

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2010



Solna Stora Frösunda 2

*Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna handelsfastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning genom att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter på ett antal strategiska orter.*





## DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2010

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 51,7 Mkr (49,6).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 33,9 Mkr (25,2), motsvarande 2,93 kr per aktie (2,18).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 78,9 Mkr (29,9).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 124,8 Mkr (24,2) motsvarande 10,79 kr per aktie (2,09).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 39,6 Mkr (2,6).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 5,4 Mkr (2,1), varav fastigheter utgör 4,6 Mkr (11,4) och derivat 0,8 Mkr (-9,3).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 1 Mkr (23) under perioden.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Den framgångsrika uthyrningen och låga finansiella kostnader ger nu utdelning i form av ett kraftigt förbättrat förvaltningsresultat. Förbättringen är 34,5 procent jämfört med första kvartalet 2009. Detta trots att resultatet belastas med cirka 2,4 mkr, orsakade av det extrema vintervädret.*
- *Den realiserade värdeförändringen är beräknad till 39,6 Mkr för försäljning av Norgefastigheterna. Slutavräkning kommer att ske i maj/juni 2010. Försäljningen stärker Catena och soliditeten ökar till 42,7 procent.*
- *Med en stärkt finansiell ställning fortsätter Catena att utveckla och förädla befintligt bestånd samtidigt som förvärv utvärderas kontinuerligt.*
- *Försäljningen av fastigheten på Jagtvej i Köpenhamn kommer att redovisas under andra kvartalet 2010.*

## **FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER**

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i externhandelsområden. Fastighetsbeståndet är beläget i tre tillväxtregioner i Norden: Stockholm, Göteborg och Öresund. Det norska fastighetsbeståndet har försålts per den 31 mars 2010.

## **SAMMANFATTNING AV STRATEGI OCH INRIKTNING**

Catena ska:

- Aktivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med våra hyresgäster.
- Förvärva handelsfastigheter med bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt och stabila intäkter.
- Aktivt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk.
- Avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

## **FINANSIELLA MÅL**

Catena ska över en konjunkturcykel uppvisa en:

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

## **UTDELNINGSPOLICY**

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet<sup>2</sup> efter skatt<sup>3</sup>

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

*Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.*

### **KONCERNEN**

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 51,7 Mkr (49,6). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassningar. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 84,0 procent (86,6) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,1 procent (95,1) per den 1 april 2010. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 6,3 Mkr (10,4). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,2 år (9,2).

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,5 Mkr (6,7). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna på grund av snöröjning ökat med 1,4 Mkr jämfört med år 2009. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 0,2 Mkr i förhållande till föregående år. Fastighetsskatten och tomträttsavgälden är oförändrade. Fastighetsadministrationen har minskat med 0,4 Mkr i jämfört med år 2009.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 44,2 Mkr (42,9).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 0,2 Mkr (0,3), utgörs av konsultarvode 0,0 Mkr (0,1) och vidarefakturer till hyresgäster avseende utförda arbeten 0,2 Mkr (0,2).

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 0,2 Mkr (0,3) samt ersättning för driftavbrott hos hyresgäst 0,9 Mkr (0,0).

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

<sup>2</sup> Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar

<sup>3</sup> Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt

## Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 3,4 Mkr (4,4). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. Förändringen beror på främst på effekter av besparingsprogram.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -6,0 Mkr (-13,3). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,19 procent (3,24). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga räntor aktiverats (få 0,4) i pågående byggnationer.

### Finansnetto

Mkr	2010		2009	
	jan-mars		jan-mars	
Ränteintäkter	0,1		0,8	
Räntekostnader	-8,6		-14,1	
Netto valutakursförändringar	2,5		0,0	
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-6,0</b>		<b>-13,3</b>	

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 33,9 Mkr (25,2).

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Koncernens svenska och danska fastigheter har per bokslutsdagen värderats internt genom externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark. Kalkylräntan på driftnetton samt direktavkastning för beräkning av restvärde (restvärdesyield) har i Sverige och Danmark varit i de närmaste oförändrade. Kalkylräntan på driftnetton varierar mellan 6,6-10,2 procent och för restvärdesyelden mellan 6,50-8,60 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2009. De norska fastigheterna har försålts per 2010-03-31.

### Förändring av fastigheternas bokförda värde

Mkr	2010		2009	
	jan-mar		jan-mar	
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 472		2 354	
Värdeförändringar	5		3	
Investeringar i befintligt bestånd	1		23	
Avyttrade fastigheter	-554		-	
Valutaeffekt	-4		53	
<b>Bokfört värde vid utgången av perioden</b>	<b>1 920</b>		<b>2 433</b>	

## Fastighetsförsäljningar

Catena har under perioden avyttrat samtliga fastigheter i Norge med tillträde den 31 mars 2010. Den likvidmässiga uppgörelsen beräknas ske den 22 april och den slutliga avräkningen av affären i slutet av maj/början av juni 2010.

## Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar i takt med att den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta samt med återstående förfallotid. Det realiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till -11,2 Mkr (-29,5) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 0,8 Mkr (-9,3). Den realiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

## Valutaförändringar

Genom sitt innehav av fastigheter i Danmark är koncernen exponerad i detta lands valuta. För att minska denna exponering tar koncernen upp lån i detta lands valuta.

## Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -9,8 Mkr (-0,1) och uppskjuten skatt till 55,7 Mkr (-5,6). Den positiva förändringen av uppskjuten skatt är till största delen hänförlig till försäljning av dotterföretag i Norge.

## Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 124,8 Mkr (24,2).

## Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till -8,5 Mkr (16,4) och utgjordes av omvärdering av interna mellanhavanden 9,3 Mkr (-9,1) och av omräkningsreserv -12,9 Mkr (25,5) samt omräkningsreserv överförd till årets resultat -4,9 Mkr (0,0).

## Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 116,3 Mkr (40,6).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Allmänt

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets verksamhet, resultat och värde på fastigheter. Genom sitt innehav av fastigheter i Danmark kan resultat- och balansräkningarna också påverkas av fluktuationer i detta lands valuta gentemot svenska kronan. Bland övriga risker kan nämnas risker i hyreskontrakt, förändringar i drifts- och underhållskostnader, ränte- och finansieringsrisker och skatter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Detta innebär att effekterna på Catenas balans- och resultaträkning blir mer volatila och påverkar bland annat koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad.

### Värdeförändringar

Vid kvartalsbokslut sker värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter i allmänhet internt med externt inhämtade avkastningskrav. Vid årsbokslut sker värderingen externt. Samma värderingsprincip har använts vid detta delårsbokslut som vid årsskiftet 2009. Värdering av fastigheter är förknippad med antaganden om framtiden, vilket gör att värdeintervallet kan uppgå till +/- 5-10 procent på fastighetsnivå.

Värdet på koncernens ränteswappar inhämtas externt. Värdet på dessa instrument varierar med den avtalade räntan och marknadsräntan samt fluktuationer i valutakurser.

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

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

### Moderbolaget

Genom skulder till utländska dotterföretag, lån samt finansiella derivat, är moderbolaget exponerat för ovanstående beskrivna risker.

## MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag.

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

### Aktuell intjäningsförmåga

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

Intjäningsförmågan på årsbasis per 31 mars 2010 har tagits fram enligt följande:

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

#### Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2010 31-mars
Hyresvärde	163
Vakanser	-6
Hyresintäkter	157
Fastighetskostnader	-25
Driftsöverskott	132
Centraladministration	-13
Finansnetto	-24
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>95</b>

## FASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2010 bestod av 27 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 198 387 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 1 920 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 april 2010 uppgick till 163,4 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 157,0 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,1 procent.

### Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ca 1 Mkr. Beloppet avser ny- och ombyggnader.

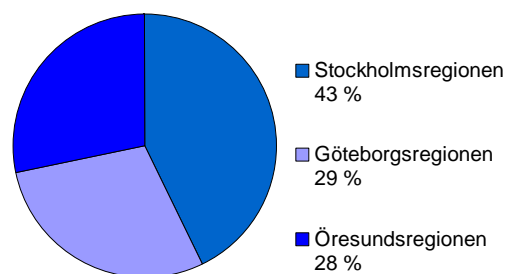
### Kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2010

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter mkr	andel, %
2010	7	889	1,1	0,7
2011	6	3 922	2,7	1,7
2012	18	10 222	9,7	6,2
2013	5	11 668	8,1	5,2
2014	7	35 097	28,2	18,0
2015	3	11 841	10,1	6,4
2016	3	3 830	4,1	2,6
2017	3	15 181	11,1	7,1
2018	1	3 688	6,4	4,1
2019	2	22 034	19,0	12,1
2020	0	0	0,0	0,0
2021	2	45 734	33,4	21,2
2022	3	27 010	23,1	14,7
<b>Totalt</b>	<b>60</b>	<b>191 116</b>	<b>157,0</b>	<b>100,0</b>

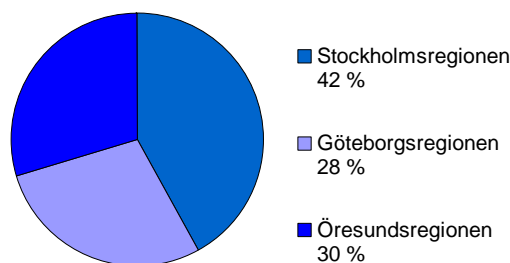
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 8,2 år

I tabellerna Kontrakterade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår lämnade hyresrabatter. Lämnade hyresrabatter har dock ej periodiserats över hyrestiden.

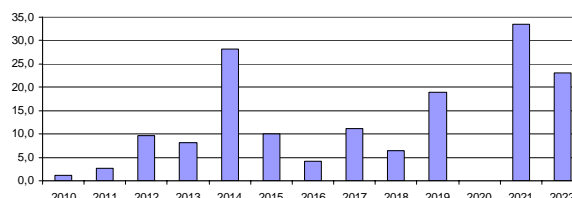
### Bokfört värde (totalt 1 920 Mkr) per region per 31 mars 2010



### Hyresvärde (totalt 163,4 Mkr) per region per 1 april 2010



### Förfallostruktur hyresavtal per 1 april 2010 (Mkr) <sup>1)</sup>



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 17,5 procent av det totala hyresvärdet per 2010-04-01. Ramavtalet ger Bilja möjlighet att lämna ytor motsvarande högst två tredjedelar av den sammanlagda utgående bashyran i hyresavtalen per 31 december 2011 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per 31 december 2014. I och med detta upphör ramavtalet att gälla. Hyresgästen har enligt ramavtalet inte rätt att lämna ytor vid andra tillfällen än ovan nämnda.

## FINANSIERING

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2010 uppgick till 999 Mkr (847) och soliditeten till 42,7 procent (33,8). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 mars 2010 till 128 Mkr (48). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75).

### Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2010 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 128 Mkr. Utöver dessa kreditavtal hade Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 128 Mkr (1 365). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 mars 2010 till 1,1 år (2,0).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 mars 2010 uppgick till 0,4 år (1,1). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,19 procent (3,24).

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

En förändring av marknadsräntan med  $\pm 1\%$  påverkar Catenas räntekostnader med  $\pm 7,4$  Mkr.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 93,5 procent lån i SEK och 6,5 procent lån i DKK.

### Avsättningar

Av avsättningar om 135 Mkr (208) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 122 Mkr (201).

### Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2010

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel %
Rörlig	738,5	1,16	65,5	-	-	-
2010	130,0	4,01	11,5	381,8	381,8	33,8
2011	130,0	4,16	11,5	396,7	396,7	35,2
2012	130,0	4,25	11,5	350,0	350,0	31,0
<b>Summa</b>	<b>1 128,5</b>	<b>2,19</b>	<b>100,0</b>	<b>1 128,5</b>	<b>1 128,5</b>	<b>100,0</b>

## ORGANISATION

### Legal struktur

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

### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 11 personer (14), varav 3 kvinnor (3).

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

### CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 31 mars 2010 var 112,25 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 298 Mkr.

Per 31 mars 2010 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 256 ägare.

Aktieägare per 31 mars 2010	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
Catella fonder	1 461 829	12,6
Länsförsäkringar fonder	759 999	6,6
Skandia Liv	289 400	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	150 289	1,3
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Verdipapirfondet Odin Eiendom	80 400	0,7
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 824 888</b>	<b>76,3</b>
Övriga	2 739 612	23,7
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>



## **REDOVISNINGSPRINCIPER**

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

## **KALENDARIUM**

Delårsrapport januari–juni	18 augusti 2010
Delårsrapport januari–september	27 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	Februari 2011

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Göteborg den 28 april 2010

## **Catena AB (publ)**

*Peter Hallgren*  
VD

## **HÄNDELSE EFTER RAPPORT- PERIODENS UTGÅNG**

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

*Informationen i denna rapport är sådan som Catena AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.*

*Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 28 april 2010, klockan 15.15.*

## Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	51,7	49,6	203,3
Driftkostnader	-2,0	-0,6	-2,8
Reparations- och underhållskostnader	-1,9	-2,1	-7,4
Fastighetsskatt	-1,9	-1,9	-7,6
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,6	-2,3
Fastighetsadministration	-1,1	-1,5	-5,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>44,2</b>	<b>42,9</b>	<b>177,7</b>
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,3	4,9
Övriga rörelsekostnader	-1,1	-0,3	-2,8
Centraladministration	-3,4	-4,4	-14,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>39,9</b>	<b>38,5</b>	<b>165,7</b>
Finansnetto	-6,0	-13,3	-41,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>33,9</b>	<b>25,2</b>	<b>124,5</b>
<b>Värdetförändringar</b>			
Fastigheter, realiserade	39,6	2,6	3,2
Fastigheter, orealiserade	4,6	11,4	34,7
Finansiella derivat, orealiserade	0,8	-9,3	-0,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>78,9</b>	<b>29,9</b>	<b>161,7</b>
Aktuell skatt	-9,8	-0,1	-2,1
Uppskjuten skatt	55,7	-5,6	-39,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>124,8</b>	<b>24,2</b>	<b>120,4</b>
Resultat per aktie	10,79	2,09	10,41
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Periodens resultat efter skatt	124,8	24,2	120,4
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Förändring omräkningsreserv	-3,6	16,4	16,8
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-4,9	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	<i>-8,5</i>	<i>16,4</i>	<i>16,8</i>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>116,3</b>	<b>40,6</b>	<b>137,2</b>

## Balansräkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 mars 2010	31 mars 2009	31 december 2009
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 920	2 433	2 472
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Kortfristiga fordringar	292	20	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	128	48	103
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 342</b>	<b>2 503</b>	<b>2 584</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	999	847	883
Avsättningar	135	207	241
Långfristiga räntebärande skulder	1 123	1 365	1 362
Kortfristiga räntebärande skulder	5	-	5
Ej räntebärande skulder	80	84	93
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 342</b>	<b>2 503</b>	<b>2 584</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Ingående eget kapital	883	806	806
Utdelning	-	-	-61
Periodens totalresultat	116	41	138
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>999</b>	<b>847</b>	<b>883</b>

## Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Förvaltningsresultat	34	25	125
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-	-	-3
Betald skatt	-10	-	-2
Förändring rörelsekapital	-288	6	39
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-264</b>	<b>31</b>	<b>159</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	518	-20	-36
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>518</b>	<b>-20</b>	<b>-36</b>
Utbetald utdelning	-	-	-61
Förändring räntebärande skulder	-229	-12	-8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-229</b>	<b>-12</b>	<b>-69</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>25</b>	<b>-1</b>	<b>54</b>
Likvida medel vid periodens början	103	45	45
Kursdifferens i likvida medel	-	4	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>128</b>	<b>48</b>	<b>103</b>

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2010 jan-mars	Utfall 2009 jan-mars	Utfall 2009 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	53,0	11,7	14,3
Avkastning på totalt kapital, %	14,2	7,2	8,2
Soliditet, %	42,7	33,8	34,2
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	5,0	2,8	4,0
Belåningsgrad fastigheter, %	58,8	56,1	55,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,6	1,5

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

Periodens resultat per aktie, kr	10,79	2,09	10,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	6,82	2,59	13,98
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	2,93	2,18	10,77
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	2,16	1,61	7,93
Eget kapital per aktie, kr	86,39	73,24	76,35
Utdelning per aktie, kr	-	-	5,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565

### Fastighetsrelaterade

Fastigheternas bokförda värde, mkr	1 920	2 433	2 472
Direktavkastning, %	6,9	7,3	7,2
Uthyrbar yta, kvm	198 387	233 872	231 314
Hysesintäkter, kr per kvm	812	876	886
Driftsöverskott, kr per kvm	668	759	775
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	95,1	97,9
Överskottsgrad, %	85,5	86,5	87,4

### Medarbetare

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

### Information per region/segment

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 31-mar	2009 31-mar	2010 jan-mar	2009 jan-mar	2010 31-mar	2009 31-mar
Stockholm	16,6	16,2	12,5	13,4	820	803	0,5	-	88 566	88 877
Göteborg	11,3	12,2	10,0	11,0	557	556	0,3	-	55 864	58 875
Öresund	12,4	10,2	10,8	8,5	543	554	0,2	19,2	53 957	53 899
Oslo (avyttrad 2010-03-31)	11,4	11,0	10,9	10,0	-	520	-	3,4	-	32 221
<b>Totalt</b>	<b>51,7</b>	<b>49,6</b>	<b>44,2</b>	<b>42,9</b>	<b>1 920</b>	<b>2 433</b>	<b>1,0</b>	<b>22,6</b>	<b>198 387</b>	<b>233 872</b>

## Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	0,8	1,1	3,6
Driftkostnader	-0,7	-1,0	-3,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Övriga rörelseintäkter	4,8	5,6	21,4
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-	-0,1
Centraladministration	-4,7	-5,5	-18,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>2,8</b>
Finansnetto	-5,3	-10,2	-27,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>-24,7</b>
Finansiella derivat, orealiserade	2,2	-7,0	-1,7
Resultat från försäljning av dotterföretag	238,9	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>235,9</b>	<b>-17,0</b>	<b>-26,4</b>
Skatt	-1,7	6,9	10,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>234,2</b>	<b>-10,1</b>	<b>-16,0</b>

## Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 mars 2010	31 mars 2009	31 december 2009
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	2	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Finansiella anläggningstillgångar	1 852	2 068	2 061
Omsättningstillgångar	288	2	3
Likvida medel/kortfristiga placeringar	127	13	97
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 269</b>	<b>2 086</b>	<b>2 163</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	781	516	512
Avsättningar	13	4	13
Långfristiga skulder	990	1 000	1 008
Kortfristiga skulder	485	566	630
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 269</b>	<b>2 086</b>	<b>2 163</b>

## Definitioner

### **Antal fastigheter**

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

### **Antal aktier**

Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt .

### **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital**

Periodens resultat före skatt plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning .

### **Belåningsgrad, fastigheter**

Räntebärande skulder i förhållande till fastighetersnas bokförda värde.

### **Direktavkastning**

Driftsöverskott på årsbasis i procent av fastighetersnas bokförda värde vid periodens slut.

### **Driftsöverskott per kvm**

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta .

### **Eget kapital per aktie**

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

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

### **Fastighetskostnader**

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

### **Fastighetsobjekt**

En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

### **Fastigheternas bokförda värde**

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

### **Genomsnittligt antal aktier**

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

### **Hysesintäkter**

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

### **Hysesintäkter per kvm**

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### **Hyresvärde**

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

### **Nettouthyrning**

Tecknade nyuthyrningar samt av Catena bedömda potentiella hyresintäkter för vakanta lokaler

### **Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie**

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

### **Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie**

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

### **Periodens resultat före skatt per aktie**

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

### **Periodens resultat per aktie**

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

### **Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### **Soliditet**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### **Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning .

### **Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

**CATENA AB (publ)**

Org.nr:556294-1715

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46-(0) 31 760 09 30

Fax: +46 (0)31 700 89 88

www.catenafastigheter.se

**Göteborgsregionen**

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

**Stockholmsregionen**

Frösundaleden 4

169 70 Solna

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)8 734 90 09

**Öresundsregionen**

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)40 671 03 30

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