

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2007



Solna Stora Frösunda 2, "Haga Norra"

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 - JUNI 2007

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 89,2 Mkr (88,1 motsvarande period föregående år).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 35,7 Mkr (42,8), motsvarande 3,09 kr per aktie (3,70).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 174,3 Mkr (109,7). I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter med 37,7 Mkr (-) samt orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument med 100,9 Mkr (66,9).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 140,7 Mkr (80,9) motsvarande 12,17 kr per aktie (6,99).
- **Försäljning av fastigheter** medförde en realiserad värdeförändring på 37,7 Mkr (-).
- **Investeringar** i befintligt bestånd om ca 110 Mkr har beslutats under perioden.
- **Förvärv av fastighet** har genomförts med 24 Mkr.

VD Peter Hallgren kommenterar:

”Catena fortsätter att utvecklas väl. Periodens resultat efter skatt ökar med 73,9 % till 140,7 Mkr. Värdet på det befintliga fastighetsbeståndet fortsätter att öka och förändringen var under första halvåret 94,5 Mkr. Denna värdeökning är en effekt av bl a sänkta avkastningskrav på vissa fastigheter och fortsatta investeringar som har en värdehöjande effekt”

”Vi fortsätter att geografiskt fokusera på handelsområden i storstadsregionerna i Sverige, Norge och Danmark dels genom investeringar i befintliga anläggningar, dels genom förvärv av nya fastigheter. Ett exempel på det senare är vårt förvärv på Svågertorps handelsområde i Malmö. Intresset kring Svågertorp förstärks av IKEA:s planerade etablering i området. Vår ambition är att fortsätta förvärva fastigheter med utvecklingspotential”

”Investeringar i befintliga fastigheter och i nära samarbete med våra kunder fortsätter att öka. Under första halvåret pågår investeringar motsvarande 151 Mkr, varav merparten kommer att färdigställas under 2007.”

”Det lägre förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av valutakursförändringar, främst genom den norska kronans förstärkning. Kursförändringarna påverkar dock omräkningsreserven i det egna kapitalet positivt.”

MARKNADSKOMMENTAR

Den starka ekonomiska utvecklingen i Norden fortsätter och generellt sett innebär det att vakansgraderna i befintliga fastigheter fortsätter att sjunka i takt med att absorptionen av lokalytor ökar. Detta skapar en press uppåt på hyrorna vid nyteckning och omförhandling. Vidare har kapitalströmmarna till fastighetsmarknaden varit fortsatt höga. Detta sammantaget har inneburit en fortsatt hög prisnivå på fastigheter.

Catenas huvudsakliga kunder är beroende av konsumtionens utveckling i Norden, såväl ren detaljhandelskonsumtion som konsumtion av fordon och fordonrelaterad service.

Nybilsregistreringen i Sverige visar på goda ökningstal. Den har under perioden januari-juni uppgått till 152 049 bilar, vilket är en ökning med 5,4 % jämfört med samma period föregående år.

I Danmark har under januari-maj sålts 62 944 bilar - en förändring med -4,1 % jämfört med samma period föregående år.

I Norge har antalet nya bilar ökat med 24,1 % till 65 686 st för perioden januari-juni 2007 jämfört med samma period föregående år.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Valutarisk

Catena äger fastigheter i Danmark och Norge. Resultat- och balansräkningarna kan påverkas av fluktuationer i dessa länders valutor gentemot svenska kronan. Koncernens egna kapital påverkas också av dessa fluktuationer (se tabell på sidan 6).

Ränterisk

Genom den förlängda räntebindingstiden, från 1,6 år vid föregående rapporttillfälle till 2,2 år per 30 juni, har andelen ränteförfall under år 2007 minskat från 50% till 37% av lånestocken. Därav har den totala effekten reducerats av förväntade kommande höjda marknadsräntor.

Kontrakterade hyresintäkter

Andelen hyreskontrakt, som förfaller under resterande del av året, uppgår till 1,3% av det totala hyresvärdet. Risken i hyreskontrakten bedöms som låg med Bilia som största hyresgäst.

Värdeförändringar

Värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter har skett internt med externt inhämtade avkastningskrav. Samma princip har använts som vid värderingen vid årsskiftet 2006/07. Värdering av fastigheter är förknippad med antaganden om framtiden, vilket gör att värdeintervallet kan uppgå till +/- 5-10% på fastighetsnivå.

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

För ytterligare information om risk och osäkerhetsfaktorer, se Catenas årsredovisning för 2006.

Moderbolaget

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat från 88,1 Mkr till 89,2 Mkr. Ökningen beror främst på indexuppräknings, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar. Av hyresintäkterna utgör 94% intäkter från Biliakoncernen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,0 (98,8) procent per den 1 juli 2007. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 3,5 Mkr (2,1). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 10,7 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 11,7 Mkr (13,4). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna minskat med 0,3 Mkr och reparations- och underhållskostnaderna med 1,0 Mkr, jämfört med föregående år. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak fastigheterna i Norge. Reparations- och underhållsarbeten har i Sverige varit mindre omfattande under perioden jämfört med föregående år. Fastighetsadministrationen har minskat med 1,0 Mkr framförallt beroende på mindre köpta tjänster.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 77,5 Mkr (74,7).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 3,4 Mkr (2,7), utgörs av konsultarvode 1,0 Mkr (0,9), vidarefaktureringskostnader 0,9 Mkr (-) samt en engångsersättning för intrång i nyttjanderätt 1,5 Mkr (-). Föregående år ingick också intäkter avseende inhyrda lokaler om 1,8 Mkr.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av inköp för vidarefaktureringskostnader om 0,9 Mkr (-) samt konsultarvode 0,3 Mkr (-). Föregående års rörelsekostnader avsåg i huvudsak kostnader för inhyrda lokaler.

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 9,4 Mkr (17,7). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet för föregående år ingår kostnader för börsintroduktion om 11,4 Mkr. De ökade kostnaderna för övrig centraladministration beror främst på att Catena ej var noterat under hela motsvarande period föregående år. Detta medförde att kostnader ej fanns med för årsredovisning, årsstämma, personalkostnader för nuvarande bemanning m.m.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -34,6 Mkr (-15,2). I periodens finansnetto ingår realiserade kursdifferenser om -8,7 Mkr (+2,5). Dessa kursförluster hänför sig huvudsakligen till den norska kronans förstärkning gentemot svenska kronan, vilket negativt har påverkat koncernens finansnetto. De ökade räntekostnaderna beror på en höjning av marknadsräntorna jämfört med motsvarande period 2006.

Catena var under första kvartalet 2006 internt finansierad inom Biliakoncernen med kort räntebindning. I samband med börsintroduktionen i april 2006 togs extern belåning upp.

Finansnetto

	2007	2006
Mkr	jan-juni	jan-juni
Ränteintäkter	1,7	0,2
Räntekostnader	-26,1	-20,2
Valutakursförändringar, realiserade	-8,7	2,5
Valutakursförändringar, realiserade	-1,5	2,3
Summa finansnetto	-34,6	-15,2

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 35,7 Mkr (42,8).

Värdeförändringar

Fastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har värderats internt med hjälp av externt inhämtade avkastningskrav. För närmare information om metoderna för värdering, v.g. se Catenas årsredovisning för år 2006.

Förändring av fastigheternas bokförda värde

	2007	2006
Mkr	jan-juni	jan-juni
Bokfört värde ingången av perioden	2 158	2 016
Värdeförändringar	94	59
Investeringar i befintligt bestånd	31	24
Förvärv	24	-
Valutaeffekt	22	-4
Bokfört värde utgången av perioden	2 329	2 095

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. Det orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgår till 17,8 Mkr (7,5) på bokslutsdagen varav periodens värdeförändring uppgår till 9,8 Mkr (7,5).

Genom sitt innehav av fastigheter i Norge och Danmark är koncernen exponerad i dessa länders valutor. För att minska denna exponering tar koncernen upp lån i respektive lands valuta. I de fall där Catena ännu ej har utnyttjat denna möjlighet genom utställda lånelöften, har koncernen i stället använt sig av valutaterminsavtal för att minska exponeringen. Den orealiserade värdeförändringen på valutaterminsavtal uppgår till -3,4 Mkr (-) på bokslutsdagen. Skillnaden förklaras av den norska kronans förstärkning under perioden.

Som helhet har den stärkta norska och danska kronan haft en positiv inverkan bland annat genom att valutaomräkningsdifferens i eget kapital har utvecklats positivt under perioden med 15,1 Mkr jämfört med årsskiftet 2006/07. Se nedanstående tabell över nettoeffekten av valutaförändringar i resultaträkning samt i eget kapital.

Valutaförändringar	2007		2006	
	jan-juni		jan-juni	
I resultaträkning				
Kursdifferenser på interna mellan-				
havanden och valutaterminer		-13,6		4,8
I eget kapital				
Förändring av omräkningsreserv		15,1		-3,7
Nettopåverkan		1,5		1,1

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -9,1 Mkr (-9,0) och uppskjuten skatt till -24,5 Mkr (-19,8). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar. Catena har inga outnyttjade underskottsavdrag.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 140,7 Mkr (80,9).

MODERBOLAGET

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

Under perioden har kostnaderna för centraladministration minskat från 20,0 Mkr till 12,0 Mkr. Förändringen är till största del hänförlig till de börsintroduktionskostnader, som belastade resultatet under motsvarande period föregående år.

Moderbolagets rörelseintäkter avser till 100% (100) fakturering av internt utförda tjänster. I finansnettot ingår ränteintäkter och räntekostnader från dotterbolag med netto 15,4 Mkr (14,6).

Nettoskulden till dotterföretag uppgår till 492 Mkr (422)

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloreregionen. Fastighetsbeståndet per 30 juni 2007 bestod av 30 fastigheter, varav 6 innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 225 907 kvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 329 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 juli 2007 uppgick till 175,3 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 171,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,0 procent

Investeringar/förvärv av fastigheter

Under perioden har en fastighet i Svågertorp, Malmö, förvärvats. Fastigheten har två byggnader, vilka innehåller en tvättanläggning samt en f d serviceverkstad. Byggnaderna uppfördes under 2006 och var vid tillträdet vakant. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 24 Mkr och omfattar en uthyrbar yta om ca 2 100 kvm.

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 31 Mkr. Beloppet avser om- och tillbyggnader.

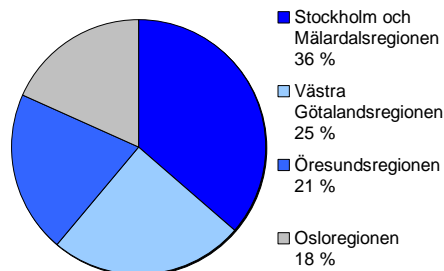
Försäljningar av fastigheter

Den slutliga regleringen av de sex försålda fastigheterna, som redovisades i föregående rapport, har nu skett. Den realiserade värdeförändringen har endast påverkats marginellt.

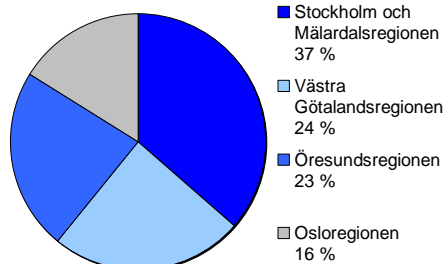
Fastighetsbeståndet per 30 juni 2007 – segmentsinformation

Nedanstående sammanställning baseras på Catenas fastighetsbestånd per 30 juni 2007. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2007. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftsöverskott, utgörs av verkligt utfall juli 2006 – juni 2007 för de fastigheter som innehas per 30 juni 2007. Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrendeavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal.

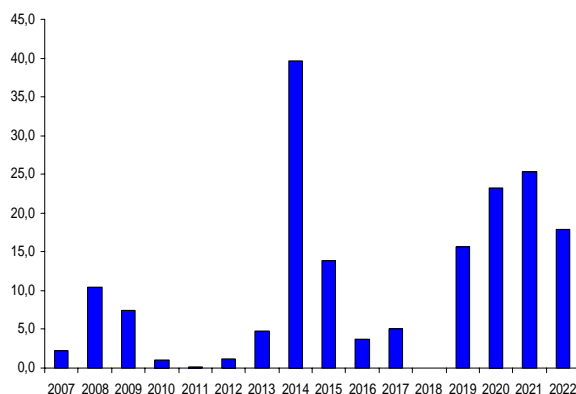
Bokfört värde (totalt 2 329 Mkr) per region per 30 juni 2007



Hyresvärde (totalt 175,3 Mkr) per region per 1 juli 2007



Förfallostruktur hyresavtal per 1 juli 2007 (Mkr) ¹⁾



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia

Kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2007

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2007	4	3 337	2,2	1,3
2008	15	12 871	10,5	6,1
2009	11	9 461	7,5	4,4
2010	4	1 397	1,1	0,6
2011	1	300	0,2	0,1
2012	1	1 050	1,2	0,7
2013	1	7 809	4,7	2,7
2014	10	56 406	39,6	23,1
2015	4	18 641	13,9	8,1
2016	2	3 830	3,7	2,2
2017	1	5 968	5,0	2,9
2018	0	0	0,0	0,0
2019	1	18 995	15,6	9,1
2020	3	23 079	23,3	13,6
2021	1	39 139	25,4	14,8
2022	2	19 740	17,9	10,4
Totalt	61	222 023	171,8	100,0

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 10,7 år

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2007 - segmentsinformation

Segment/region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde ¹⁾		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ mkr	Driftsöverskott ³⁾ mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Över-skottsgrad %
Stockholm och Mälardalen	9	88 815	845	9 514	64,0	721	98,1	62,8	51,8	6,1	82,5
Västra Götaland	10	57 486	581	10 107	42,7	743	100,0	42,7	38,1	6,6	89,2
Öresund	7	50 211	478	9 520	40,2	801	94,3	37,9	33,4	7,0	88,1
Oslo	4	29 395	425	14 458	28,4	966	100,0	28,4	27,1	6,4	95,4
Totalt	30	225 907	2 329	10 310	175,3	776	98,0	171,8	150,4	6,5	87,5

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

2) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2007

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

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

FINANSIERING

Eget Kapital

Eget kapital per 30 juni 2007 uppgick till 924 Mkr (667) och soliditeten till 38,0 procent (30,5). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 30 juni 2007 till 71,8 Mkr (69,7). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75) samt ej utnyttjade bindande kreditlöften om 82,7 Mkr (83,0).

Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2007 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 284 Mkr, varav 1 201 Mkr hade utnyttjats.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 1 201 Mkr (1 270). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 juni 2007 till 3,9 år (4,8).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2007 uppgick till 2,2 år (2,0) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,25% (3,48).

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

Ränteförfallostruktur per 30 juni 2007

Förfall, år	Mkr	%	Andel
2007	446,5	4,21	37,3%
2008	130,0	3,59	10,8%
2009	130,0	3,87	10,8%
2010	130,0	4,04	10,8%
2011	130,0	4,19	10,8%
2012	130,0	4,28	10,8%
2014	105,0	6,06	8,7%
Summa	1 201,5	4,25	100,0%

Avsättningar

Av avsättningar om 230 Mkr (158) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 220 Mkr (149).

Finansiella mål

Catena ska över en konjunkturcykel uppvisa en:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst 5 procentenheter¹.
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om lägst 25 och högst 35 procent.

Utdelningspolicy

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet² efter skatt³

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.

Låneförfallostruktur per 30 juni 2007

Förfall, år	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel
	Mkr	Mkr	
2007	----	----	
2008	----	----	
2009	----	----	
2010	317,8	317,8	26,5%
2011	611,4	528,7	44,0%
2012	355,0	355,0	29,5%
2014	----	----	
Summa	1 284,2	1 201,5	100,0%

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

² Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar

³ Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt

ORGANISATION

Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i en koncern med tre helägda dotterbolag, ett svenskt, ett norsk och ett danskt. De norska och de danska bolagen äger de norska respektive danska fastigheterna. Det svenska dotterbolaget står i sin tur i koncernförhållande med 13 bolag som äger koncernens svenska fastighetsbestånd. Därutöver finns ett svenskt bolag som är vilande.

Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 15 personer (13), varav 3 kvinnor (2).

Redovisningsprinciper

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan–sept 24 oktober 2007
Bokslutskommuniké Februari 2008

Detta är kurspåverkande information som har skickats till Finansinspektionen

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

Halvårsrapporten ger en rättvisande översikt 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.

Göteborg den 9 augusti 2007

Catena AB (publ)

Curt Lönnström
Styrelseordförande

Ingrid Berggren
Styrelseledamot

Peter Hallgren
Styrelseledamot och VD

Lars Söderblom
Styrelseledamot

Erik Törnberg
Styrelseledamot

Gerard Veerstegh
Styrelseledamot

CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Small Cap.

Senast betalt 29 juni 2007 var 109,00 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 261 Mkr.

Per 29 juni 2007 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 19 095 ägare.

Aktieägare per 29 juni 2007	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 202 800	27,7%
Erik Selin Fastigheter AB	1 890 825	16,4%
Catella fonder	1 248 456	10,8%
Länsförsäkringar fonder	712 600	6,2%
Lannebo fonder	293 600	2,5%
Skandia Liv	287 000	2,5%
Swedbank Robur fonder	180 876	1,6%
Mellon US Tax Exempt Account	130 600	1,1%
Investment AB Öresund	65 968	0,6%
UBS AG London branch Equities	61 800	0,5%
Summa 10 största	8 074 525	69,8%
Övriga	3 489 975	30,2%
Totalt	11 564 500	100,0%

Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2007	2006	2006
	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	43,1	44,0	89,2	88,1	177,0
Driftkostnader	-0,7	-0,8	-1,1	-1,4	-1,3
Reparations- och underhållskostnader	-1,6	-1,5	-3,6	-4,6	-9,3
Fastighetsskatt	-2,0	-1,4	-3,4	-2,8	-5,6
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5	-1,0	-1,0	-1,9
Fastighetsadministration	-1,3	-1,8	-2,6	-3,6	-7,2
Driftsöverskott	37,0	38,0	77,5	74,7	151,7
Övriga rörelseintäkter	2,6	1,6	3,4	2,7	7,9
Övriga rörelsekostnader	-0,9	-0,9	-1,2	-1,7	-5,9
Centraladministration	-4,6	-5,8	-9,4	-17,7	-24,1
Finansnetto	-13,6	-6,0	-34,6	-15,2	-30,1
Förvaltningsresultat	20,5	26,9	35,7	42,8	99,5
Värdeförändringar					
Fastigheter, realiserade	-0,3	-	37,7	-	-
Fastigheter, orealiserade	46,8	7,9	94,5	59,4	241,8
Finansiella derivat, orealiserade	8,7	7,5	6,4	7,5	11,0
Resultat före skatt	75,7	42,3	174,3	109,7	352,3
Aktuell skatt	-6,6	-5,1	-9,1	-9,0	-19,2
Uppskjuten skatt	-13,5	-5,1	-24,5	-19,8	-78,1
Periodens resultat efter skatt	55,6	32,1	140,7	80,9	255,0
Resultat per aktie	4,81	2,78	12,17	6,99	22,05
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Information per segment/region

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	jan-juni	jan-juni	jan-juni	jan-juni	30-jun	30-jun	jan-juni	jan-juni
Stockholm och Mälardalen	32,6	32,6	26,8	26,3	845	845	0,8	11,5
Västra Götaland	23,8	22,8	21,0	19,6	581	507	9,2	4,6
Öresund	19,1	19,1	16,8	16,4	478	426	1,9	6,9
Oslo	13,7	13,6	12,9	12,3	425	317	19,3	0,8
Totalt	89,2	88,1	77,5	74,7	2 329	2 095	31,2	23,8

Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 329	2 095	2 352
Övriga materiella anläggningstillgångar	8	9	6
Finansiella anläggningstillgångar	18	8	11
Kortfristiga fordringar	5	4	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	72	70	63
Summa tillgångar	2 432	2 186	2 439
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	924	667	825
Avsättningar	230	158	213
Räntebärande skulder	1 201	1 270	1 308
Ej räntebärande skulder	77	91	93
Summa eget kapital och skulder	2 432	2 186	2 439

Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Ingående eget kapital	825	530	530
Förändring av säkringsreserv	-	-1	-1
Förändring av omräkningsreserv	16	-3	-19
Aktieägartillskott	-	60	60
Utdelning	-58	-	-
Periodens resultat	141	81	255
Utgående eget kapital	924	667	825

Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Förvaltningsresultat	36	43	99
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	2	-2	-
Betald skatt	-19	-	-14
Förändring rörelsekapital	14	65	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	106	144
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-4	-
Förändring materiella anläggningstillgångar	141	-25	-115
Förändring långfristiga fordringar	-	-	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	141	-29	-113
Aktieägartillskott	-	60	60
Utbetald utdelning	-58	-	-
Förändring räntebärande skulder	-107	-67	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165	-7	32
Periodens kassaflöde	9	70	63
Likvida medel vid periodens början	63	-	-
Likvida medel vid periodens slut	72	70	63

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2007	Utfall 2006	Utfall 2006
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	32,2	27,0	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	16,5	12,3	17,7
Soliditet, %	38,0	30,5	33,8
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	7,7	6,4	8,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,4	3,1	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	51,6	60,6	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,9	1,6
Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)			
Periodens resultat per aktie, kr	12,17	6,99	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	15,07	9,48	30,46
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	2,22	2,66	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	3,09	3,70	8,60
Eget kapital per aktie, kr	79,90	57,68	71,34
Utdelning per aktie, kr	5,00	-	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565
Fastighetsrelaterade			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 329	2 095	2 352
Direktavkastning, %	6,4	7,1	6,6
Uthyrbar yta, kvm	225 907	252 118	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	757	699	697
Driftsöverskott, kr per kvm	659	593	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	86,9	84,8	85,7
Medarbetare			
Antal anställda vid periodens slut	15	13	14

Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	0,1	0,1	0,3
Driftkostnader	-	-	-0,1
Driftsöverskott	0,1	0,1	0,2
Övriga rörelseintäkter	10,1	10,6	22,9
Övriga rörelsekostnader	-	-1,9	-3,2
Centraladministration	-12,0	-20,0	-30,1
Finansnetto	2,2	-2,8	7,3
Förvaltningsresultat	0,4	-14,0	-2,9
Värdoförändringar			
Finansiella derivat, realiserade	6,3	7,5	11,0
Resultat före skatt	6,7	-6,5	8,1
Bokslutsdispositioner	-	-	-0,3
Aktuell skatt	-2,0	1,7	-2,7
Periodens resultat efter skatt	4,7	-4,8	5,1

Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2007	30 juni 2006	31 december 2006
Tillgångar			
Fastigheter	2	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	1	2
Finansiella anläggningstillgångar	1 652	1 650	1 661
Omsättningstillgångar	381	411	407
Likvida medel/kortfristiga placeringar	71	52	63
Summa tillgångar	2 108	2 116	2 135
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	578	600	631
Avsättningar	9	7	8
Långfristiga skulder	995	1 064	1 116
Kortfristiga skulder	526	445	380
Summa eget kapital och skulder	2 108	2 116	2 135

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

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

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

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

Fastigheternas bokförda värde

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

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

Hyresintäkter

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

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Hyresvärde

Verkliga hyresintäkter 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

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

Räntetäckningsgrad före skatt

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

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

Västra Götalandsregionen

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

Stockholm och Mälardalsregionen

Frösundaleden 4

169 70 Solna

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)8 734 90 09

Öresundsregionen

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)40 671 03 30

Osloregionen

Postboks 193 Økern

0510 Oslo

Besöksadress: Økernveien 115

Tel: +47 22 65 55 05

Fax +47 22 64 76 10

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