgrad fastigheter, %	50,3	49,7	55,3	57,5	49,4

Aktierelaterade	**2011**	2010	2009	2008	2007
Periodens resultat per aktie, kr	11,21	30,15	10,26	–11,41	18,70
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	8,07	33,56	13,98	–17,31	24,20
Eget kapital per aktie, kr	25,72	73,05	76,27	69,70	86,99
Utdelning per aktie, kr (föreslagen)	2,00	59,00	31,75	5,25	5,25

I Catenas planerade fastigheter i Haga Norra finns möjlighet för företag att visuellt integrera även stora huvudkontor med sina egna butiks- och utställningsytor. Dessutom erbjuds enkel access med garageparkering under jord.

Kort om Catena

Catenas historia
Catenas historia började 1967 då Volvo bildade AB Volvator för att strukturera om sitt återförsäljarnät. Företaget namnändrades till AB Catena i samband med börsintroduktionen 1984 då Volvo minskade sin ägarandel till 40 procent. Under de kommande tio åren expanderade företaget inom områden som finans, fastigheter och handel. Med början 1994 startade så en renodling av verksamheten till fordonsdistribution och det mesta av verksamheten utanför kärnaffären såldes. 1997 namnändrades AB Catena till Bilia. Utvecklingen av fastighetsbeståndet har skett successivt och den 31 december 2005 ägde Bilia genom Catena 34 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde av 2 020 Mkr.

Vid Bilias bolagsstämma 2006 beslutades att dela ut Catena till Bilias aktieägare, varefter Catena noterades på Stockholmsbörsen den 26 april 2006.

Under 2010–2011 avyttrades i stort sett hela Catenas fastighetsportfölj och beståndet koncentrerades till endast en fastighet i Stora Frösunda i Solna. Här planerar Catena att bygga upp en helt ny stadsdel med bostäder, kontor och kommersiella lokaler.

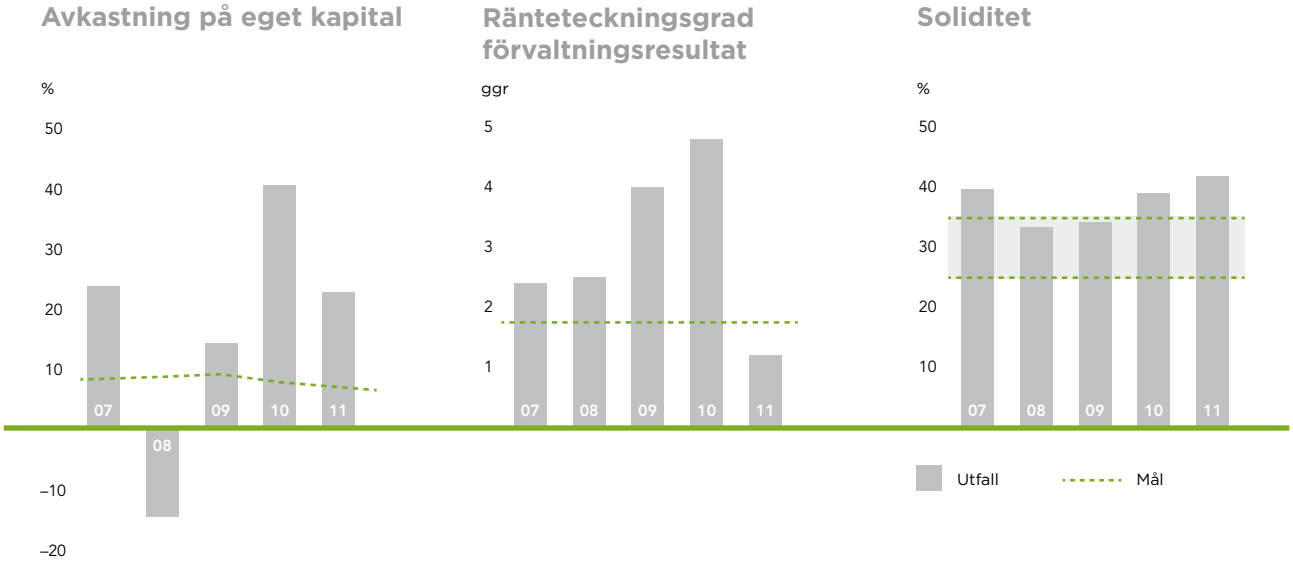
Catenas strategi förändrades därmed, från att ha varit en förvaltare med sikte på gradvis fastighetsförädling till ett bolag som fokuserar på projektutveckling av bostäder, kontor och kommersiella fastigheter med långsiktiga kundrelationer.

Affärsidé och mål
Catenas affärsidé är att äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna 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 långsiktigt god totalavkastning genom förädling, utveckling samt förvaltning av välbelägna fastigheter.

Strategi
- Fokusera på projektutveckling av egna fastigheter.
- Förädla och utveckla fastigheter genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk.
- Aktivt förvalta fastigheter med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med Catenas hyresgäster.
- Avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsad.

Finansiella mål



Finansiella mål över en konjunkturcykel

- Räntabilitet på eget kapital ska överstiga räntan för en svensk femårig statsobligation med minst 5 procentenheter.
- Räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,75 gånger.
- Soliditeten ska vara lägst 25 procent och högst 35 procent.

VD-ord

För Catena präglades i stort sett hela året av konsolidering och omfokusering mot att utveckla och förädla fastigheten i Stora Frösunda i Solna.

Året inleddes med att Catena avyttrade i stort sett hela sin fastighetsportfölj. Efter att ha avyttrat samtliga fastigheter i Göteborgs-, Stockholms- och Öresundsregionen kvarstod endast fastigheten i Stora Frösunda, som stod för en knapp tredjedel av den tidigare fastighetsportföljens taxeringsvärde. Avyttringarna möjliggjorde en extrautdelning om 53 kronor per aktie, i tillägg till den ordinarie utdelningen om 6 kronor.

Verksamheten 2011
Vi har kommit en bra bit på väg med Catenas nya inriktning. Huvudkontoret flyttade från Göteborg till Stockholm och vi anpassade ledning och organisation för att bättre passa den nya bolagsstrukturen. Arbetet med förstudierna fördjupades för att få fram underlag till detaljplanen och vi inledde dialogen med Solna kommun, hyresgäster samt grannfastigheternas ägare. Vi blev klara med gestaltning, indelning av tomten och byggrätternas utformning.

I början av 2012 har arbetet kommit så långt att vi är redo att ställa ut detaljplanen. Det som fortfarande återstår är att förhandla om exploateringsavtalet inklusive finansering av gator, trottoarer, parker och övriga allmänna ytor.

Haga Norra – mitt i det som gör Stockholm större
Fastigheten Haga Norra är välbelägen i ett av Sveriges mest dynamiska och expansiva områden innefattande Sundbyberg, Solna och Stockholm. Det händer och kommer att hända mycket i dessa kommuner de närmaste åren. I Frösunda, som ligger strax norr om Haga Norra, fortsatte utbyggnaden av bostäder och kommersiella fastigheter. Här har flera svenska och utländska företag sina huvud- eller regionkontor.

Swedbank avser att flytta sitt huvudkontor till Sundbyberg vid årsskiftet 2013–14. I Solna byggs Swedbank Arena som väntas invigas senare 2012. Arenaområdet ligger endast en kilometer nordväst om Haga Norra. I anslutning till arenan pågår bygget av Nordeuropas största köpcentrum med 250 butiker, Mall of Scandinavia.

Vidare innebär den pågående utbyggnaden av Hagastaden att det tillkommer 5 000 nya bostäder och 36 000 arbetsplatser i närområdet, bland annat på Nya Karolinska Solna. Det är nära till allt från Haga Norra. Via E4:an tar man sig enkelt vidare till Kista, Arlanda eller City, vilket är attraktivt för boende såväl som kontorshyresgäster.

Närområdet klarade sig bra under lågkonjunkturen med låg volatilitet i hyresnivåerna, vilket är ytterligare ett bevis för attraktionskraften i Haga Norra. Den fortsatt stora inflyttningen till Storstockholm och närområdet gör att vi sammantaget räknar med att Haga Norra kommer att vara mycket attraktivt område även kommande år.

Etappvis utbyggnad
Den utdragna skuldkrisen i Europa gör att det ännu råder osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen för 2012. Vi har dock en solid projektkalkyl i botten. Vi planerar för en etappvis utbyggnad vilket gör att vi löpande kan optimera tidtabellen beroende på konjunkturutvecklingen och därmed anpassa investeringarna. Det har vi råd att göra eftersom vi har ett löpande kassaflöde från befintliga hyresgäster.

Vår bedömning är att bostadsbristen i Storstockholmsområdet kommer att bestå. Detta eftersom obalanserna i utbud och efterfrågan är för stora för att kunna lösas annat än i ett längre eller mycket långt perspektiv. Tillfällig osäkerhet kan uppstå i marknaden, till exempel som en

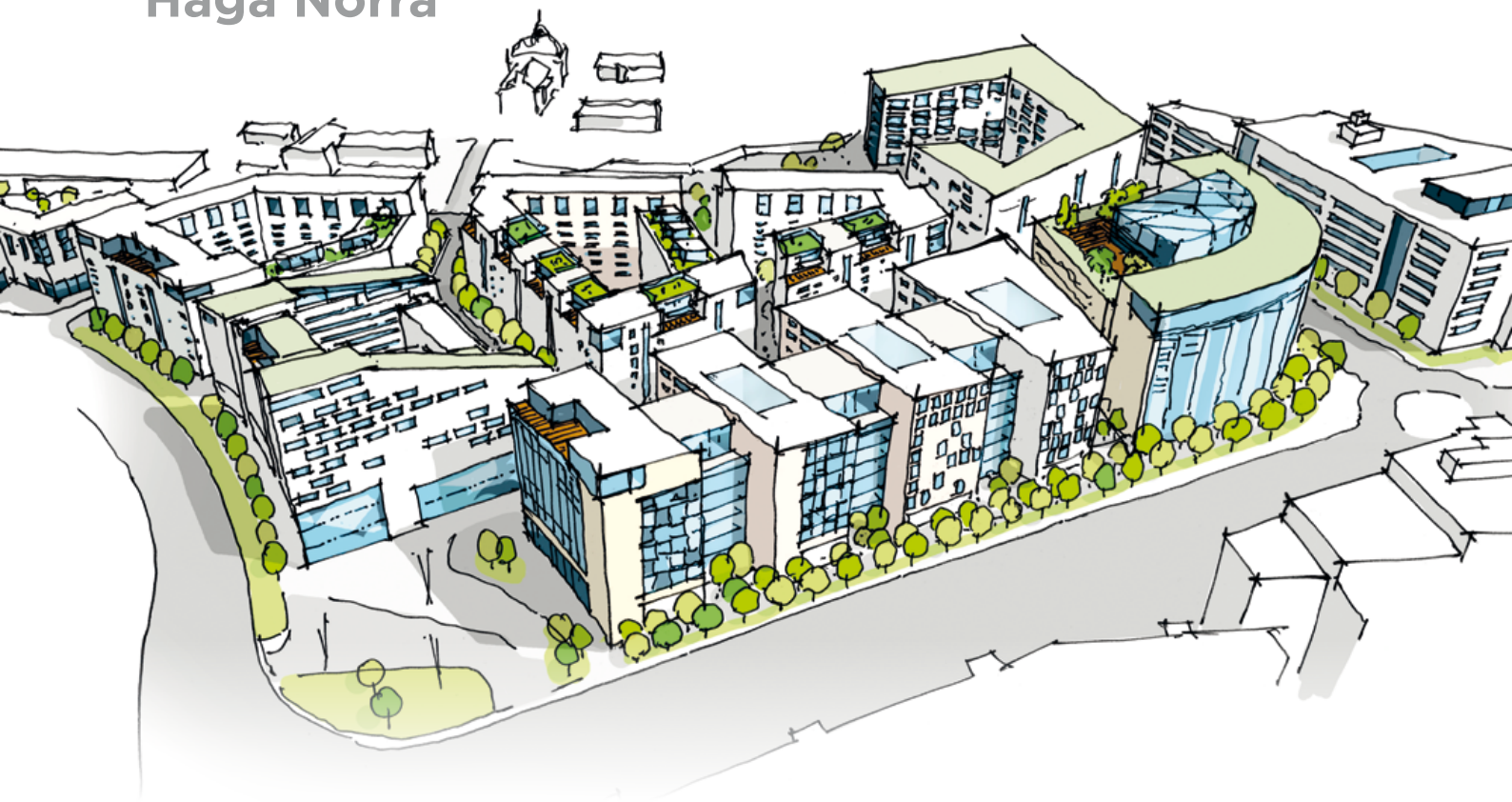
följd av oron för skuldkrisen. Den underliggande efterfrågetrenden är dock så stark att risken bedöms som låg för ett dramatiskt prisfall på bostadsrätter i Storstockholm kommande år.

Fullt serviceutbud med Urban gardening

Haga Norra är en unik plats som vi ska tillvarata på bästa sätt med en grön profil och tilltalande och varierande yttre arkitektur. Vi tittar på olika möjligheter att miljöklassa hela stadsdelen. Vi kommer att skapa en attraktiv, levande stadsdel med fullt serviceutbud och en egen profil. Trots stadsmiljöns begränsade utrymmen kommer det att finnas möjlighet till Urban gardening, så att den som vill kan odla egna växter för både matlagning och trivsel. Vi tror att Catenas nuvarande projektutvecklingsverksamhet utgör en intressant nisch på en i övrigt väldigt homogen marknad. Nästa steg är att Solna kommun godkänner detaljplanen varefter vi mera i detalj kan planera för genomförandet av den fortsatta förädlingen. Därefter kan byggarbetet komma igång med första etappen. Som vi ser det kommer förverkligandet av vår vision att innebära ett betydande lyft för Haga Norra.

Andreas Philipson
Verkställande direktör

Haga Norra



Fastigheten Haga Norra ligger i området Stora Frösunda i Solna. Solna kommun, som växer kraftigt, har som mål att visa att tillväxt och utveckling går hand i hand med samhällsansvar. Kommunen vill inspirera till samarbeten som alla vinner på; staden, företag och människor.

Med dessa förutsättningar har Catena möjlighet att skapa något unikt i Haga Norra. Den helt nya stadsdelen kommer enligt planerna att bestå av åtta kvarter med omkring 800 lägenheter samt förskolor, kontor, handelslokaler, restauranger och övrig närservice. Området ska vara attraktivt, inbjudande och ha en tydlig miljöprofil. Catena avser att både bygga och förvalta fastighetsbeståndet, som enligt planerna ska stå klart 2017.

Visionen för Haga Norra

Catena har en hög ambition för Haga Norra; stadsdelen ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling. I dag finns inte mycket naturlig växtlighet och därför ska projektet markant öka andelen gröna ytor. Många av taken ska utföras gröna, takträdgårdar uppmuntras, gator ska trädplanteras och en helt ny stadsdelspark anläggas där asfalt dominerar i dag.

Stadsdelen ska också erbjuda lokaler med hög designfaktor och ett tydligt miljötänk. Längs huvudstråket förläggs Aktivitetstorget med caféer, restauranger och bollparker som knyter ihop området och inbjuder till möten och spontan aktivitet. Här rör sig dagligen flertalet av stadsdelens cirka 2 000 invånare.

Detaljplan

Haga Norra: Området förknippas i dag främst med Bilias bil- och serviceanläggning som har funnits på platsen sedan 1973.

Markyta: Cirka 53 600 kvm.

Byggrätt: Cirka 160 000 kvm totalt, ovan mark.

Antal lägenheter: Cirka 800, motsvarande cirka 90 000 kvm.

Kommersiella lokaler: Cirka 70 000 kvm.

Antal garageplatser: 1 600.

Urban gardening

Urbant boende kombinerat med att man vill värna om miljön i närområdet är starka trender. Människor vill vara involverade och påverka utformningen av sin boendemiljö. Intresset och medvetenheten om hållbarhet och närodlad mat även inne i storstäderna ökar. Miljömedvetna ungdomar och bloggare hör till dem som agerat föregångare och skapat ett begrepp för detta - Urban gardening.

Studier pekar på mer odling i städerna och att det blir en viktigare komponent vid framtida stadsplanering. Forskare pläderar för ”urban agriculture” det vill säga odling av grönsaker och frukt i närområdet. Trenden hämtar styrka i att ökad urbanisering och miljöbelastning innebär att mer livsmedel måste transporteras till städerna. Urban gardening utgör en motvikt till detta och är ett fenomen på frammarsch i hela världen.

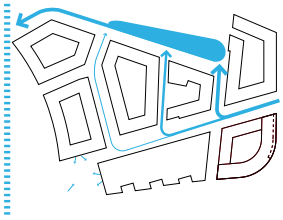
Arkitekter runt om i världen undersöker hur man bättre kan integrera odlingsmöjligheter i sina framtida konstruktioner. En bättre lokal restaurang ska till exempel kunna odla sina råvaror på taket. Redan i dag finns det exempel på gröna stadsdelsprojekt bland annat i Dallas, Texas och Dijon i Frankrike. Catena har dragit slutsatsen att framtidens boende måste möjliggöra en grönare livsstil men utan att krångla till vardagen.

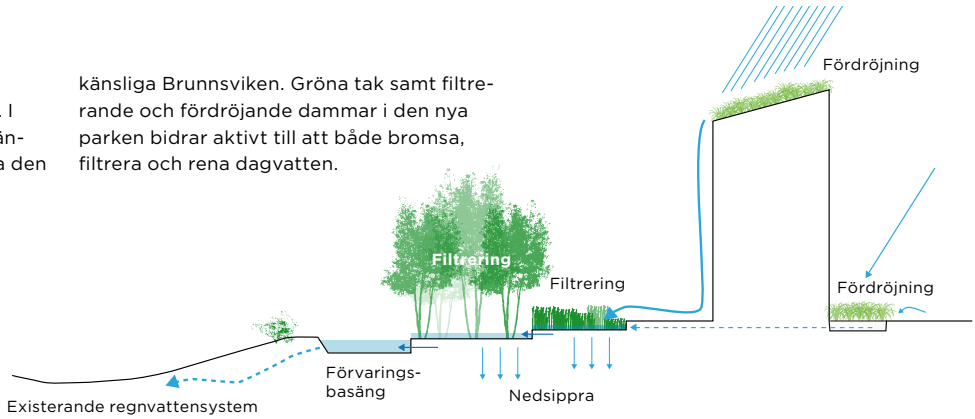
I dag finns inget renodlat Urban gardening-koncept i Sverige, vilket gör projektet unikt. Catenas koncept för Urban gardening ska präglas av delaktighet. De som flyttar till Haga Norra kan bidra till att göra skillnad – om de vill. Och då ska man kunna odla sina egna kryddor på balkongen, altanen eller i växthus. Eller tomater i entrén.

Fastigheten ligger i området Stora Frösunda i Solna utanför Stockholm. Närmaste grannar är ÅF-huset längs E4:an och parkanläggningen kring Stora Frösunda Gård.

Filtrerande dammar

Dagvatten från tätbebyggda områden skadar fortfarande känsliga vattendrag. I Stora Frösunda läggs stor vikt vid omhändertagande av dagvatten för att skydda den känsliga Brunnsviken. Gröna tak samt filtrerande och fördröjande dammar i den nya parken bidrar aktivt till att både bromsa, filtrera och rena dagvatten.





Miljö

Under 2011 var miljöarbetet huvudsakligen koncentrerat på att vidareutveckla och förädla konceptet för framtida byggnation av den nya stadsdelen i Stora Frösunda. Catena har en hög ambitionsnivå för projektets miljöprofil i syfte att minimera stadsdelens miljöbelastning och så långt möjligt bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

När Haga Norra byggs är Catenas mål att kunna få hela stadsdelen miljöklassad. Det skulle i så fall bli ett av de få projekten i Sverige som tar ett sådant grepp om en hel stadsdel. Beslut om vilket miljöklassningssystem som kommer att väljas var ännu inte fattat vid årsskiftet. Oavsett vilket klassningssystem som väljs kommer det att utgöra styrsystem i bygg- och förvaltningsprocesserna.

Catena satsar på en rad åtgärder för att stadsdelen ska bära sin del av ansvaret för en hållbar miljö. Bland annat har Catena som mål att Haga Norra ska ha egenproducerad lokal energi för optimal energianvändning.

Därtill har ett antal enkla åtgärder planerats som kommer att leda till betydligt lägre vattenförbrukning än normalt. Det gäller till exempel blandare med lågt vattenflöde liksom avstängningsventiler och system för att övervaka vattenförbrukning och läckage.

Vid projektering och byggnation kommer miljöansvaret att delas mellan projektledning och entreprenörer som alla dessutom har ett individuellt miljöansvar för sina respektive delar i projektet. Catena har det yttersta miljöansvaret under hela projektet samt samordningsansvar avseende miljöarbetet under projekterings- och byggskedena.

Löpande miljöarbete

Genom att aktivt arbeta med miljöfrågor eftersträvar Catena att minimera bolagets miljöpåverkan. Till grund för planering, genomförande och uppföljning på miljöområdet finns den miljöpolicy som antagits av styrelsen.

Den verksamhet som bedrivs i Catenas fastigheter var under 2011 i stor utsträckning inriktad på försäljning och service av bilar. Även om ansvaret för driften av anläggningarna ligger på hyresgästerna, arbetar Catena aktivt för att bistå hyresgästerna i miljöarbetet.

Catena kan påverka fastigheternas miljöbelastning exempelvis genom teknik- och materialval. Vid nybyggnation kan miljövänliga materialval göras och återvinningsbarhet prioriteras. Vid om- och tillbyggnader ska uttjänat material återvinnas i så stor utsträckning som möjligt. Catena säkerställer också att hyresgäster gör erforderlig miljösanering när en fastighet lämnas.

Under året har det löpande miljöarbetet varit begränsat då existerande fastighet kommer att rivas. Fokus har legat på att hitta ett miljövänligt koncept för de fastigheter som kommer att byggas.

Catenas miljöpolicy

Huvuddragen i policyn är att Catena ska:

- följa förändringar i lagar, förordningar och andra krav som har beröring på verksamhetens miljöaspekter
- se till att medarbetarna har kunskap om miljöfrågor som är förknippade med verksamheten samt upprätthålla denna kunskap genom utbildnings- och informationsinsatser
- löpande och systematiskt bedöma eventuella miljörisker i beståndet. Dessa bedömningar ska ligga till grund för åtgärder och ett kontinuerligt förbättringsarbete så att skador på miljön kan förebyggas
- hushålla med resurser och prioritera användningen av förnybar energi framför icke förnybar
- bedöma miljökonsekvenserna vid omfattande ny-, om- och tillbyggnadsprojekt och utarbeta miljöföreskrifter som utgör krav i förfrågningsunderlagen
- upprätta och uppdatera miljöriktlinjerna i hyresavtal liksom vid exploatering av fastigheter.

Aktien

Catenaaktien är sedan 2006 noterad på Nasdaq OMX Stockholm där den ingår bland de mindre bolagen, OMX Stockholm Small Cap.

Den 31 december 2011 uppgick aktiekapitalet i Catena AB till 50 883 800 kronor fördelat på 11 564 500 aktier. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämman rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Börsvärde
Under året sjönk Catenaaktien med 62 procent, från 153 kronor till 57,5 kronor, medan det breda börsindexet OMXSPI sjönk med 17 procent och Carnegies Fastighetsindex, CREX, gick ned med 14 procent. Årets högsta stängningskurs för Catenaaktien var 230 kronor den 6, 12 och 13 april. Den lägsta stängningskursen var 54 kronor den 29 december. Vid årets slut var Catenas börsvärde 665 Mkr. Totalt omsattes 1 448 600 Catenaaktier till ett värde av 212 Mkr.

Ägarstruktur
Per den 31 december 2011 hade bolaget 16 638 aktieägare (16 828). De flesta av aktieägarna, 16 383 stycken (16 600), ägde 1 000 aktier eller färre. Svenska juridiska personer ägde 76,2 procent (77,1) av aktierna. Andelen utländska ägare var 6,2 procent (5,8).

Utdelningspolicy och utdelning
Catenas utdelningspolicy föreskriver att utdelningen långsiktigt skall utgöra 75 procent av resultatet före skatt[1] men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

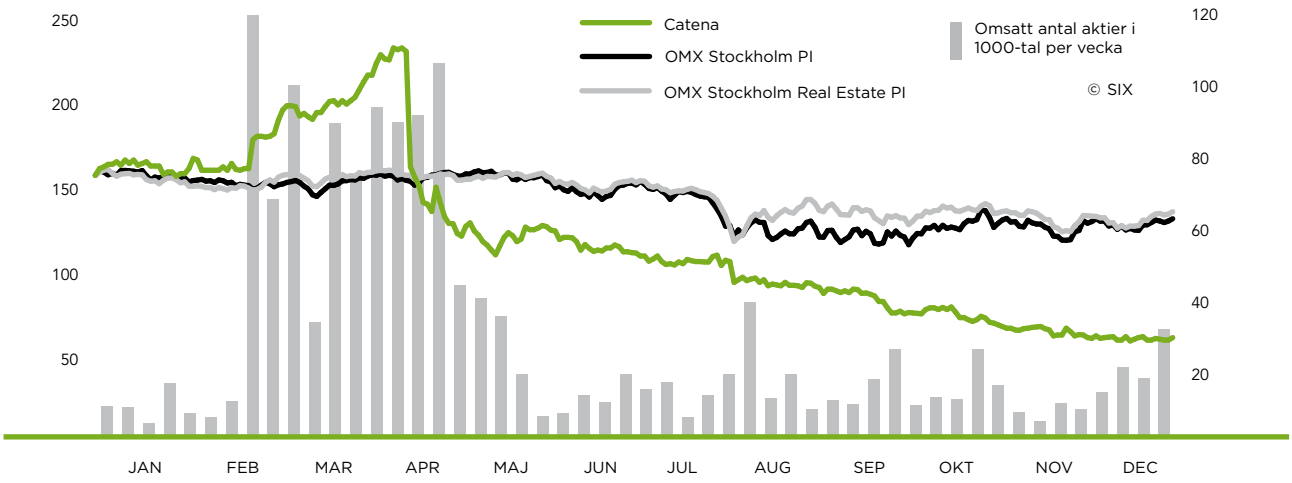
För verksamhetsåret 2011 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kronor per aktie.

Insynshandel
Handel med aktier i ett bolag där en person har insynsställning kallas för insynshandel. Denna handel är anmälningspliktig enligt lag och måste rapporteras till Finansinspektionen. Catena är skyldigt att anmäla till Finansinspektionen vilka personer som har insyn i Catena. Dessa måste anmäla sina innehav av aktier och alla förändringar av innehaven.

Vissa närstående fysiska och juridiska personer omfattas också av anmälningsskyldigheten. Catenas ledning, styrelse och revisorer anses ha insynsställning i Catena. En länk till fullständig förteckning över personer med insynsställning finns på Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

1 Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt.

Aktien

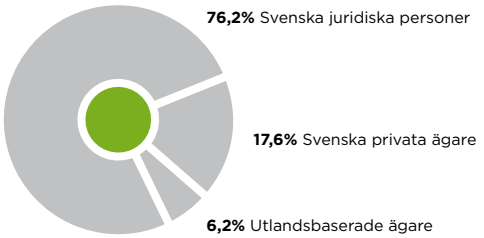


Aktiemarknadsinformation
Catenas målsättning är att kontinuerligt förse aktie- och kapitalmarknad, media och övriga intressenter med en öppen och korrekt redovisning av bolagets ekonomiska utveckling. Hemsidan, årsredovisning, delårsrapporter, bokslut, pressmeddelanden och presentationer av Catena är grunden i detta arbete.

På Catenas hemsida, www.catenafastigheter.se, finns aktuell information, exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På hemsidan går det att beställa tryckt finansiell information och även prenumerera på information per e-post.

Aktieinformation
ISIN-kod: SE0001664707
Kortnamn: CATE

Antal röster fördelat på land och kategori



Aktieägare per 30 december 2011

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 000	29,9
Erik Selin gruppen	2 344 642	20,3
PEAB AB	2 310 000	20,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	279 400	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	259 518	2,3
CBNY-DFA-INT SML CAP V	108 662	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
Handelsbanken fonder	50 725	0,4
Skandinaviska Enskilda Banken S.A. NQI	47 880	0,4
Summa tio största	**8 989 335**	**77,6**
Övriga	2 575 165	22,4
Totalt	**11 564 500**	**100,0**

Ägarförhållanden, fördelning storlek på aktieinnehavet, per 30 december 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Innehav, %
1–500	15 895	11,61
501–1 000	488	3,26
1 001–5 000	207	3,83
5 001–10 000	20	1,22
10 001–15 000	2	0,19
15 001–20 000	8	1,16
20 001–	18	78,73
Totalt	**16 638**	**100,0**

Organisation

Efter avyttringen av samtliga fastigheter utom Stora Frösunda anpassade Catena organisationen efter de nya förutsättningarna.

Catena avser att bilda en projektorganisation efter det att detaljplanen för fastigheten vunnit laga kraft, vilket väntas ske senare under 2012. Den nya projektorganisationen kommer att hantera övergripande projektledning, upphandling av entreprenader, uthyrning av lokaler, bostadsrättsbildningar samt marknadsbearbetning.

Förvaltningsberättelse – verksamheten

Styrelsen och verkställande direktören för Catena AB organisationsnummer 556294-1715 får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 2011.

Verksamhet och organisation
Catena ska aktivt förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk. Catena ska också avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsad.

Vid årets inledning hade Catenakoncernen verksamhet i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsområdena. Den 28 januari 2011 hölls en extra bolagsstämma där det beslutades att sälja 25 fastigheter till Balder fjorton AB. Köpeavtalet undertecknades samma dag och transaktionen genomfördes som en bolagsaffär med tillträde till aktierna den 15 februari 2011. Samtliga lån som belastade fastigheterna löstes vid detta tillfälle. I köpeavtalet överenskoms att driftsöverskottet från fastighetsförvaltningen skulle tillfalla Balder från och med 1 januari 2011.

Efter det att handelsfastigheterna avyttrats begränsades verksamheten till Stockholmsregionen. Som kvarvarande verksamheter redovisas fastigheterna Stora Frösunda 2/Hagalund 2:2 (Haga Norra). Som avvecklade verksamheter redovisas de 25 fastigheter som avyttrades till Balder.

Resultat och ställning
Kvarvarande och avvecklade verksamheter

Koncernen	**2011**	2010
Resultat per aktie, kr	11,21	30,14
Soliditet, %	41,8	39,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	1,2

Kvarvarande verksamheter
Nedanstående beskrivning avser den kvarvarande verksamheten på fastigheten Haga Norra i Solna. Den genomsnittliga återstående hyresviktade löptiden för dessa hyresavtal uppgick per den 1 januari 2012 till 9,7 år. Uppsägningstiderna varierar mellan nio och 18 månader och förlängningstiderna är på mellan tre och fem år.

Hyresintäkterna uppgick till 27,0 Mkr (27,4). Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 97,5 procent (98,5) av totala hyresintäkten. Fastighetskostnaderna uppgick till 6,4 Mkr (7,0).

Årets driftsöverskott uppgick till 20,6 Mkr (20,4). Övriga rörelseintäkter om 0,1 Mkr (0,2), utgjordes främst av konsultarvode och vidarefakturering till hyresgäster avseende utförda arbeten. Övriga rörelsekostnader utgjordes av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster samt konsultarvoden 0,0 Mkr (0,2). Kostnaderna för centraladministration uppgick till 12,9 Mkr (12,9). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

Värdeförändringar
Fastigheter
Se not 14.

Finansnetto
Periodens finansnetto uppgick till –3,8 Mkr (–9,3). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 4,14 procent (3,02). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga låneutgifter aktiverats (0) då inga nybyggnationer påbörjats.

Finansiella derivat
För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar beroende på hur den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta samt med återstående löptid. Det orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till –0,5 Mkr (–3,6) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 3,0 Mkr (9,8).

Rörelseresultat
Rörelseresultatet uppgick till 94,5 Mkr (137,7). Resultat före skatt uppgick till 90,7 Mkr (128,3). Aktuell skatt för året uppgick till –5,0 Mkr (–4,7) och uppskjuten skatt till –24,7 Mkr (–33,5). Resultatet efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 61 Mkr (93,4).

Avvecklade verksamheter
Resultat från de avvecklade verksamheterna uppgick till 68,6 Mkr (255,3) varav skatt utgjorde 65,9 Mkr (–4,5).

Årets övriga totalresultat uppgick till 5,4 Mkr (–16,6) och utgjordes av förändring av omräkningsreserv samt aktuariell vinst/förlust. Årets totalresultat uppgick till 135,0 Mkr (332,0).

Resultat och ställning
Moderbolag
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.

Flerårsöversikt
Catenakoncernen bildades 1 december 2005. De fem åren 2007–2011 finns sammanställda i en flerårsöversikt på sidan 49.

Ersättning till ledande befattningshavare
Nedstående principer fastslogs av årstämman 2011 som riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättningar till VD beslutas av styrelsen. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Styrelseledamot som samtidigt ingår i bolagsledningen, exempelvis VD, kommer inte att delta i arbetet med sådana frågor. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut.

Ersättning till VD
Till VD utgår fast månadslön. Någon pensionsrätt utgår ej. Ömsesidig uppsägningstid är tre månader. Om Catena säljs har VD rätt till en ersättning motsvarande tolv månadslöner.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare
Anställningsavtal utan särskilda förmåner tillämpas.

Styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Styrelsens förslag är att stämman beslutar följa beslut taget på årsstämman 2011 även för 2012.

Catenaaktien
Catena AB (publ) är ett börsnoterat bolag, registrerat på NASDAQ OMX Stockholm, Small cap.

Per den 30 december 2011, som var sista handelsdagen för året, uppgick antal aktier till 11 564 500 stycken. Aktiekapitalet i Catena AB uppgick till 50 883 800 kronor. Varje aktie berättigar till en röst och varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet ägda och företrädda aktier. Samtliga aktier äger lika rätt till andel i företagets tillgångar och vinst.

Aktieägare per 30 december 2011

Ägare	Antal aktier	Röster, %
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 000	29,9
Erik Selin gruppen	2 344 642	20,3
PEAB AB	2 310 000	20,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	279 400	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	259 518	2,3
CBNY-DFA-INT SML CAP V	108 662	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
Handelsbanken fonder	50 725	0,4
Skandinaviska Enskilda Banken S.A. NQI	47 880	0,4
Summa tio största	**8 989 335**	**77,6**
Övriga	2 575 165	22,4
Totalt	**11 564 500**	**100,0**

Årsstämman 2011 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna aktier motsvarande maximalt 10 procent av det totala antalet aktier samt att överlåta dessa aktier innan årsstämman 2012.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer
Fastighetsvärden
Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i allt väsentligt av ett bedömt värde av potentiella byggrätter, som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår för fastigheten.

Bland annat mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte är avslutat är kvantifieringen av gjorda bedömningar behäftade med relativt stor osäkerhet. Osäkerheten förväntas dock minska med tiden efterhand som tidpunkt för fastställande av plan närmar sig.

Hyresintäkter och hyresutveckling
Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. Detta kan komma att medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas kvarvarande bestånd är nästan 100 procent av bashyresvolymen föremål för årlig justering.

Skatt
Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftningen gällande beskattning av företag. Förändringar av skattelagstiftningen – innebärande exempelvis ändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrad bolagsskattesats eller möjligheter att utnyttja underskottsavdrag – skulle kunna medföra en framtida förändrad skattesituation för Catena.

Miljörisker
Miljöarbetet inom Catena är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Catenas hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig, såsom till exempel hantering av drivmedel, olja och kemikalier samt bensinstationsverksamhet. Catena däremot bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig.

Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Catena för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka Catenas resultat och finansiella ställning negativt.

Det kan inte uteslutas att miljöföroreningar föreligger, vilka skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk som har en påverkan på Catenas resultat och finansiella ställning. För närvarande finns emellertid inte någon kännedom om några miljökrav som kan riktas mot Catena.

Information om icke finansiella resultatindikatorer
Catena är angeläget om att koncernens miljöpolicy uppfylls. Denna miljöpolicy stadgar bland annat att löpande följa de förändringar i lagar, förordningar och andra krav som sätts i samband med verksamhetens miljöaspekter. Catena ska tillse att legala och andra krav som är tillämpliga på verksamheten följs.

Finansiella instrument och riskhantering
Se not 25.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
Den framtida utvecklingen ligger helt mot den nya detaljplanen för fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 som på sikt kan medföra utökade exploateringsmöjligheter för en framtida stadsdel med både bostäder och kommersiella lokaler.

Catenas bedömning är att bostadsbristen i Storstockholm kommer att bestå. Detta då obalanserna i utbud och efterfrågan är för stora för att kunna lösas annat än i ett längre eller mycket långt perspektiv. Fastigheten är belägen nära E4:an i ett av Sveriges mest dynamiska och expansiva områden innefattande Sundbyberg, Solna och Stockholm.

Med närheten till E4:an och annan service bedömer Catena att Haga Norra är ett intressant område både för bostäder och för framtida region- och huvudkontor. Catena planerar för en etappvis utbyggnad vilket gör att tidtabellen, och därmed investeringarnas omfattning och tidpunkt, kan optimeras i takt med konjunkturutvecklingen.

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 125 628 416 kronor disponeras enligt följande:

Utdelning 2,00 kr/aktie	23 129 000 kr
Balanseras i ny räkning	102 499 416 kr
Summa	**125 628 416 kr**

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen
Styrelsens förslag
I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2012, att Catena ska lämna en utdelning om 2,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2011, vilket innebär en total utdelning på 23 129 000 kronor. Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 41,8 procent i koncernen. Efter den föreslagna utdelningen beräknas soliditeten i koncernen uppgå till cirka 40 procent. Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen ska ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent. Även efter den föreslagna utdelningen uppnås Catenas mål för soliditeten.

Styrelsens motivering
Med hänvisning till vad som angetts ovan, anser styrelsen att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de krav som uppställs i 17 kap § 3 andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Efter den föreslagna vinstutdelningen bedömer styrelsen att bolagets och koncernens egna kapital kommer att vara tillräckligt stort med hänsyn till verksamhetens art, omfattning och risker.

Styrelsen bedömer att den föreslagna aktieutdelningen inte kommer att påverka Catenas förmåga att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Styrelsen bedömer också att de för verksamheten nödvändiga investeringarna inte påverkas negativt.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Förvaltningsberättelse – bolagsstyrning

Catena AB är ett publikt svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq OMX Stockholm. De regelverk som tillämpas för styrning och kontroll av koncernen är i huvudsak bolagsordningen, den svenska aktiebolagslagen, OMX Nordiska Börsens regelverk, Svensk kod för bolagsstyrning, interna riktlinjer och policyer samt andra tillämpliga lagar och regler.

Catenas styrelse och ledning strävar efter att Catena ska leva upp till de krav som börsen, aktieägare och andra intressenter ställer på bolaget. Svensk kod för bolagsstyrning syftar till att skapa goda förutsättningar för en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Den bygger på principen följa eller förklara. Avvikelser från Koden ska motiveras och förklaras.

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Catena under 2011 har tillämpat Koden.

Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Årsstämman utser styrelse och revisor samt fastställer principer för ersättning till styrelse, revisor och koncernledning. Årsstämman fattar också beslut om bolagsordning, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. På årsstämman, som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång, ska balans- och resultaträkningar fastställas samt beslut fattas om ansvarsfrihet för styrelse och VD.

Årsstämma hölls den 14 april 2011. Totalt 61 aktieägare, som företrädde 8407 393 aktier, var närvarande och de representerade 72,7 procent av det totala antalet utestående röster. Vid stämman var styrelsen, VD, koncernledning samt bolagets revisor närvarande.

På årsstämman fattades beslut om:

- fastställande av resultat- och balansräkningar för moderbolaget respektive koncernen
- fastställande av vinstdisposition innebärande en utdelning om 59 kronor per aktie (varav 6 kronor ordinarie utdelning och extra utdelning 53 kronor/aktie)
- beviljande av ansvarsfrihet för styrelse och VD
- beslut om ändring av bolagsordning
- beslut om antalet av stämman valda styrelseledamöter
- omval av fem sittande ledamöter till styrelse samt ersättningar till denna
- riktlinjer för ersättning till VD och ledande befattningshavare
- bemyndigande för styrelsen om förvärv av bolagets egna aktier till ett maximalt totalt innehav om 10 procent
- bemyndigande för styrelsen om överlåtelse av bolagets egna aktier.

Årsstämma för verksamhetsåret 2012 kommer att äga rum den 26 april 2012 på konferenscentret 7A Odenplan, Norrtullsgatan 6, 5 tr. i Stockholm.

Ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare

Enligt årsstämmans beslut 2011 erhåller styrelsens ordförande 210 000 kronor och övriga ledamöter 105 000 kronor vardera. Lön, övriga ersättningar samt pensionspremie avseende VD och övriga ledande befattningshavare under 2011 framgår av not 7 i årsredovisningen. Inga rörliga ersättningar har utgått till VD eller övriga ledande befattningshavare.

Valberedning

Valberedningen har till uppgift att förbereda och lämna förslag på styrelse, styrelseordförande, styrelsearvoden, principer för utseende av valberedning, ordförande vid stämmor och i förekommande fall revisorer samt arvodering av revisorer.

Valberedningen, som består av representanter för bolagets fyra största aktieägare, har följande sammansättning: Henry Klotz för CLS Holdings plc., Christian Hahne för Erik Selin Fastigheter AB, Bo Jansson för Skandia Liv samt Tomas Andersson för Peab AB. Till valberedningens ordförande har utsetts Bo Jansson. Sammankallande till valberedningen är styrelsens ordförande Henry Klotz.

STYRELSEN OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att, för ägarnas räkning, förvalta bolagets och koncernens angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Ledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med föreskrifter i lag, bolagsordning och arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen.

I styrelsens sammansättning ska finnas kompetens och erfarenhet från områden som är av stor betydelse för att kunna stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett fastighetsbolag. Bland ledamöterna finns bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling.

Från och med årsstämman 2011 har Catenas styrelse bestått av fem stämmovalda ledamöter utan suppleanter. Styrelsens sammansättning innebär en avvikelse från Svensk kod för bolagsstyrnings krav på ledamöters oberoende då endast en ledamot är oberoende. Avvikelsen förklaras med att bolagets verksamhet efter avyttringen av huvuddelen av fastighetsbeståndet i januari 2011 är begränsat till ett fastighetsutvecklingsprojekt i Solna och därmed är kravet på oberoende i det fortsatta styrelsearbetet inte lika angeläget.

Arbetsordning

Styrelsen i Catena arbetar efter en arbetsordning innehållande instruktioner avseende arbetsfördelning och ekonomisk rapportering. Arbetsordningen utgör ett

komplement till aktiebolagslagens bestämmelser och Catenas bolagsordning och är föremål för årlig översyn. Styrelsen utvärderar också VD:s arbete. Denne närvarar ej vid denna utvärdering.

Styrelsen är skyldig att fortlöpande följa upp och kontrollera bolagets verksamhet. Det åligger därför styrelsen att se till att det finns fungerade rapporteringssystem. Löpande på styrelsemötena sker avrapportering kring bolagets och koncernens ekonomiska och finansiella ställning, aktuella marknadsfrågor, projektredovisning samt i förekommande fall underlag för investeringsbeslut och fastighetsförsäljningar.

Utöver att ansvara för bolagets organisation och förvaltning är styrelsens viktigaste uppgift att fatta beslut i strategiska frågor. Årligen fastställer styrelsen de övergripande målen för koncernens verksamhet och beslutar om strategier för att nå målen. Även VD-instruktion samt interna policydokument revideras årligen.

Styrelsens arbete

Det ankommer på styrelsens ordförande att leda styrelsens arbete på ett effektivt och ändamålsenligt sätt. Förutom att leda styrelsens arbete följer ordföranden koncernens löpande utveckling genom kontakter med VD i strategiska frågor.

Under 2011 hölls fyra protokollförda styrelsemöten varav ett var konstituerande. Koncernens CFO har varit styrelsens sekreterare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Invald	Oberoende	Närvaro
Henry Klotz, ordförande	2007	Nej	4/4
Jan Johansson	2010	Nej	4/4
Christer Sandberg	2007	Nej	3/4
Lennart Schönning	2007	Ja	4/4
Erik Selin	2007	Nej	4/4

Inriktningen på styrelsemötena har bland annat varit:

Februari	Bokslutskommuniké, årsredovisning, revisorsrapport samt förberedelser inför årsstämman
Augusti	Delårsrapport
April	Delårsrapport
Oktober	Strategidiskussioner

På styrelsemötena har, förutom ovanstående punkter, planer och strategier för koncernens utveckling behandlats samt löpande uppföljning av resultat och ställning, värderingar av koncernens fastigheter, likviditet och finansiering samt investeringsbeslut.

På styrelsemötet i februari deltog även bolagets revisor Jan Malm.

Revisor

Catenas revisor väljs av årsstämman för en period om fyra år. Innevarande period inleddes 2008 och nästa val av revisor sker därför i samband med årsstämman 2012. Ansvarig revisor har varit Jan Malm.

Revisorn granskar styrelsens och VD:s förvaltning av koncernen. Revisorn rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen. Denna framläggs på årsstämman. Därutöver lämnar revisorn en detaljerad redogörelse till styrelsen en gång per år. Vid denna redogörelse förs också en diskussion om de iakttagelser som revisionen utmynnat i. Utöver revision har KPMG även tillhandahållit tjänster inom områdena skatt och redovisning. Arvode utgår enligt räkning.

VD och koncernledning

VD leder verksamheten med utgångspunkt från av styrelsen upprättad och fastställd VD-instruktion. VD ska enligt instruktionen se till att styrelsens ledamöter löpande får information och rapporter om Catenas utveckling så att de kan göra goda bedömningar och fatta välgrundade beslut. VD ska vidare tillse att Catena iakttar de skyldigheter beträffande information med mera som följer av noteringsavtalet med OMX Nordisk börs. VD ska även övervaka efterlevnaden av de mål, policyn och strategiska planer, som styrelsen fastställt, samt tillse att de vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Efter avyttringen av fastighetsbeståndet till Balder har verksamhetens inriktning förändrats. Behovet av ledningsfunktioner har minskat, åtminstone tillfälligt. Koncernledningen bestod därför endast av VD samt ekonomichef under verksamhetsåret. Båda är anmälda till Finansinspektionens insynsregister.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive ansvarsområde.

Ersättningsutskottet
Utskottets uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för VD. Ersättningar till övriga ledande befattningshavare beslutas av VD enligt principer fastställda av styrelsen. Samtliga styrelsemedlemmar med undantag av VD ingår i utskottet. Ersättningsutskottet har haft ett sammanträde under 2011.

Revisionsutskottet
Revisionsutskottets uppgift är att upprätthålla och effektivisera kontakten med koncernens revisor samt utöva tillsyn över rutinerna för redovisning och finansiell rapportering. Utskottet ska även utvärdera revisorns arbete och följa hur redovisningsprinciper och krav på redovisning utvecklas. Styrelsen har beslutat att samtliga medlemmar med undantag av VD ska ingå i utskottet.

Revisionsutskottet har haft ett sammanträde under 2011.

Aktiemarknadsinformation
Catena ska lämna snabb, samtidig, korrekt och tillförlitlig information till befintliga och potentiella aktieägare och andra intressenter. Bolaget lämnar delårsrapporter kvartalsvis, en bokslutskommuniké samt årsredovisning för hela verksamhetsåret.

På bolagets hemsida www.catenafastigheter.se finns aktuell information om bolaget som exempelvis pressmeddelanden och finansiella rapporter. På hemsidan kan aktieägare beställa tryckt finansiell information från bolaget. Denna information kan även beställas direkt av bolaget per telefon.

Intern kontroll
Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet 6 kap § 6 årsredovisningslagen och är därmed avgränsad till intern kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning verkar utifrån. Styrelsen har fastställt ett antal policyn och grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen såsom finanspolicy, miljöpolicy och informationspolicy. VD rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner och dokument.

Catenas interna kontrollstruktur bygger på en tydlig ansvars- och arbetsfördelning såväl mellan styrelse och VD som inom den operativa verksamheten. Den operativa verksamheten innefattar bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser. Som exempel kan nämnas verktyg för uppföljning av verksamheten, förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter/bolag, underlag för fastighetsvärderingar.

Kontrollaktiviteter genomförs på fastighetsnivå i form av löpande resultat- och investeringsuppföljningar, på övergripande nivå i form av till exempel resultatanalys på områdesnivå, analys av nyckeltal och genomgångar av den legala koncernstrukturen. För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns exempelvis system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Den interna informationen och externa kommunikationen regleras på övergripande nivå bland annat av en informationspolicy. Den interna informationen sker genom regelbundet hållna informationsmöten.

Catena har en liten organisation där all verksamhet under året drivits i moderbolaget. Ekonomifunktionen i moderbolaget har kontrollfunktion för samtliga enheter. På grund härav har Catena ingen särskild funktion för internrevision. Styrelsen och ledningen bedömer att den interna kontrollen är god och ändamålsenlig för en koncern av Catenas storlek varför något behov av en internrevisionsfunktion inte föreligger. Beslutet kommer att omprövas årligen.

Resultaträkning för koncernen

Tkr	Not	**2011**	2010
Kvarvarande verksamheter			
Hyresintäkter		26 994	27 417
Driftskostnader		–693	–234
Reparations- och underhållskostnader		–343	–848
Fastighetsskatt		–2 670	–2 670
Fastighetsadministration	9	–2 730	–3 241
Driftsöverskott		**20 558**	**20 424**
Övriga rörelseintäkter	5	87	239
Övriga rörelsekostnader	6	–	–188
Centraladministration	9	–12 828	–12 818
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar		86 708	130 000
Rörelseresultat	7, 8, 27	**94 525**	**137 657**
Finansiella intäkter		13 385	18 915
Finansiella kostnader		–17 175	–28 225
Finansnetto	10	**–3 790**	**–9 310**
Resultat före skatt		**90 735**	**128 347**
Skatt	12	–29 693	–34 961
Årets resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter		**61 042**	**93 386**
Årets resultat efter skatt från avvecklade verksamheter	3, 4	**68 601**	**255 306**
Årets resultat		**129 643**	**348 692**
Resultat per aktie (kronor)	18	11,21	30,15
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter (kronor)		5,28	8,07

Rapport över totalresultat för koncernen

Tkr	**2011**	2010
Årets resultat	129 643	348 692
Årets övriga totalresultat		
Förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet	10 130	–9 181
Skatt förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet	–2 664	–3 430
Aktuariell vinst/förlust	–2 107	647
Omräkningsreserv överförd till resultatet	–	–4 901
Skatt omräknigsreserv överförd till årets resultat	–	260
Årets totalresultat	**135 002**	**332 087**

Balansräkning för koncernen

Tkr	Not	**2011**	2010
TILLGÅNGAR	26		
Förvaltningsfastigheter	14	610 000	520 000
Materiella anläggningstillgångar	13	16	1 358
Summa anläggningstillgångar		**610 016**	**521 358**
Kundfordringar		386	104
Övriga fordringar		5 528	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	463	1 020
Likvida medel		94 369	56 743
Tillgångar som innehas för försäljning		–	1 593 336
Summa omsättningstillgångar		**100 746**	**1 651 368**
SUMMA TILLGÅNGAR		**710 762**	**2 172 726**
EGET KAPITAL	17		
Aktiekapital		50 884	50 884
Övrigt tillskjutet kapital		10 000	571 454
Omräkningsreserv		–	–7 466
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		236 543	229 858
Summa eget kapital		**297 427**	**844 730**
Skulder	26		
Skulder till kreditinstitut	19, 20	306 400	981 736
Övriga långfristiga skulder	15	497	3 567
Avsättningar till pensioner	21	12 113	9 514
Övriga avsättningar	22	1 087	2 798
Uppskjutna skatteskulder	12	68 293	43 568
Summa långfristiga skulder		**388 390**	**1 041 183**
Skulder till kreditinstitut	19, 20	–	5 000
Leverantörsskulder		7 450	13 382
Skatteskulder		–	22 267
Övriga skulder	23	1 594	4 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	15 901	12 899
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	–	229 150
Summa kortfristiga skulder		**24 945**	**286 813**
Summa skulder		**413 335**	**1 327 996**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**710 762**	**2 172 726**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 29.

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare				
Tkr	Not 17	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01 enligt tidigare årsredovisning		**50 884**	**571 454**	**9 786**	**250 493**	**882 617**
Justering av eget kapital p.g.a. ändrade redovisningsprinciper					–2 801	
Ingående eget kapital 2010-01-01		**50 884**	**571 454**	**9 786**	**247 692**	**879 816**
Årets totalresultat						
Årets resultat					348 692	348 692
Årets förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet				–9 181		–9 181
Skatt förändring omräkningsreserv utlandsverksamheten				–3 430		–3 430
Omräkningsreserv överförd till årets resultat				–4 901		–4 901
Skatt på omräkningsreserv överförd till årets resultat				260		260
Akturiell vinst/förlust					647	647
Årets totalresultat				**–7 466**	**597 031**	**1 211 903**
Utdelning					367 173	–367 173
Utgående eget kapital 2010-12-31		**50 884**	**571 454**	**–7 466**	**229 858**	**844 730**
Ingående eget kapital 2011-01-01		**50 884**	**571 454**	**–7 466**	**229 858**	**844 730**
Årets totalresultat						
Årets resultat					129 643	129 643
Årets förändring omräkningsreserv utlandsverksamhet				10 130		7 466
Akturiell vinst/förlust					–2 107	–2 107
Skatt omräkningsreserv överförd till årets resultat				–2 664		
Årets totalresultat				**7 466**	**127 536**	**135 002**
Utdelning			–561 454		–120 851	–682 305
Utgående eget kapital 2011-12-31		**50 884**	**10 000**	**0**	**236 543**	**297 427**

Kassaflödesanalys för koncernen

Tkr	Not 33	2011	2010
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		90 735	128 229
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		–90 796	–141 945
Betald inkomstskatt		–4 968	–4 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–5 029**	**–18 395**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		–5 088	1 465
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		–27 718	–32 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**–37 835**	**–49 174**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–3 292	–3 080
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–	–151
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 141	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–2 151**	**–3 231**
Finansieringsverksamheten			
Amortering (–) av skulder till kreditinstitut		–680 336	–5 000
Betald utdelning		–682 306	–367 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–1 362 642**	**–372 173**
Årets kassaflöde från kvarvarande verksamheter		**–1 402 628**	**–424 578**
Kassaflöde från avvecklade/avyttrade verksamheter			
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76 068	126 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 364 186	552 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		–	–299 622
Netto kassaflöde från avvecklade/avyttrade verksamheter		**1 440 254**	**379 248**
Årets kassaflöde		**37 626**	**–45 330**
Likvida medel vid årets början		56 743	105 571
Valutakursdifferens		–	–498
Likvida medel vid årets slut		**94 369**	**56 743**

Resultaträkning för moderbolaget

Tkr	Not	2011	2010
Hyresintäkter		–	3 379
Driftskostnader		–	–3 104
Reparations- och underhållskostnader		–	–136
Fastighetsskatt		–	–5
Fastighetsadministration	9	–	–10
Driftsöverskott		**–**	**124**
Övriga rörelseintäkter	5	4 136	18 822
Övriga rörelsekostnader	6	–	–152
Centraladministration	9	–16 618	–19 592
Rörelseresultat	7, 8, 27	**–12 482**	**–798**
Resultat försäljning andelar i dotterbolag		–10 770	637 617
Utdelning från dotterbolag		–	21 964
Koncernbidrag		15 772	88 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	21 880	26 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	–15 365	–36 083
Resultat efter finansiella poster		**–965**	**738 103**
Bokslutsdispositioner	11	77	38
Resultat före skatt		**–888**	**738 141**
Skatt	12	–1 757	–19 950
Årets resultat		**–2 645**	**718 191**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Tkr	**2011**	2010
Årets resultat	–2 645	718 191
Årets övriga totalresultat		
Förändring fond för verkligt värde	–	13 041
Skatt förändring fond för verkligt värde	–	–3 430
Fond för verkligt värde överförd till årets resultat	646	–987
Skatt fond för verkligt värde överförd till årets resultat	–170	260
Årets övriga totalresultat	**476**	**8 884**
Årets totalresultat	**–2 169**	**727 075**

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2011	2010
TILLGÅNGAR	26		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14		–
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	16	217
Summa materiella anläggningstillgångar		**16**	**217**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	31	56 526	50 832
Uppskjuten skattefordran	12	1 465	165
Summa finansiella anläggningstillgångar		**57 991**	**50 997**
Summa anläggningstillgångar		**58 007**	**51 214**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		276	13
Fordringar på koncernföretag		422 809	2 530 909
Övriga fordringar		1 796	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	463	935
Summa kortfristiga fordringar		**425 344**	**2 532 022**
Kassa och bank		85 146	56 743
Summa omsättningstillgångar		**510 490**	**2 588 765**
SUMMA TILLGÅNGAR		**568 497**	**2 639 979**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	17		
Aktiekapital (11 564 500 aktier)		50 884	50 884
Reservfond		10 000	10 000
Fritt eget kapital	17		
Fond för verkligt värde		–	–476
Balanserat resultat		128 273	92 864
Årets resultat		–2 645	718 191
Summa eget kapital		**186 512**	**871 463**
Obeskattade reserver	32	**–**	**77**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	8 997	7 832
Övriga avsättningar	22	1 087	2 884
Summa avsättningar		**10 084**	**10 716**
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut	20	–	981 736
Övriga långfristiga skulder	15	497	3 567
Summa långfristiga skulder		**497**	**985 303**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	–	5 000
Leverantörsskulder		5 795	13 382
Skulder till koncernföretag		357 321	692 052
Aktuella skatteskulder		–	22 353
Övriga skulder	23	449	1 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	7 839	37 771
Summa kortfristiga skulder		**371 404**	**772 420**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**568 497**	**2 639 979**

Information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 29.

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Tkr	Not 17	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2010-01-01 enligt tidigare årsredovisning		**50 884**	**10 000**	**–9 360**	**477 837**	**–17 789**	**511 572**
Justering av eget kapital p.g.a. ändrade redovisningsprinciper					–62 082	62 082	
Ingående eget kapital 2010-01-01		**50 884**	**10 000**	**–9 360**	**415 755**	**44 293**	**511 572**
Årets resultat						718 191	718 191
Årets övriga totalresultat				8 884			8 884
Årets totalresultat				**8 884**		**718 191**	**727 075**
Föregående års resultat					44 293	–44 293	0
Lämnade aktieägartillskott					–11		–11
Utdelning					–367 173		–367 173
Utgående eget kapital 2010-12-31		**50 884**	**10 000**	**–476**	**92 864**	**718 191**	**871 463**
Ingående eget kapital 2011-01-01		**50 884**	**10 000**	**–476**	**92 864**	**718 191**	**871 463**
Årets resultat						–2 645	–2 645
Årets övriga totalresultat				476			476
Årets totalresultat				**476**		**–2 645**	**–2 169**
Föregående års resultat					718 191	–718 191	0
Utdelning					–682 306		–682 306
Utgående eget kapital 2011-12-31		**50 884**	**10 000**	**0**	**128 273**	**–2 645**	**186 512**

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not 33	**2011**	2010
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		–965	738 103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		–431	–10 601
Betald inkomstskatt		–3 057	141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**–4 453**	**727 643**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar		2 106 678	–2 168 832
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		–396 016	41 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 706 209**	**–1 399 795**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–5 694	–11
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		–	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	1 889
Avyttring (+)/Förvärv (–) av dotterbolag		–	1 649 748
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–5 694**	**1 651 626**
Finansieringsverksamheten			
Minskning av långfristiga skulder		–989 806	–13 497
Erhållna koncernbidrag		–	88 552
Betald utdelning		–682 306	–367 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–1 672 112**	**–292 118**
Årets kassaflöde		**28 403**	**–40 287**
Likvida medel vid årets början		56 743	97 030
Likvida medel vid årets slut		**85 146**	**56 743**

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Redovisningsprinciper

(A) Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av ändrade eller nya IFRS
Under året har ändringar i standarder samt nya tolkningsmeddelanden trätt i kraft. Dessa har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Frivilligt byte av redovisningsprincip
Koncernen har från och med 1 januari 2011 övergått från att redovisa aktuariella vinster och förluster enligt korridormetoden till att redovisa dem i sin helhet i övrigt totalresultat i den period då de uppstår. Ändringen har tillämpats retroaktivt i enlighet med IAS 8 och påverkat de finansiella rapporterna för aktuell period, föregående period och ackumulerat per ingången av jämförelseperioden. Den förändrade pensionsskuldsredovisningen har inneburit att balanserade vinstmedel minskats med 2 801 per ingången av 2010. Årets resultat har påverkats med 604 (–118) och Övrigt totalresultat med 2 107 (–647) inklusive skatteeffekt. Resultat per aktie före och efter utspädning har påverkats med 0,05 (–0,01). Motsvarande belopp för kvarvarande verksamheter är 0,05 (–0,01).

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Nya och ändrade standards samt tolkningsmeddelanden träder i kraft först under kommande räkenskapsår. Ingen av dessa nyheter har förtidstillämpats 2011 och planerar ej heller att förtidstillämpas. Dessa nyheter inom IFRS med framtida tillämpning bedöms inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

(B) Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Se vidare not 14 om förvaltningsfastigheter. Anläggningstillgångar som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader, se vidare under avsnittet (R) nedan.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent för samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan.

(C) Segmentsrapportering
Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser för rörelsesegmentet. Se not 2 för ytterligare segmentsinformation.

(D) Klassificering med mera
Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

(E) Konsolideringsprinciper
Dotterbolag
Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Catena AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Transaktionsutgifter kostnadsförs direkt.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Klassificering av förvärv
Ett förvärv av fastighet eller fastigheter, direkt eller indirekt, kan klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller som rörelseförvärv. Samtliga hittills gjorda förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv. Detta innebär att ingen uppskjuten skatt redovisas initialt på eventuell skillnad mellan förvärvspris på tillgången och skattemässigt värde på tillgången.

(F) Utländsk valuta
Utländska verksamheters finansiella rapporter
Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter

och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv. Vid avyttring av en utländsk självständig verksamhet redovisas de ackumulerade kursdifferenserna i resultaträkningen tillsammans med vinsten eller förlusten vid avyttringen.

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

(G) Intäkter
Hyresintäkter
Hyresintäkterna utgörs främst av debiterade kallhyror och ersättning för fastighetsskatt samt hyrestillägg för hyresgästanpassningar. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalet (hyresavtalet).

Övriga rörelseintäkter
Övriga rörelseintäkter består främst av olika tjänster som utförts åt hyresgästerna samt vidarefakturering av inköpta tjänster.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljning (realiserad värdeförändring) redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över fastigheten kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten. Om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt.

(H) Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader
Övriga rörelsekostnader
Övriga rörelsekostnader avser främst inköp av ovan nämnda tjänster samt konsultarvode.

Betalningar avseende finansiella leasar
Minimileaseavgifterna fördelas mellan räntekostnad och amortering på den utestående skulden. Räntekostnaden fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består främst av ränteintäkter på bankmedel/kortfristiga placeringar och fordringar och räntekostnader på lån, valutakursdifferenser samt värdeförändringar på finansiella derivat.

Räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Operationella leasingavtal
Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet att ett avtal redovisas i resultaträkningen som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

(I) Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, lånefordringar samt derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

IAS 39 klassificerar finansiella instrument i kategorier. Klassificeringen beror på avsikten med förvärvet av det finansiella instrumentet. Företagsledningen bestämmer klassificering vid ursprunglig anskaffningstidpunkt. Säkringsredovisning enligt IAS 39 tillämpas ej.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Catena har ingått ränteswappavtal, i denna kategori redovisas dessa derivat när de har ett positivt värde. Dessa avtal värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade direkt i resultaträkningen i posten Finansnetto. I balansräkningen redovisas posten som långfristiga tillgångar.

Lånefordringar och kundfordringar
Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer då företag tillhandahåller pengar och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och, om den är kortare, övriga fordringar. Dessa fordringar tillhör kategorin lånefordringar och kundfordringar.

Kundfordringar klassificeras i kategorin lånefordringar och kundfordringar. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
I denna kategori ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde. Catena har ingått ränteswappavtal, i denna kategori redovisas dessa derivat när de har ett negativt värde. Dessa avtal värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade direkt i resultaträkningen i posten Finansnetto. I balansräkningen redovisas posten som långfristiga skulder.

Andra finansiella skulder
Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder klassificeras som andra finansiella skulder vilket innebär att de initialt redovisas till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

(J) Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Efter förvärvet redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till 100 procent på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker i samband med årsbokslutet. Omvärdering av beståndet sker i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Denna omvärdering av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering med externt inhämtad information om relevant fastighetsmarknad. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Låneutgifter
Låneutgifter som är hänförbara till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång.

Tillkommande utgifter förvaltningsfastigheter som redovisas enligt verkligt värdemetoden:
Koncernens fastigheter är indelade i komponenter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

(K) Materiella anläggningstillgångar
Ägda tillgångar
Materiella anläggningstillgångar utgörs av nedlagda utgifter på annans fastighet samt inventarier, verktyg och installationer och redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nedlagda utgifter på annans fastighet i moderbolaget, består av en fastighet som ägs av ett dotterbolag.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Tillkommande utgifter
Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Beräknade nyttjandeperioder:
– Nedlagda utgifter på annans fastighet 10 procent
– Inventarier, verktyg och installationer 10–20 procent

(L) Nedskrivningar
De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

(M) Resultat per aktie
Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på antalet aktier utestående vid årets slut.

(N) Ersättningar till anställda
Avgiftsbestämda planer
Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Förmånsbestämda planer
Koncernens nettoförpliktelse avseende förmånsbestämda planer beräknas separat för varje plan genom en uppskattning av den framtida ersättning som de anställda intjänat genom sin anställning i både innevarande och tidigare perioder; denna ersättning diskonteras till ett nuvärde och det verkliga värdet på eventuella förvaltningstillgångar dras av. Diskonteringsräntan är räntan på balansdagen på en förstklassig företagsobligation med en löptid som motsvarar koncernens pensionsförpliktelser. När det inte finns en aktiv marknad för sådana företagsobligationer används

istället marknadsräntan på statsobligationer med en motsvarande löptid. Beräkningen utförs av en kvalificerad aktuarie.

När ersättningarna i en plan förbättras, redovisas den andel av den ökade ersättningen som hänför sig till de anställdas tjänstgöring under tidigare perioder som en kostnad i resultaträkningen linjärt fördelad över den genomsnittliga perioden tills ersättningarna helt är intjänade. Om ersättningen är fullt ut intjänad redovisas en kostnad i resultaträkningen direkt.

Vid fastställandet av pensionsförpliktelsernas nuvärde och verkligt värde på förvaltningstillgångar kan det uppstå aktuariella vinster och förluster. Dessa uppkommer antingen genom att det verkliga utfallet avviker från det tidigare gjorda antagadet, eller genom att antagandena ändras. Aktuariella vinster och förluster redovisas som intäkt eller kostnad i övrigt totalresultat.

När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och koncern redovisas en avsättning eller fordran avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad. Avsättningen eller fordran nuvärdesberäknas ej.

(O) Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

(P) Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen, hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

(Q) Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

(R) Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Innebörden av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Följande tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler:

- Uppskjutna skattefordringar.
- Tillgångar hänförbara till ersättningar till anställda.
- Finansiella tillgångar som omfattas av IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.
- Förvaltningsfastigheter värderade enligt verkligt värdemetoden i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

En vinst redovisas vid varje ökning av det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader. Denna vinst är begränsad till ett belopp som motsvaras av samtliga tidigare gjorda nedskrivningar.

Förluster till följd av värdenedgång vid första klassificeringen som innehav för försäljning redovisas i årets resultat. Även efterföljande värdeförändringar, både vinster och förluster, redovisas i årets resultat.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterbolag som förvärvats uteslutande i syfte att vidaresäljas. Klassificering som en avvecklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning.

Resultat efter skatt från avvecklad verksamhet redovisas på en egen rad i Resultaträkning för koncernen. När en verksamhet klassificeras som avvecklad ändras utformningen av jämförelseårets resultaträkning så att den redovisas som om den avvecklade verksamheten hade avvecklats vid ingången av jämförelseåret. Utformningen av Balansräkningen för innevarande och föregående år ändras inte på motsvarande sätt.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter. Samma principer har tillämpats sedan föregående år.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformning av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik i balansräkningen.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar värderingsreglerna i ÅRL 4 kap 14 § a–e som tillåter värdering av vissa finansiella instrument till verkligt värde.

Finansiella garantier – moderbolag
Moderbolagets finansiella garantiavtal består av ansvarsförbindelse i egenskap av delägare i det ömsesidiga Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti. Den finansiella garantin innebär ett åtagande att tillskjuta medel till PRI för det fall dess tillgångar ej räcker för att täcka dess åtaganden, dock maximalt det som ansvarsförbindelse upptagna beloppet. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en lättnadsregel i RFR som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag.

Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Materiella anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter särredovisas inte i moderbolagets resultat- och balansräkningen då moderbolaget följer ÅRL:s uppställningsform för resultat- och balansräkning. Information om anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter lämnas i stället som notupplysning. Vidare sker avskrivning i enlighet med årsredovisningslagen.

Ersättningar till anställda
Förmånsbestämda planer
I moderbolaget tillämpas andra grunder för beräkning av förmånsbestämda planer än de som anges i IAS 19. Moderbolaget följer Tryggandelagens bestämmelser och Finansinspektionens föreskrifter eftersom detta är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. De väsentligaste skillnaderna jämfört med reglerna i IAS 19 är hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkning av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar, och att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen då de uppstår.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som finansiella intäkter och kostnader. Lämnade aktieägartillskott redovisas som investering i aktier i dotterbolag varvid nedskrivningsprövning görs av aktieposten.

Not 2 Segmentrapportering

Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten företagets högste verkställande beslutsfattare, koncernledningen, följer upp. Koncernens verksamhet är organiserad på så sätt att koncernledningen följer upp det resultat och avkastning som koncernens olika fastigheter genererar.

Efter avyttringen till Balder under 2011 har koncernen endast Solnafastigheten, Haga Norra kvar. Koncernen har således endast ett segment, Stockholmsregionen.

KONCERNEN	Stockholms-regionen		Göteborgs-regionen		Öresunds-regionen		Osloregionen		Koncernen	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Hyresintäkter	26 994	65 746	–	45 301	–	45 518	–	11 411	26 994	167 976
Totala intäkter	**26 994**	**65 746**	**–**	**45 301**	**–**	**45 518**	**–**	**11 411**	**26 994**	**167 976**
Fastighetskostnader	–6 436	–14 016	–	–5 267	–	–5 678	–	–608	–6 436	–25 569
Driftsöverskott	**20 558**	**51 730**	**–**	**40 034**	**–**	**39 840**	**–**	**10 803**	**20 558**	**142 407**
Avgår avvecklade verksamheter	–	–31 306	–	–40 034	–	–39 840	–	–10 803	–	–121 983
Kvarvarande verksamheter	**20 558**	**20 424**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**20 558**	**20 424**
Övriga rörelseintäkter	–	–	–	–	–	–	–	–	87	239
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–188
Centraladministration	–	–	–	–	–	–	–	–	–12 828	–12 818
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	–	–	–	–	–	–	–	–	86 708	130 000
Rörelseresultat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**94 525**	**137 657**
Finansnetto	–	–	–	–	–	–	–	–	–3 790	–9 310
Resultat före skatt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**90 735**	**128 347**
Skatt	–	–	–	–	–	–	–	–	–29 693	–34 961
Årets resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**61 042**	**93 386**
Årets resultat efter skatt från avvecklade verksamheter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**68 601**	**255 306**
Årets resultat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**129 643**	**348 692**
Tillgångar	710 762	967 076	–	618 498	–	527 938	–	556 747	710 762	2 113 512
Ofördelade tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–	–	59 214
Summa tillgångar	**710 762**	**967 076**	**–**	**618 498**	**–**	**527 938**	**–**	**556 747**	**710 762**	**2 172 726**
Omklassificering till ”Tillgångar som innehas för försäljning”	**–**	**–446 900**	**–**	**–618 498**	**–**	**–527 938**	**–**	**–**	**–**	**–1 593 336**
Netto summa tillgångar kvarvarande verksamheter	**710 762**	**520 176**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**556 747**	**710 762**	**579 390**
Eget kapital	297 427	–	–	–	–	–	–	–	297 427	844 730
Skulder	413 335	66 729	–	62 930	–	114 631	–	326 176	413 335	244 290
Ofördelade skulder	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 083 706
Summa skulder	**413 335**	**66 729**	**–**	**62 930**	**–**	**114 631**	**–**	**326 176**	**413 335**	**1 327 996**
Summa skulder och eget kapital	**710 762**	**66 729**	**–**	**62 930**	**–**	**114 631**	**–**	**326 176**	**710 762**	**2 172 726**
Omklassificering till ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	**–**	**–51 589**	**–**	**–62 930**	**–**	**–114 631**	**–**	**–**	**–**	**–229 150**
Netto summa skulder och eget kapital kvarvarande verksamheter	**710 762**	**15 140**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**326 176**	**710 762**	**1 943 576**
Investeringar kvarvarande verksamheter	**3 292**	**3 080**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**3 292**	**3 080**

MODERBOLAGET		
Tkr		
Nettoomsättning	–	277
	–	3 102
	–	–
	–	–
	–	–
	–	3 379

Not 3 Avvecklade verksamheter

Avser endast koncernen.

Under 2010 har fastighetsförsäljningar omfattande sammanlagt fem fastigheter med en uthyrningsbaryta på 37 546 kvadratmeter genomförts. Försäljningarna innebar att Osloregionen och del av Öresundsregionen avvecklades.

Under senare delen av 2010 inleddes åtgärder för att avyttra fastighetsbestånden i Götegorgsregionen, resten av Öresundsregionen och större delen av Stockholmsregionen.

Kriterierna enligt IFRS 5 för att redovisa en avvecklad verksamhet bedöms uppfyllda per 2010-12-31.

I enlighet med gällande redovisningsprinciper redovisades fastigheterna i 2010 års bokslut till bedömt verkligt värde med avdrag för uppskjuten skatt. Avyttringen av fastigheterna 2011 har skett genom att moderbolaget avyttrat dotterbolagsaktier. Därvid redovisades även en mindre värdeförändring avseende de avyttrade fastigheterna för 2011 baserad på erhållen köpeskilling. Den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader på avyttrade fastigheter har återförst under 2011, vilket medfört en skatteintäkt på 65 961 Tkr.

Avvecklade verksamheter	**2011**	2010
Resultat från rörelsen i avvecklade verksamheter		
Intäkter	–	140 558
Kostnader	–	–26 426
Resultat före skatt	**–**	**114 132**
Skatt	–	–35 155
Resultat efter skatt	**–**	**78 977**
Resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter		
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	2 640	55 049
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	65 961	54 466
Resultat från avyttring efter skatt	**68 601**	**109 515**
Årets förändring av verkligt värde		
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	–	90 657
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	–	–23 843
Resultat från årets förändring efter skatt	**68 601**	**66 814**
Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt	**68 601**	**255 306**

Samtliga intäkter och kostnader, med undantag för aktuariella vinster och förluster, avser avvecklade verksamheter.

Not 4 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Avser försäljning till Balder fjorton AB.

KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Tillgångar klassificerade som innehav för försäljning		
Förvaltningsfastigheter	–	1 588 130
Skattefordringar	–	375
Övriga kortfristiga fordringar	–	852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	3 636
Likvida medel	–	343
	–	**1 593 336**
Skulder klassificerade som innehav för försäljning		
Övriga avsättningar	–	200
Uppskjutna skatteskulder	–	135 609
Skulder till kreditinstitut	–	60 000
Övriga skulder	–	3 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	30 001
	–	**229 150**

Moderbolaget

De poster i resultaträkningen för år 2010, som utgörs av kvarvarande verksamheter, är främst Driftsöverskott (0 tkr), Övriga rörelseintäkter (3 200 tkr), Resultat försäljning andelar i dotterbolag (0 tkr), Utdelning från dotterbolag (0 tkr) Övriga ränteintäkter/Räntekostnader (–9 900 tkr). Beträffande kostnader för centraladministration hänvisas till not 7 angående personalförändringar.

De poster i balansräkningen per 2010-12-31, som utgörs av kvarvarande verksamheter, är främst Finansiella anläggningstillgångar (48 215 tkr) Kortfristiga fordringar (732 500 tkr), Kassa och bank (56 743 tkr), Avsättningar (10 716 tkr), Långfristiga skulder (298 000 tkr) samt Kortfristiga skulder (449 000 tkr). Tillgångar till försäljning utgör 1 802 000 tkr samt skulder hänförliga till tillgångar till försäljning utgör 1 021 000 tkr.

Not 5 Övriga rörelseintäkter

KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Förvaltningsarvode/konsultarvode, externa	–	79
Fakturerade tjänster, externa	87	160
	87	**239**

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Förvaltningsarvode/konsultarvode, externa	–	29
Förvaltningsarvode/konsultarvode, koncerninterna	4 049	18 669
Fakturerade tjänster, externa	87	124
	4 136	**18 822**

Not 6 Övriga rörelsekostnader

Tkr	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
Kostnader för fakturerade tjänster koncernbolag samt övriga kostnader	–	160	–	124
Konsultkostnader	–	28	–	28
	–	**188**	**–**	**152**

Not 7 Anställda och personalkostnader

Avser både kvarvarande och avvecklade verksamheter.

Kostnader för ersättningar till anställda

KONCERNEN

Tkr	2011	2010
Löner och ersättningar med mera	3 225	7 306
Pensionskostnader, förmånsbaserade planer (se not 21)	1 277	268
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	2 159	896
Sociala avgifter	2 841	3 823
	9 502	**12 293**

Medelantalet anställda

Tkr	2011	varav män, %	2010	varav män, %
Moderbolaget Sverige	5	80	10	80
Totalt moderbolaget	**5**	**80**	**10**	**80**
Koncernen totalt	**5**	**80**	**10**	**80**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Tkr	2011 Löner och ersättningar	2011 Sociala kostnader	2010 Löner och ersättningar	2010 Sociala kostnader
Moderbolaget	3 225	7 337	7 306	6 468
(varav pensionskostnad)		6 421		2 645

Löner och andra ersättningar fördelade per land och mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

Tkr	2011 Ledande befattningshavare	2011 Övriga anställda	2010 Ledande befattningshavare	2010 Övriga anställda
Moderbolaget				
Sverige	2 509	716	4 451	2 855
Koncernen	2 509	716	4 451	2 855
Totalt	**2 509**	**716**	**4 451**	**2 855**

Ledande befattningshavares förmåner, moderbolaget
Ersättningar och övriga förmåner under år 2010

Tkr	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	–	–	–	210
Styrelseledamöter, sex stycken	473	–	–	–	473
Verkställande direktör	1 604	38	117	1 167	2 926
Övriga ledande befattningshavare	2 096	30	238	833	3 197
Summa	**4 383**	**68**	**355**	**2 000**	**6 806**

Styrelseledamöter erhåller arvode med 105 tkr per ledamot och år. Två av styrelsens sex ledamöter har erhållit 26 tkr vardera på grund av inträde i styrelsen under året.

Ledande befattningshavares förmåner, moderbolaget
Ersättningar och övriga förmåner under år 2011

Tkr	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Styrelsens ordförande	210	–	–	–	210
Styrelseledamöter, fyra stycken	472	–	–	–	472
Verkställande direktör	852	–	38	3 865	890
Övriga ledande befattningshavare	975	–	82	429	971
Summa	**2 509**	**–**	**120**	**4 294**	**2 543**

Styrelseledamöter erhåller arvode med 105 tkr per ledamot och år. En av styrelsens sex ledamöter har erhållit 52 tkr på grund av inträde i styrelsen under året.

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

Tkr	Koncernen 2011	Koncernen 2010	Moderbolaget 2011	Moderbolaget 2010
KPMG				
Revisionsuppdrag	140	408	140	278
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	532	170	532	170
Skatterådgivning	64	116	64	104
	736	**694**	**736**	**552**

Not 9 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Specifikation över kostnaderna fördelade på kostnadsslag för funktionerna fastighetsadministration och centraladministration.

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010
Fastighetsadministration				
Personalkostnader	–	2 593	–	9
Externa kostnader	2 730	648	–	1
	2 730	**3 241**	**–**	**10**
Centraladministration				
Avskrivningar	201	712	201	336
Personalkostnader	10 719	7 762	10 719	13 961
Externa kostnader	1 908	4 344	5 698	5 295
	12 828	**12 818**	**16 618**	**19 592**
Summa kostnader fördelade på kostnadsslag	**15 558**	**16 059**	**16 618**	**19 602**

Not 10 Finansnetto

KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Ränteintäkter, övriga	10 315	8 082
Valutakursvinster	–	1 022
Finansiella derivat, värdeförändringar värderade till verkligt värde via resultat	3 070	9 811
Finansiella intäkter	**13 385**	**18 915**
Räntekostnader, övriga	–17 175	–28 225
Finansiella derivat, värdeförändringar värderade till verkligt värde via resultat	–	–
Finansiella kostnader	**–17 175**	**–28 225**
Finansnetto	**–3 790**	**–9 310**

Ränteintäkter och liknande resultatposter
MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Ränteintäkter, koncernföretag	9 382	13 018
Ränteintäkter, övriga	9 428	3 000
Kursdifferenser	–	1 022
Finansiella derivat, värdeförändring	3 070	9 811
	21 880	**26 851**

Räntekostnader och liknande resultatposter
MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Räntekostnader, koncernföretag	7 956	12 926
Räntekostnader, övriga	7 409	23 157
	15 365	**36 083**

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvädre.

Not 11 Bokslutsdispositioner

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Skillnad mellan redovisad avskrivning och avskrivning enligt plan:		
Inventarier	77	38
	77	**38**

Not 12 Skatter

Redovisad i resultaträkningen
KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	–4 968	–4 679
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–24 725	–33 452
Redovisad skattekostnad i koncernen	**–29 693**	**–38 131**

Redovisad i avvecklade verksamheter

Skatt i resultat från rörelsen i avvecklade verksamheter	–	–35 155
Skatt i resultat vid avyttring av avvecklade verksamheter	65 961	54 466
Skatt i årets förändring av verkligt värde	–	–23 843
Redovisad skatt i avvecklade verksamheter	**65 961**	**–4 532**
Total skattekostnad för kvarvarande och avvecklade verksamheter	**36 268**	**–42 663**

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Aktuell skattekostnad(–)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad/skatteintäkt	–1 762	–2 314
	–1 762	**–23 148**
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–165	28
	–165	**28**
Totalt redovisad skattekostnad/ skatteintäkt i moderbolaget	**–1 927**	**–23 120**

Skatt som redovisas över totalresultatet
KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Skatt på förändring av omräkningsreserv	–2 664	–3 170

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Skatt förändring fond för verkligt värde	–170	–3 170

Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Resultat före skatt kvarvarande och avvecklade verksamheter	93 375	388 067
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 26,3%	–24 558	–102 062
Skatt tidigare år	168	–1
Omräkning av utländsk skatt från högre skattekostnad	–	–118
Omräkning av utländsk skatt från lägre skattekostnad	–	1 014
Omräkningsdifferens utländsk valuta	–	3 170
Försäljning av avvecklade och avyttrade verksamheter	62 816	60 432
Ej avdragsgilla kostnader	–3 148	–54
Ej skattepliktiga intäkter	990	1 296
Redovisad effektiv skatt	**36 268**	**–42 663**

Avstämning av effektiv skatt

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Resultat före skatt	–888	738 141
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 26,3%	233	–194 132
Ej avdragsgilla kostnader	–3 148	–54
Ej skattepliktiga intäkter	990	174 236
Skatt föregående år	168	–
Omräkningsdifferenser utländsk valuta	–170	–3 170
Redovisad effektiv skatt	**–1 927**	**–23 120**
Redovisad som skatt i		
– resultaträkning moderbolaget	–1 757	–19 950
– rapport över totalresultat för moderbolaget	–170	–3 170
	–1 927	**–23 120**

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder
Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

KONCERNEN

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Förvaltningsfastigheter	–	335	–69 758	–179 334	–69 758	–178 999
Pensionsavsättningar	1 465	154	–	–332	1 465	–178
Skattefordringar/-skulder	**1 465**	**489**	**–69 758**	**–179 666**	**–68 293**	**–179 177**
Kvittning	–1 465	–489	1 465	489	–	–
Skattefordringar/-skulder, netto	**0**	**0**	**–68 293**	**–179 177**	**–68 293**	**–179 177**
Omklassificering till ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	–	–	–	135 609	–	135 609
	–	**–**	**–68 293**	**–43 568**	**–68 293**	**–43 568**

MODERBOLAGET

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Pensionsavsättningar	1 465	154	–	–	1 465	154
Förvaltningsfastigheter	–	11	–	–	–	11
Skattefordringar/-skulder, netto	**1 465**	**165**	**–**	**–**	**1 465**	**165**

Not 13 Materiella anläggningstillgångar

KONCERNEN 2010 Tkr	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans den 1 januari 2010	4 144	4 144
Förvärv	207	207
Avyttringar	–119	–119
Valutakursdifferenser	–4	–4
Utgående balans den 31 december 2010	**4 228**	**4 228**
Av- och nedskrivningar		
Ingående balans den 1 januari 2010	–2 192	–2 192
Avyttringar	68	68
Årets avskrivningar	–746	–746
Utgående balans den 31 december 2010	**–2 870**	**–2 870**
Redovisade värden		
Den 1 januari 2010	**1 952**	**1 952**
Den 31 december 2010	**1 358**	**1 358**

KONCERNEN 2011 Tkr	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans den 1 januari 2011	4 228	4 228
Avyttringar	–1 967	–1 967
Utgående balans den 31 december 2011	**2 261**	**2 261**
Av- och nedskrivningar		
Ingående balans den 1 januari 2011	–2 870	–2 870
Avyttringar	826	826
Årets avskrivningar	–201	–201
Utgående balans den 31 december 2011	**2 245**	**2 245**
Redovisade värden		
Den 1 januari 2011	**1 358**	**1 358**
Den 31 december 2011	**16**	**16**

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

KONCERNEN Tkr	**2011**	2010
Avskrivningar		
Centraladministration	201	746
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	**201**	**746**

MODERBOLAGET Tkr	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans den 1 januari 2010	190	2 035	2 225
Förvärv	–	36	36
Utgående balans den 31 december 2010	**190**	**2 071**	**2 261**
Avskrivningar			
Ingående balans den 1 januari 2010	–103	–1 605	–1 708
Årets avskrivningar	–19	–317	–336
Utgående balans den 31 december 2010	**–122**	**–1 922**	**–2 044**
Redovisade värden			
Den 1 januari 2010	**87**	**430**	**517**
Den 31 december 2010	**68**	**149**	**217**

MODERBOLAGET Tkr	Nedlagda utgifter på annans fastighet	Inventarier, verktyg och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans den 1 januari 2011	190	2 071	2 261
Utgående balans den 31 december 2011	**190**	**2 071**	**2 261**
Avskrivningar			
Ingående balans den 1 januari 2011	–122	–1 922	–2 044
Årets avskrivningar	–68	–133	–201
Utgående balans den 31 december 2011	**–190**	**–2 055**	**–2 245**
Redovisade värden			
Den 1 januari 2011	**68**	**149**	**217**
Den 31 december 2011	**0**	**16**	**16**

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

MODERBOLAGET Tkr	**2011**	2010
Avskrivningar		
Centraladministration	201	336
Summa av- och nedskrivningar för materiella anläggningstillgångar	**201**	**336**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Koncernen
Information om förändringar i redovisade värden på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden.

Tkr	**2011**	2010
Ingående verkligt värde	520 000	2 472 293
Investeringar i fastigheterna	3 292	3 080
Orealiserad värdeförändring	86 708	130 000
Avvecklade och avyttrade fastigheter	–	–497 243
Omklassificering till tillgångar som innehas för försäljning	–	–1 588 130
Valutakursförändringar	–	–
Utgående verkligt värde	**610 000**	**520 000**

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna på dessa fastigheter redovisas i resultaträkningen. Värderingen till verkligt värde har gjorts av externa oberoende värderare med värdetidpunkt den 31 december 2011.

Förvaltningsfastigheterna består av en fastighetsenhet med en uthyrbar yta om 40 723 kvadratmeter. Hyreskontrakten har en återstående viktad löptid om 9,7 år. Uppsägningstiderna varierar mellan nio och 18 månader och förlängningstiderna är på mellan tre och fem år. Hyresnivån för uthyrda lokaler med längre avtalstider än tre år är normalt bundna till konsumentprisindex. I Catenas bestånd är bort 100 procent av bashyresvolymen föremål för årlig justering.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	–	2 200
Vid årets slut	–	–

Förvaltningsfastigheter redovisade med utgångspunkt i historiskt anskaffningsvärde

MODERBOLAGET

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	2 455
Avyttringar	–	–2 455
	–	**0**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–	–588
Årets avskrivningar enligt plan	–	–
Avyttringar	–	588
	–	**0**
Redovisat värde vid periodens slut	**–**	**0**

Tillämpad värderingsmetod
Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i allt väsentligt av ett bedömt värde på potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår för fastigheten. De potentiella byggrätterna avser bostäder och kommersiella lokaler för fastigheten Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna kommun.

Den tillämpade värderingsmetoden för de potentiella byggrätterna baseras på en ortsprismetod där värdet har bedömts genom jämförelser med markanvisningsavtal och avtal om överlåtelser av byggrätter i Stockholm och Stockholms förorter. Efter en bedömning där Catenas potentiella byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invägts, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, planläggning med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippade med de potentiella byggrätterna. En mindre del av det totala bedömda verkliga värdet avser nuvärdet av driftnetton som genereras i den befintliga användningen av fastigheten.

Totalt bedömt verkligt värde för fastigheten uppgår till 610 MSEK. Bland annat mot bakgrund att detaljplanearbetet inte är avslutat är kvantifieringen av gjorda bedömningar behäftade med relativt stor osäkerhet. Osäkerheten förväntas dock minska med tiden efterhand som tidpunkt för fastställande av plan närmar sig.

Förvaltningsfastigheter
Samtliga fastigheter genererar hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheter vilka redovisas som tillgångar som innehafts för försäljning
Uppgifterna avser endast 2010.
Värderingsmetoden som tillämpats är en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Vid värdebedömningen invägdes även det försäljningspris som avtalades med köpande part, som tillträdde fastigheterna per den 15 februari 2011. Vid värdebedömningen tillämpades en kalkylteknik som innebar att framtida kassaflöden bedömdes för fastigheterna. Dessa kassaflöden diskonterades till nuvärde. Ortsprismetoden tillämpades för att bedöma storleken på riskpremien i det direktavkastningskrav som användes vid restvärdebedömningen i kassaflödeskalkylen samt vid bedömningen av storleken på diskonteringsräntan vilken användes för att nuvärdesberäkna bedömda framtida kassaflöden i kassaflödeskalkylen. Värdebedömningen gjordes ske av interna värderare.

Totalt verkligt värde för fastigheterna uppgick till 1 588 MSEK. Värdet i den då pågående användningen bedömdes utifrån nedanstående väsentliga antaganden:

- Inflationstakten under kalkylperioden antogs till 2,0 procent per år.
- Drifts- och underhållskostnaderna förutsattes följa inflationen.
- Hyrorna i aktuella hyreskontrakt används under kontraktets löptid. Därefter görs en bedömning av marknadshyran och en anpassning till denna om den avviker från den aktuella hyran samtidigt som hänsyn tas till vakansrisk.

Ekonomiska indata i värderingsmodellen första året i prognosmodellen:

Hyresintäkter	127,0
Vakanser	–0,2
Drift och underhåll	–15,6
Bedömt driftsnetto	111,2

Direktavkastningskrav för restvärdebedömning uppgår till 6,50–9,70 procent. (Vägt snitt 7,24 procent.)

Diskonteringsräntan vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden uppgår till 7,00–9,20 procent. (Vägt snitt 7,72 procent.)

Not 15 Finansiella placeringar och värdeförändringar derivat

KONCERNEN, kvarvarande verksamheter

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Ränteswappar		
Ingående balans	–3 567	–20 919
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	3 070	9 811
Avyttrade verksamheter	–	7 541
Utgående balans	**–497**	**–3 567**

Ovanstående utgående balans återfinns i balansräkningen enligt nedanstående specifikation.

KONCERNEN

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Övriga långfristiga skulder	–497	–3 567
Utgående balans	**–497**	**– 3 567**

MODERBOLAGET

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Ränteswappar		
Ingående balans	–3 567	–13 378
Ränteswappar värdeförändring via resultaträkning	3 070	9 811
Utgående balans	**–497**	**–3 567**

Moderbolaget genomför samtliga transaktioner med derivatinstrument med värdeförändring via resultaträkningen. Finansiella derivatinstrument redovisas till verkligt värde enligt IAS 39. Catena tillämpar ej säkringsredovisning.

MODERBOLAGET

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Övriga långfristiga skulder	–497	–3 567
Utgående balans	**–497**	**–3 567**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31	**2011-12-31**	2010-12-31
Förutbetald hyra	182	187	182	187
Förutbetalda leasingavgifter	–	42	–	42
Förutbetalda försäkringspremier	167	456	167	97
Förutbetalda fastighetskostnader	–	434	–	299
Förutbetalda tomträttsavgälder	–	547	–	–
Förutbetalda finansieringskostnader	–	136	–	136
Förutbetalda kostnader Stockholmsbörsen	52	48	52	48
Upplupen hyresrabatt	–	2 680	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	62	126	62	126
Omklassificering till ”Tillgångar som innehas för försäljning”	–	–3 636	–	–
	463	**1 020**	**463**	**935**

Not 17 Eget kapital

För specifikation av förändringar i Eget kapital under året se rapport över förändringar i eget kapital.

KONCERNEN
Aktiekapital
Per den 31 december 2011 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 564 500 aktier (11 564 500) med ett kvotvärde på 4,40 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital
Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår del av överkursfonder som förts över till reservfond per den 31 december 2005. Avsättningar till överkursfond från den 1 januari 2006 och framöver redovisas också som tillskjutet kapital.

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor. Från och med 1 januari 2008 ingår även valutakursdifferenser som är hänförliga till interna mellanhavanden som ingår i bolagets nettoinvestering i utlandsverksamhet.

Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat
I balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost. Dessutom ingår ovillkorade aktieägartillskott.

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god kapitalstruktur samt finansiell stabilitet och därigenom bibehålla investerares, kreditgivares, marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Eget kapital definieras som totalt eget kapital enligt koncernbalansräkningen.

Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning som kan möjliggöras genom en högre belåning och fördelarna och tryggheten som en sund kapitalstruktur erbjuder.

Koncernens mål är att uppnå en avkastning på eget kapital som överstiger räntan på en femårig svensk statsobligation med minst 5 procentenheter. 2011 var avkastningen 22,7 procent (40,3).

Koncernens utdelning skall långsiktigt utgöra 75 procent av resultatet före skatt efter avdrag för 26,3 procents schablonskatt men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat. I förslag till vinstdisposition föreslår styrelsen inför årsstämman 2011, att Catena skall lämna en ordinarie utdelning med 2,00 kronor per aktie avseende räkenskapsåret 2011, vilket innebär en total utdelning på 23 129 000 kronor.

Av årsredovisningen framgår att Catenas soliditet uppgår till 41,8 procent i koncernen.

Catena har som ett av sina finansiella mål att soliditeten i koncernen skall ligga i ett intervall mellan 25 och 35 procent. Även efter den föreslagna utdelningen uppnås Catenas mål för soliditeten.

MODERBOLAG
Aktiekapital
Per den 31 december 2011 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11 564 500 aktier (11 564 500) med ett kvotvärde på 4,40 kronor.

Föreslagen utdelning
Efter balansdagen har styrelsen föreslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2012.

Tkr	**2011**	2010
2,00 kr per aktie (6,00), ordinarie	23 129	69 387
53,00 kr per aktie, extra	–	612 919
	23 129	**682 306**

Bundet eget kapital
Reservfond
Reservfond består av tidigare avsatta medel av nettovinsten.

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel
Utgörs av föregående års fria egna kapital efter tidigare avsättningar till reservfond och efter att vinstutdelning lämnats samt utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not 18 Resultat per aktie

Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler som kan ge utspädningseffekt. Det totala antalet aktier uppgår till 11 564 500 stycken.

Resultat per aktie är beräknat på genomsnittligt antal utestående aktier.

KONCERNEN

Kr	**2011**	2010
Resultat per aktie	11,21	30,15
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter	5,28	8,07
Resultat per aktie avvecklade verksamheter	5,93	22,07

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2010

KONCERNEN Förfall, år	Lånebelopp, tkr	Ränteförfall Snittränta, %	Andel, %	Kreditavtal, tkr	Låneförfall Utnyttjat, tkr	Andel, %
3 månader STIBOR	786 736	2,78	75,2	–	–	–
2011	130 000	3,70	12,4	451 736	451 736	43,2
2012	130 000	3,79	12,4	350 000	350 000	33,4
2013	–	–	–	245 000	245 000	23,4
Summa	**1 046 736**	**3,02**	**100,0**	**1 046 736**	**1 046 736**	**100,0**

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 december 2011

KONCERNEN Förfall, år	Lånebelopp, tkr	Ränteförfall Snittränta, %	Andel, %	Kreditavtal, tkr	Låneförfall Utnyttjat, tkr	Andel, %
3 månader STIBOR	176 400	4,30	57,6	–	–	–
2012	130 000	3,79	42,4	–	–	–
2014	–	–	–	306 400	306 400	100
Summa	**306 400**	**4,14**	**100,0**	**306 400**	**306 400**	**100**

Not 20 Räntebärande skulder

KONCERNEN

Tkr	**2011**	2010
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	306 400	1 041 736
Avgår omklassificering till ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	–	–60 000
	306 400	**981 736**
Kortfristiga skulder	–	–
Finansiella leasingskulder	–	1 209
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	–	5 000
	–	**6 209**

MODERBOLAGET

Tkr	**2011**	2010
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	–	981 736
	–	**981 736**
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	–	5 000
	–	**5 000**

Villkor

Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 306 400 tkr (1 063 233) i företagets mark och byggnader, varav 0 tkr (60 000) avser ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”.

För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 27.

Finansiella leasingskulder

Finansiell leasing

Catena har leasat tjänstebilar under ett flertal olika finansiella leasingavtal. De variabla avgifterna har fastställts enligt beräknat restvärde vid leasingperiodens utgång. När leasingavtalen upphörde hade Catena optioner att köpa bilarna till restvärde. Det fanns inga optioner att förlänga leasingavtalen. Den 31 december 2011 var värdet på de leasade tillgångarna 0 tkr (1 209). De leasade tillgångarna är säkerhet för leasingskulderna. Finansiella leasingskulder förfaller till betalning enligt nedan:

KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

	Minimi leaseavgifter		Ränta		Kapital-belopp	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010	**2011**	2010
Inom ett år	–	100	–	27	–	127
Mellan ett och fem år	–	326	–	35	–	361
	–	**426**	**–**	**62**	**–**	**488**

Not 21 Pensioner

Förmånsbestämda planer
De förmånsbestämda planerna avser endast tidigare anställd personal och några nya förmånsbestämda pensioner tjänas inte längre in.

KONCERNEN

Tkr	2011	2010
Nuvärdet av nettoförpliktelsen	**12 113**	**9 514**
Nettobelopp i balansräkningen	**12 113**	**9 514**

Förändringar av den i balansräkningen redovisade nettoförpliktelsen för förmånsbestämda planer

KONCERNEN

Tkr	2011	2010
Nettoförpliktelse för förmånsbestämda planer per den 1 jan	9 514	9 612
Utbetalda ersättningar	–112	–112
Kostnad redovisad i resultatet	2 711	14
Nettoförpliktelse för förmånsbestämda planer per den 31 dec	**12 113**	**9 514**

Kostnad redovisad i resultaträkningen

KONCERNEN

Tkr	2011	2010
Kostnader avseende tjänstgöring innevarande period	–217	–268
Räntekostnad på förpliktelsen	–387	–393
Summa nettokostnad i resultaträkningen	**–604**	**–661**

Kostnaden redovisad i totalresultatet:

KONCERNEN

Tkr	2011	2010
Aktuariella vinster (+) och förluster (–)	–2 107	647
Summa	**–2 107**	**647**

Kostnaden redovisas på följande rader i resultaträkningen

KONCERNEN

Tkr	2011	2010
Central- och fastighetsadministration	–217	–268
Finansiella kostnader	–387	–393
Summa	**–604**	**–661**

Antaganden för förmånsbestämda förpliktelser
De väsentligaste aktuariella antagandena per balansdagen.

KONCERNEN/MODERBOLAGET

%	2011	2010
Diskonteringsränta per den 31 december	3,60	4,00
Framtida löneökning	0	3,00
Inkomstbasbelopp	0	3,00
Framtida ökning av pensioner	2,00	2,00
Årlig ökning av fribrev	0	2,00
Avgångsintensitet	0	2,00

Moderbolagets pensionsförpliktelse

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
FPG/PRI	8 997	7 832
Härav kreditförsäkrat via FPG/PRI	8 997	7 832

Tkr	2011	2010
Ingående värde	7 832	6 899
Utbetalda ersättningar	–112	–112
Kostnad redovisad i resultaträkningen	1 277	1 045
Utgående värde	**8 997**	**7 832**

Kostnaden redovisas på följande rad i resultaträkningen:

Tkr	2011	2010
Centraladministration	1 277	–1 045

Avgiftsbestämda planer
I Sverige har koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner för tjänstemän som helt bekostas av företaget.
Betalning till dessa planer sker löpande enligt reglerna i respektive plan.

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2011	2010	2011	2010
Kostnader för avgiftsbestämda planer	2 159	896	1 360	896

Historisk information förmånsbestämda planer

KONCERNEN

Tkr	2011	2010	2009	2008	2007
Nuvärdet av nettoförpliktelsen	12 113	9 514	9 612	8 937	6 640
Oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (–)	–	–	–2 801	–2 224	–1 218
Netto redovisat avseende förmånsbestämda planer	**12 113**	**9 514**	**6 811**	**6 713**	**5 422**

Not 22 Övriga avsättningar

KONCERNEN

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
Avsättningar som är långfristiga skulder		
Miljö	–	200
Pensioner		2 884
Särskild löneskatt	1 087	–
Särskild löneskatt, IAS-pensioner	–	–86
Totalt	**1 087**	**2 998**
Avgår omklassificering till ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	–	–200
Totalt	**1 087**	**2 798**

MODERBOLAGET

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
Pensioner	–	2 884
Särskild löneskatt	1 087	–
Totalt	**1 087**	**2 884**

Betalningar

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
KONCERNEN		
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	–	–
MODERBOLAGET		
Belopp varmed avsättningen förväntas betalas efter mer än tolv månader	–	–

Not 23 Övriga skulder

KONCERNEN

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	1 566	4 437
Personalens källskatt	28	236
Finansiell leasing	–	1 209
Ombyggnationer	–	1 166
Deponerade hyror	–	341
Övrigt	–	28
Omklassificering till ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	–	–3 302
Totalt	**1 594**	**4 115**

MODERBOLAGET

Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31
Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	421	1 626
Personalens källskatt	28	236
Totalt	**449**	**1 862**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011-12-31**	2010-12-31	**2011-12-31**	2010-12-31
Upplupna semesterlöner inklusive sociala avgifter	5	1 488	5	1 488
Upplupna sociala avgifter	19	187	19	187
Upplupna räntekostnader	1 232	1 689	288	1 571
Upplupna revisionsarvoden	40	324	40	282
Upplupna kostnader årsredovisning	500	385	500	385
Upplupna konsultarvoden	49	142	49	112
Upplupna förvaltningskostnader	–	339	–	–
Upplupna försäljningskostnader	6 386	–	6 386	6 853
Upplupna ny- och ombyggnadskostnader	112	–	–	25 322
Upplupen mervärdesskatt	–	629	–	629
Förskottsbetalda hyresintäkter	6 651	36 166	–	299
Upplupen fastighetsskatt	303	912	–	5
Styrelsearvode inklusive sociala avgifter	552	621	552	621
Övrigt	52	18	–	17
Omklassificering till ”Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	–	–30 001	–	–
	15 901	**12 899**	**7 839**	**37 771**

Not 25 Finansiella risker och finanspolicyer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker.

Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i valutakurser, räntenivåer, refinansierings- och kreditrisker. All finansiell riskhantering sköts av Catena AB:s finansfunktion, vilken därmed också svarar för Catenakoncernens finansiella riskhantering.

Motpartsrisk
Motpartsrisk definieras som risken att Catenas motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Catena. I finansverksamheten uppstår bland annat motpartsrisk vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswappavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal och erhållanden av kreditlöften. För att minska kreditrisken ingår i Catenas finanspolicy att endast acceptera kreditvärdiga motparter i finansiella transaktioner.

Likviditetsrisker
Med likviditetsrisk (även kallat finansieringsrisk) avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast till kraftigt ökade kostnader. Den största andelen av koncernens finansiering utgörs av långfristiga banklån. Catena löper risken att lånen förfaller till betalning utan att kunna refinansieras. I syfte att reducera denna risk har Catena avtalat med bolagets kreditgivare om en förutbestämd kapitalbindning. I gengäld har Catena åtagit sig att upprätthålla en viss räntetäckning och soliditet. Den genomsnittliga återstående kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,1 år.

Upplåningsrisker
Catenas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåningsrisk avser risken att möjligheter till refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån saknas eller är oförmånliga vid viss tidpunkt. För att minska upplåningsrisken eftersträvar Catena krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas.

Ränterisker
Ränterisk är risken att värdet på ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde, prisrisk, dels förändringar i kassaflöde, kassaflödesrisk. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Långa räntebindningstider påverkar främst kassaflödesrisken medan kortare räntebindningstider påverkar prisrisken. Koncernen är finansierad genom bankkrediter, vilka fluktuerar med Stibor 3 mån. För att minimera koncernens exponering mot stigande räntor, har koncernen bundet cirka 40 procent av sina räntekostnader med hjälp av derivatinstrument. En höjning av marknadsräntan med en procentenhet skulle öka koncernens räntekostnader med 1,8 Mkr räknat per årsskiftet. Se not 19.

Kreditrisker i kundfordringar
Risken att koncernens/företagets kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Den största delen av koncernens intäkter kommer från Biliakoncernen. Moderbolaget Bilia AB har lämnat borgen för samtliga dotterbolags hyresavtal med Catena.

Verkligt värde
Beräkning av verkligt värde
Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värdet.

Derivatinstrument
Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Ovanstående har upptagits till verkligt värde i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter
Se not 14.

Kundfordringar och leverantörsskulder
Catena har inga kundfordringar eller leverantörsskulder som är mer än sex månader gamla. Det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Inga reserveringsbehov har förelegat detta år eller föregående år.

Räntebärande skulder
Skulder till kreditinstitut löper i allmänhet med tre månaders räntebindning. Skulderna upptas till nominellt belopp.

Not 26 Värdering av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt bland skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder, övriga långfristiga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan.

Fordringar
Finansiella tillgångar som inte är räntederivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns hyresfordringar och förutbetalda kostnader och upplupna intäkter – de sistnämnda består främst av lämnade hyresrabatter, förutbetalda hyror och försäkringspremier. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Catena har inga fordringar i utländsk valuta. Fordringar i moderbolag består främst av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder
Skulder avser lån och rörelseskulder såsom till exempel leverantörsskulder. Merparten av Catenas låneavtal är långfristiga. Lånen redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skulder i utländsk valuta redovisas till balansdagens kurs. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. En skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Övriga långfristiga skulder – räntederivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Catena ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på förändringar av marknadsräntan och tidsfaktorn. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på likviddag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a. Beloppet för koncernen är –3 567 tkr och för moderbolaget –3 567 tkr. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde vilket erhålles från respektive motpart. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Catena hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

KONCERNEN 2011 Tkr	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	386	–	–	386
Övriga fordringar	5 528	–	–	5 528
Summa	**5 914**	**–**	**–**	**5 914**
Skulder till kreditinstitutet	–	–	306 400	306 400
Övriga långfristiga skulder, derivat	–	497	–	497
Leverantörsskulder	–	–	7 450	7 450
Övriga skulder	–	–	1 594	1 594
Summa	**–**	**497**	**315 444**	**631 385**

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

KONCERNEN 2010 Tkr	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	104	–	–	104
Övriga fordringar	165	–	–	165
Summa	**269**	**–**	**–**	**269**
Skulder till kreditinstitutet	–	–	986 736	986 736
Övriga långfristiga skulder, derivat	–	3 567	–	3 567
Leverantörsskulder	–	–	13 382	13 382
Övriga skulder	–	–	4 115	4 115
Summa	**–**	**3 567**	**1 004 233**	**1 007 800**

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

Verkligt värde och redovisat värde i balansräkning

MODERBOLAGET 2011 Tkr	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	276	–	–	276
Övriga fordringar	424 605	–	–	424 605
Summa	**424 881**	**–**	**–**	**424 881**
Övriga långfristiga skulder, derivat	–	497	–	497
Leverantörsskulder	–	–	5 795	5 795
Övriga skulder	–	–	357 770	357 770
Summa	**–**	**497**	**363 365**	**364 062**

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

MODERBOLAGET 2010 Tkr	Låne- och kundfordringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Övriga skulder	Summa redovisat värde
Kundfordringar	13	–	–	13
Övriga fordringar	2 531 074	–	–	2 531 074
Summa	**2 531 087**	**–**	**–**	**2 531 087**
Skulder till kreditinstitutet	–	–	986 736	986 736
Övriga långfristiga skulder, derivat	–	3 567	–	3 567
Leverantörsskulder	–	–	13 382	13 382
Övriga skulder	–	–	754 038	754 038
Summa	**–**	**3 567**	**1 754 156**	**1 757 723**

Verkligt värde är lika med summa redovisat värde.

Derivat, ränteswappar

KONCERNEN Förfall, år	Lånebelopp, Tkr	Ränta inkl kreditmarginal, %
2012	130 000	3,79
Summa	**130 000**	**3,79**

Not 27 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare. Icke uppsägningsbara leasingbetalningar uppgår till:

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010
Inom ett år	–	1 586	–	36
Mellan ett år och fem år	–	4 469	–	9
Längre än fem år	–	1 650	–	–
	–	**7 705**	**–**	**45**
Avgår framtida leasingbetalningar avseende de avvecklade verksamheterna	–	–7 660	–	–
	–	**45**	**–**	**45**

Betalda avgifter:	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010
Minimileaseavgifter	76	3 146	76	2 229
Variabla avgifter	–	–	–	1 803
Totala leasingkostnader	**76**	**3 146**	**76**	**4 032**
Leasingintäkter avseende objekt som vidareuthyrts uppgår till	–	–	–	3 102
Avgår betalda leasingavgifter avseende de avvecklade verksamheterna	–	–2 216	–	–
	76	**930**	**76**	**930**

Leasingavtal där företaget är leasegivare
Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De årliga framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010
Inom ett år	–	2 693	–	–
Mellan ett år och fem år	–	51 436	–	–
Längre än fem år	27 225	103 353	–	3 479
	27 225	**157 482**	**–**	**3 479**
Avgår omklassificering till ”Tillgångar hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning”	–	–133 055	–	–3 479
	27 225	**24 427**	**–**	**0**

Not 28 Investeringsåtaganden

Koncernen
Per den 31 december 2011 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på 0 tkr (1 653) samt åtaganden för reparationer på 0 tkr (8 669) avseende försålda tillgångar.

Moderbolaget
Per den 31 december 2011 har moderbolaget inga investeringsåtaganden (0).

Not 29 Ställda säkerheter, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

Tkr	Koncernen 2011-12-31	Koncernen 2010-12-31	Moderbolaget 2011-12-31	Moderbolaget 2010-12-31
Ställda säkerheter				
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	306 400	1 088 233	–	–
Andelar i dotterbolag	425 000	317 941	–	–
Summa ställda säkerheter	**731 400**	**1 406 174**	**–**	**–**
Eventualförpliktelser				
Garantiåtaganden, FPG/PRI	180	157	180	157
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	–	–	–	–
Summa eventualförpliktelser	**180**	**157**	**180**	**157**

Not 30 Närstående

Närståenderelationer

MODERBOLAGET

Närståenderelation, tkr	År	Hyresintäkter/tjänster	Skuld till närstående den 31 december	Fordran på närstående den 31 december
Catenakoncernen/egna dotterbolag	2010	22 049	692 052	2 530 909
Catenakoncernen/egna dotterbolag	2011	4 049	357 321	422 809

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Förutom lön erhåller de ledande befattningshavarna icke-kontanta ersättningar från koncernen som betalar avgifter till förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner för dessa personer. De sammanlagda ersättningarna ingår i ”anställda och personalkostnader” (se not 7).

Under året har koncernen köpt tjänster från närstående bolag, som inte utgör koncernföretag, med följande belopp:

Catena AB	1 040 000 kronor
Catena Byggnads AB	728 000 kronor

Not 31 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET

Tkr	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 832	1 700 580
Aktieägartillskott	8 456	–
Försäljning	–2 762	–1 649 748
Utgående balans	**56 526**	**50 832**

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag/Organisationsnummer/Säte	Antal andelar	Andel i %	2011-12-31 Redovisat värde	2010-12-31 Redovisat värde
Catena Byggnads AB, 556048–4726, Solna	50 000	100	47 670	47 670
Catena i Partille AB, 556754–0843, Solna	1 000	100	100	100
Catena i Stenungsund, 556754–0835, Solna	1 000	100	100	100
Catena i Vinsta AB, 556754–0868, Solna	1 000	100	8 556	100
Catena i Täby AB, 556754–7509, Solna	1 000	100	100	100
Catena Invest 1 AB, 556743-8204, Göteborg	1 000	100	–	100
Catena Urnes 1 KB, 969700-5552, Göteborg	Kom andel		–	2 662
			56 526	**50 832**

Bolagsförteckning
Nedanstående bolag är dotterbolag till Catena i Vinsta AB.

Firma	Org nr	Säte
Catena i Solna AB	556112-7571	Solna

Not 32 Obeskattade reserver

MODERBOLAGET

Tkr	2011	2010
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Inventarier och installationer		
Ingående balans den 1 januari	77	115
Årets avskrivningar utöver plan	–77	–38
Summa obeskattade reserver	**0**	**77**

Not 33 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2011**	2010	**2011**	2010
Avskrivningar	201	746	201	336
Avsättningar till pensioner	–2 107	–2 210	1 165	–1 126
Övriga justeringar	888	–	–3 096	
Periodisering hyresrabatter	–	–670		–
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	–86 708	–130 000	–	–
Derivat, orealiserade värdeförändringar	–3 070	–9 811	–3 070	–9 811
	–90 796	**–141 945**	**–4 800**	**–10 601**

Not 34 Viktiga uppskattningar och bedömningar

De finansiella rapporterna upprättas enligt IFRS. Detta medför att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden. Tillsammans påverkar detta de redovisningsprinciper som Catena tillämpar och därmed de belopp, som tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tas upp till i de finansiella rapporterna. De bedömningar och uppskattningar som styrelsen och företagsledningen har gjort och som har väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna, avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 14. Problem inom handel och service av bilar kan också komma att beröra Catena eftersom den övervägande delen av Catenas hyresintäkter kommer från fordonsbranschen. Detta kan också medföra justering i påföljande års finansiella rapporter.

Not 35 Händelser efter balansdagen

Denna årsredovisning skrevs under av styrelse och VD den 30 mars 2012. Årsredovisningen kommer att framläggas för godkännande av årsstämman den 26 april 2012.

Not 36 Uppgifter om moderbolaget

Catena AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Solna. Besöksadressen till huvudkontoret är Västmannagatan 10, 111 24 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2011 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen. Catenaaktien är registrerad på Nasdaq OMX Nordic Stockholm – Small cap.

Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 30 mars 2012. Koncernens resultat- och balansräkningar och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 26 april 2012.

Solna den 30 mars 2012

Henry Klotz
Styrelseordförande

Jan Johansson
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Lennart Schönning
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 2 april 2012
KPMG AB

Jan Malm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Catena AB
Org.nr. 556294-1715

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Catena AB för år 2011. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 12–47.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av

ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Catena AB för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2 april 2012

KPMG AB

Jan Malm

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

(inkl avvecklade verksamheter)

	2011[1]	2010[1]	2009	2008	2007
Resultaträkning, Mkr					
Hyresintäkter	27,0	168,0	203,3	189,3	179,7
Fastighetskostnader	–6,4	–25,6	–25,6	–26,0	–25,3
Driftsöverskott	20,6	142,4	177,7	163,3	154,4
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	0,1	–0,9	2,1	–1,1	2,8
Centraladministration	–12,8	–13,4	–14,1	–17,6	–17,3
Fastigheter, värdeförändringar	86,7	275,7	37,9	–255,9	205,0
Rörelseresultat	94,5	403,8	203,6	–111,3	344,9
Finansnetto	–3,8	–15,6	–41,9	–88,9	–65,0
Resultat före skatt	90,1	388,2	161,7	–200,2	279,9
Aktuell skatt	–5,0	–40,3	–2,1	–1,3	–5,3
Uppskjuten skatt	–24,7	0,8	–40,9	69,6	–58,4
Årets resultat	129,6	348,7	118,7	–131,9	216,2
Balansräkning, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	610	2 108	2 472	2 354	2 479
Övriga tillgångar	7	8	9	20	29
Kassa och bank	94	57	103	45	35
Summa tillgångar	711	2 173	2 584	2 419	2 543
Eget kapital	297	845	883	806	1 006
Avsättningar	82	192	241	195	265
Räntebärande skulder	306	1 047	1 367	1 354	1 224
Ej räntebärande skulder	26	89	93	64	48
Summa eget kapital och skulder	711	2 173	2 584	2 419	2 543
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	22,7	40,3	14,1	–14,6	23,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,7	17,5	8,2	–5,6	13,4
Soliditet, %	41,8	39,0	34,1	33,3	39,6
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	1,2	4,8	4,0	2,5	2,4
Belåningsgrad fastigheter, %	50,3	49,7	55,3	57,5	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,5	1,7	1,2
Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)					
Periodens resultat per aktie, kr	11,21	30,15	10,26	–11,41	18,7
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	8,07	33,56	13,98	–17,31	24,2
Eget kapital per aktie, kr	25,72	73,05	76,27	69,70	86,99
Utdelning per aktie, kr	59,00	31,75	5,25	5,25	5
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Fastighetsrelaterade					
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	610	2 108	2 472	2 354	2479
Direktavkastning, %	3,4	6,2	7,2	7,3	6,1
Uthyrbar yta, kvm	40 723	192 994	231 314	230 529	227 500
Hyresintäkter, kr per kvm	663	803	886	846	772
Driftsöverskott, kr per kvm	506	674	775	734	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	97,6	97,9	96,3	98,3
Överskottsgrad, %	76,3	84,8	87,4	86,3	85,9

1 Omfattar kvarvarande och avvecklade verksamheter.

Styrelse

1. 2.
3. 4. 5.

1. Henry Klotz Styrelseordförande

London, född 1944. Invald i styrelsen 2007. **Utbildning:** Ingenjör. **Huvudsaklig sysselsättning:** Executive Vice Chairman i CLS Holdings plc. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i ett stort antal bolag inom CLS-koncernen samt i NOTE AB. **Innehav i Catena:** –. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

2. Jan Johansson

Helsingborg, född 1959. Invald i styrelsen 2010. **Utbildning:** Civilingenjör från Lunds Tekniska högskola. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD och koncernchef i Peab. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande och styrelseledamot i ett stort antal bolag inom Peab-koncernen. **Innehav i Catena:** –. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

3. Christer Sandberg

Stockholm, född 1952. Invald i styrelsen 2007. **Utbildning:** Jur. kand., fil. kand. **Huvudsaklig sysselsättning:** Advokat. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande i HQ AB samt styrelseledamot i en rad olika dotterbolag till CLS Holdings plc. **Innehav i Catena:** –. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

4. Lennart Schönning

Bromma, född 1948. Invald i styrelsen 2007. **Utbildning:** Civilingenjör från Chalmers Tekniska högskola och AMP från Harvard Business School. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD i Property Dynamics AB. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseordförande i Nordic Mines AB (publ) samt i Lönnbacken Fastigheter AB. **Innehav i Catena:** Äger genom bolag 5 000 aktier. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Oberoende i förhållande till större aktieägare.

5. Erik Selin

Göteborg, född 1967. Invald i styrelsen: 2007. **Utbildning:** Gymnasieekonom. **Huvudsaklig sysselsättning:** VD i Fastighets AB Balder. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelsedamot i Fastighets AB Balder, RL Nordic AB och Corem Property Group. **Innehav i Catena:** Äger genom bolag 2 476 688 aktier. **Beroendeförhållande enligt bolagsstyrningskoden:** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Beroende i förhållande till större aktieägare.

Ledning

1.

2.

1. Andreas Philipson, Verkställande direktör

Född 1958, **civilingenjör** från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. **Anställd sedan** 2011. **Övriga förtroendeuppdrag:** VD och styrelseledamot i TAM Group AB samt styrelseledamot i TAM Group:s dotterbolag. **Tidigare erfarenhet:** VD Tyréns Temaplan AB/VD Temaplan Asset Management AB, VD och partner Temaplan AB, fastighetsansvarig Näckebro AB. **Aktieinnehav i Catena:** –.

2. Pierre Dahlborg, CFO

Född 1949, **diplomerad företagsekonom**. **Anställd sedan** 2011. **Övriga förtroendeuppdrag:** Styrelseledamot i en rad dotterbolag till CLS Holdings plc. **Aktieinnehav i Catena:** –.

Information om årsstämma och kalender

Catenas årsstämma hålls torsdagen den 26 april 2012, kl. 15.00, på ”7A Odenplan”, lokal Freja. Konferenslokalen är belägen på Norrtullsgatan 6, 5tr. i Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 14.00, då kaffe serveras.

Registrering i aktieboken
Aktieägare som önskar delta vid årsstämman ska vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 20 april 2012 samt anmäla deltagande till bolaget senast samma datum. Endast ägarregistrerade innehav återfinns under aktieägarens eget namn i aktieboken.

För att aktieägare med förvaltarregistrerade aktier ska ha rätt att delta vid årsstämman fordras att aktierna ägarregistreras. Aktieägare som har förvaltarregistrerade aktier och som vill delta vid stämman ska hos den bank eller fondhandlare som förvaltar aktierna begära tillfällig ägarregistrering. Begäran om sådan så kallad rösträttsregistrering ska ske i god tid före den 20 april 2012. Förvaltare kan debitera en avgift för denna åtgärd.

Anmälan
Anmälan om deltagande vid årsstämman kan göras:

- via länk på Catenas hemsida www.catenafastigheter.se
- per telefon 0771-24 64 00
- eller per post till Catena AB, c/o Computershare AB, Box 610, 182 16 Danderyd.

Vid anmälan ska namn, personnummer (organisationsnummer) och telefonnummer uppges.

Ombud och biträde
En aktieägare som inte är personligen närvarande vid stämman får utöva sin rätt genom ombud, som ska ha av aktieägaren undertecknad och daterad fullmakt. Fullmakten får inte vara äldre än ett år, undantaget om fullmakten anger en längre giltighetstid, dock maximalt fem år. Till fullmakt utställd av juridisk person ska även bifogas behörighetshandlingar (registreringsbevis eller motsvarande). Dessa handlingar bör helst vara Catena i god tid före årsstämman. Fullmaktsformulär finns på www.catenafastigheter.se.

En aktieägare eller ett ombud får ha med sig högst två biträden på årsstämman. Om aktieägaren vill ta med biträde ska anmälan om detta göras till bolaget senast vid den tidpunkt som anges ovan.

Utdelning
För verksamhetsåret 2011 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning med 2,00 kronor per aktie. Avstämningsdag föreslås bli den 2 maj 2012 och utbetalningsdag den 7 maj 2012.

Kalender

- Delårsrapport januari–mars: **26 april 2012**
- Delårsrapport januari–juni: **9 augusti 2012**
- Delårsrapport januari–september: **25 oktober 2012**
- Bokslutskommuniké: **Februari 2013**

Distributionspolicy
Catenas årsredovisning finns på svenska och engelska och båda versionerna kommer att finnas för nedladdning på www.catenafastigheter.se.

Den svenska årsredovisningen skickas i tryckt version per post till aktieägare och andra intressenter som uttryckligen efterfrågat den.

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 kvadratmeter
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
Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader
Driftskostnader, kostnader för reparationer och underhåll, tomträttsavgälder/arrenden, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

Fastighetsobjekt
En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

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

Förvaltningsresultat
Resultatet före skatt men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

Genomsnittligt antal aktier
Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

Hyresintäkter
Debiterade hyror jämte tillägg såsom ersättning för fastighetsskatt med mera.

Hyresintäkter per kvadratmeter
Hyresintäkter 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)
www.catenafastigheter.se