

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2009



Motor Trend – ny hyresgäst i Kungsbacka

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 2009

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 99,8 Mkr (93,1).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 53,9 Mkr (43,0), motsvarande 4,66 kr per aktie (3,72).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 49,8 Mkr (29,6).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 38,0 Mkr (20,8) motsvarande 3,29 kr per aktie (1,80).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 3,2 Mkr (4,3).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med -7,3 Mkr (-17,7), varav fastigheter utgör -1,9 Mkr (-27,1) och derivat -5,4 Mkr (9,4).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 32 Mkr (63) under perioden.

VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Catenas resultat fortsätter att utvecklas starkt. Resultatet för första halvåret 2009 var 38 Mkr, en ökning med 83 procent jämfört med föregående år. Även förvaltningsresultat utvecklades väl och ökade med 25 procent till 53,9 Mkr.*
- *Uthyrningsverksamheten har trots lågkonjunktur varit lyckosam, bland annat tecknades ett åttaårigt hyresavtal för den största vakanta fastigheten i beståndet, belägen i Köpenhamn.*
- *Verksamheten i Norge har omorganiserats och lagts ut på extern fastighetsförvaltare. Även delar av verksamheten i Stockholm har omorganiserats. Kostnadsbesparingarna bedöms till cirka 3 Mkr/år. Åtgärderna börjar ge effekt från och med tredje kvartalet 2009.*
- *Catena har en historiskt hög räntetäckningsgrad 3,2 ggr. Direktavkastningen uppgår till 7,3 procent.*

FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i externhandelsområden. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra tillväxtregioner i Norden: Stockholm, Göteborg, Öresund och Oslo.

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 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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 99,8 Mkr (93,1). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräkning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 87,2 procent (90,9) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (98,6) per den 1 juli 2009. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 6,5 Mkr (2,7). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,8 år (9,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 13,4 Mkr (12,6). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,5 Mkr jämfört med år 2008. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 0,2 Mkr i förhållande till föregående år. Fastighetsskatten har ökat med 0,3 Mkr och tomträttsavgälden med 0,1 Mkr. Fastighetsadministration har ökat med 0,1 Mkr i jämfört med föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 86,4 Mkr (80,5).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 1,0 Mkr (3,2), utgörs av konsultarvode 0,1 Mkr (0,5), vidarefakturering till hyresgäster avseende utförda arbeten 0,4 Mkr (2,7) samt försäljning av företagsbilar 0,5 Mkr (-).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 0,4 Mkr (2,7), konsultarvoden 0,3 Mkr (0,5) samt kostnader för ovannämnda företagsbilar 0,2 Mkr (-).

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

² Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdetillväxter

³ Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 9,0 Mkr (9,2). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -23,6 Mkr (-28,3). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,80 procent (4,77). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 0,4 Mkr (0,7) i pågående byggnationer.

Finansnetto				
	2009		2008	
Mkr	april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni
Ränteintäkter	0,1	0,8	0,9	1,1
Räntekostnader	-10,4	-15,1	-24,5	-28,3
Valutakursförändringar, realiserade	0,0	1,0	0,0	-1,1
Summa finansnetto	-10,3	-13,3	-23,6	-28,3

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 53,9 Mkr (43,0).

Värdeförändringar

Fastigheter

Koncernens svenska, danska och norska fastigheter har per bokslutsdagen värderats internt genom externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige, Danmark och Norge. Kalkylräntan på driftnetton samt direktavkastning för beräkning av restvärde (restvärdesyield) har i Sverige, Danmark och Norge varit i de närmaste oförändrade. Kalkylräntan på driftnetton varierar mellan 7,5-10,2 procent och för restvärdesyilden mellan 6,50-9,75 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2008.

Förändring av fastigheternas bokförda värde			
	2009		2008
Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-jun
Bokfört värde ingången av perioden	2 354		2 479
Värdeförändringar	-2		-27
Investeringar i befintligt bestånd	32		63
Förvärv	-		8
Valutaeffekt	36		-3
Bokfört värde utgången av perioden	2 420		2 520

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 orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till -25,4 Mkr (23,1) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -5,4 Mkr (9,4). Den orealiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

Valutaförändringar

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.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,4 Mkr (-7,8) och uppskjuten skatt till -11,4 Mkr (-1,0). Catena påverkas ej av de skattedomar inom fastighetsbranschen, som Regeringsrätten har lämnat i juni 2009 eftersom Catena ej genomfört några transaktioner av den typ som varit föremål för Regeringsrättens prövning.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 38,0 Mkr (20,8).

Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till 13,5 Mkr (0,4) och utgjordes av omvärdering av interna mellanhavanden -5,5 Mkr (1,5) och av omräkningsreserv 19,0 Mkr (-1,1).

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 51,5 Mkr (21,2).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Allmänt

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets verksamhet, resultat och värde på fastigheter. Genom sitt innehav av fastigheter i Danmark och Norge kan resultat- och balansräkningarna också påverkas av fluktuationer i dessa länders valutor gentemot svenska kronan. Bland övriga risker kan nämnas risker i hyreskontrakt, förändringar i drifts- och underhållskostnader, ränte- och finansieringsrisker, fastighetsvärderingar och skatter. Den finansiella oron samt konjunkturedgången inom bilhandel har negativt påverkat Catenas verksamhet främst med avseende på värdeförändringar av koncernens fastigheter.

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 halvårsbokslut som vid årsskiftet 2008. 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 2008, sidorna 20-21 samt sidorna 66-67.

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.

Intjäningsförmågan på årsbasis per 30 juni 2009 har tagits fram enligt följande:

- Hyresvärde utgörs av hyresintäkter per den 1 juli 2009 på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
- Fastighetskostnader avser drifts- och underhållskostnader, fastighetskostnader samt tomträttsavgifter 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 30 juni 2009.
- Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader har inte beaktats.

Aktuell intjäningsförmåga

	2009	2008
Mkr	30-jun	31-dec
Hyresvärde	208	205
Vakanser	-7	-7
Hyresintäkter	201	198
Fastighetskostnader	-27	-26
Driftsöverskott	174	172
Centraladministration	-17	-18
Finansnetto	-38	-66
Förvaltningsresultat	119	88

FASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2009 bestod av 31 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 233 930 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 420 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 juli 2009 uppgick till 207,8 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 201,3 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent.

Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 32 Mkr. Beloppet avser ny-, om- och tillbyggnader.

Försäljning av fastighet

Under perioden har tomtmark med byggrätt i Lilleström, Norge, försålt. Den realiserade värdeförändringen blev 3,2 Mkr.

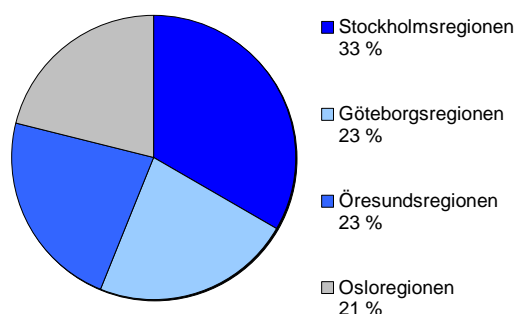
Kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2009

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter mkr	andel, %
2009	10	5 487	5,5	2,7
2010	7	4 918	4,9	2,4
2011	6	5 767	4,0	2,0
2012	10	6 002	5,1	2,5
2013	4	9 795	6,7	3,3
2014	6	34 198	27,8	13,8
2015	3	14 027	14,2	7,1
2016	3	3 830	4,2	2,1
2017	3	15 181	9,0	4,5
2018	1	3 688	6,4	3,2
2019	2	22 034	18,6	9,2
2020	2	19 951	26,3	13,1
2021	2	45 797	33,8	16,8
2022	3	27 010	23,7	11,8
2023	1	7 627	11,1	5,5
Totalt	63	225 312	201,3	100,0

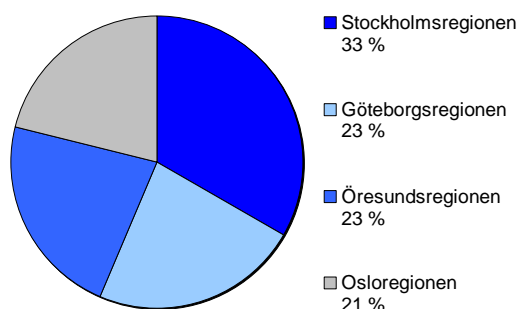
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 8,8 år

I tabellerna Kontrakterade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft samt lämnade hyresrabatter.

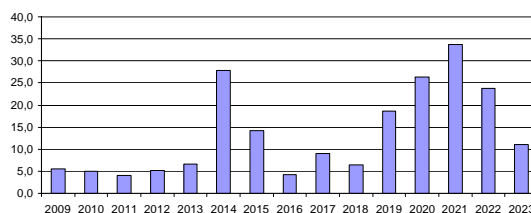
Bokfört värde (totalt 2 420 Mkr) per region per 30 juni 2009



Hyresvärde (totalt 207,8 Mkr) per region per 1 juli 2009



Förfallostruktur hyresavtal per 1 juli 2009 (Mkr) ¹⁾



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 13,8 procent av det totala hyresvärdet per 2009-07-01. 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 30 juni 2009 uppgick till 797 Mkr (966) och soliditeten till 32,7 procent (37,5). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 juni 2009 till 2 Mkr (10). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 71 Mkr (66) av totalt 75 Mkr (75).

Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2009 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 363 Mkr. Utöver dessa kreditavtal hade Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 367 Mkr (1 260), varav utnyttjad checkräkningskredit uppgick till 4 Mkr (9). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 juni 2009 till 1,8 år (2,9).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2009 uppgick till 1,0 år (1,5). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,80 procent (4,77). För enbart den svenska delen av räntekostnaderna uppgick den genomsnittliga räntan till 2,42 procent.

Räntebindningstiden har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal i SEK och NOK.

En förändring av den genomsnittliga räntesatsen med $\pm 1\%$ påverkar Catenas räntekostnader med $\pm 8,7$ Mkr.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 77,7 procent lån i SEK, 16,3 procent lån i NOK samt 6,0 procent lån i DKK.

Avsättningar

Av avsättningar om 212 Mkr (267) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 198 Mkr (256).

ORGANISATION

Legal struktur

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

Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 12 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. I Oslo har förvaltningen lagts över på ett externt förvaltningsbolag från och med april 2009.

Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2009

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Andel %	Kreditavtal Mkr	Låneförfall	
		Snittränta %	Utnyttjat Mkr			Andel %	
Rörlig	865,0	1,79	-	63,6	-	-	-
2009	0,0	0,00	60,0	0,0	60,0	60,0	4,4
2010	130,0	4,01	329,8	9,5	329,8	329,8	24,2
2011	130,0	4,16	618,4	9,5	618,4	618,4	45,4
2012	130,0	4,25	355,0	9,5	355,0	355,0	26,0
2014	108,2	6,03	-----	7,9	-----	-----	-----
Summa	1 363,2	2,80	1 363,2	100,0	1 363,2	1 363,2	100,0

CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 juni 2009 var 80,50 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 931 Mkr.

Per 30 juni 2009 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 689 ägare.

Aktieägare per 30 juni 2009	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
Catella fonder	1 705 966	14,8
Länsförsäkringar fonder	512 602	4,4
Skandia Liv	289 400	2,5
Swedbank Robur fonder	163 634	1,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Summa 10 största	8 811 527	76,2
Övriga	2 752 973	23,8
Totalt	11 564 500	100,0

KALENDARIUM

Delårsrapport januari–september 28 oktober 2009

Bokslutskommuniké 2009 Februari 2010

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget 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 19 augusti 2009

Catena AB (publ)

Henry Klotz
Styrelseordförande

Peter Hallgren
Styrelseledamot och VD

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Lennart Schönning
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot

Svante Wadman
Styrelseledamot

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 **19 augusti 2009, klockan 08.15**.

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.

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten. Föregående års värden har omräknats. En annan förändring är att nya benämningar på de finansiella rapporterna kan användas. Detta är dock inte tvingande. Catena har valt att behålla de gamla benämningarna.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

	Utfall 2009 apr-juni	Utfall 2008 apr-juni	Utfall 2009 jan-juni	Utfall 2008 jan-juni	Utfall 2008 jan-dec
Mkr					
Hysesintäkter	50,2	47,0	99,8	93,1	189,3
Driftkostnader	-1,1	-0,6	-1,7	-1,2	-2,3
Reparations- och underhållskostnader	-1,9	-2,2	-4,0	-4,2	-8,9
Fastighets-skatt	-1,9	-1,7	-3,8	-3,5	-7,3
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,6	-1,2	-1,1	-2,2
Fastighetsadministration	-1,2	-1,3	-2,7	-2,6	-5,3
Driftsöverskott	43,5	40,6	86,4	80,5	163,3
Övriga rörelseintäkter	0,7	1,8	1,0	3,2	4,9
Övriga rörelsekostnader	-0,6	-2,1	-0,9	-3,2	-6,0
Centraladministration	-4,6	-4,9	-9,0	-9,2	-17,6
Rörelseresultat	39,0	35,4	77,5	71,3	144,6
Finansnetto	-10,3	-13,3	-23,6	-28,3	-55,4
Förvaltningsresultat	28,7	22,1	53,9	43,0	89,2
Värdoförändringar					
Fastigheter, realiserade	0,6	4,3	3,2	4,3	4,3
Fastigheter, orealiserade	-13,3	-32,5	-1,9	-27,1	-260,2
Finansiella derivat, orealiserade	3,9	14,9	-5,4	9,4	-33,5
Resultat före skatt	19,9	8,8	49,8	29,6	-200,2
Aktuell skatt	-0,3	-4,9	-0,4	-7,8	-1,3
Uppskjuten skatt	-5,8	3,4	-11,4	-1,0	69,6
Periodens resultat efter skatt	13,8	7,3	38,0	20,8	-131,9
Resultat per aktie	1,19	0,63	3,29	1,80	-11,41
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.

Rapport över totalresultat, koncernen

	Utfall 2009 apr-juni	Utfall 2008 apr-juni	Utfall 2009 jan-juni	Utfall 2008 jan-juni	Utfall 2008 jan-dec
Mkr					
Periodens resultat efter skatt	13,8	7,3	38,0	20,8	-131,9
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Förändring omvärderingsreserv valuta	3,6	-3,7	-5,5	1,5	-4,5
Förändring omräkningsreserv	-6,5	3,8	19,0	-1,1	-2,5
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	<i>-2,9</i>	<i>0,1</i>	<i>13,5</i>	<i>0,4</i>	<i>-7,0</i>
Periodens totalresultat	10,9	7,4	51,5	21,2	-138,9

Balansräkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2009	30 juni 2008	31 december 2008
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 420	2 520	2 354
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	-	23	-
Kortfristiga fordringar	15	22	17
Likvida medel/kortfristiga placeringar	2	10	45
Summa tillgångar	2 439	2 578	2 419
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	797	966	806
Avsättningar	212	267	195
Långfristiga räntebärande skulder	1 358	1 251	1 341
Kortfristiga räntebärande skulder	9	9	13
Ej räntebärande skulder	63	85	64
Summa eget kapital och skulder	2 439	2 578	2 419

Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Ingående eget kapital	806	1 006	1 006
Utdelning	-61	-61	-61
Periodens totalresultat	52	21	-139
Utgående eget kapital	797	966	806

Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat	54	43	89
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	1	2	4
Betald skatt	-	-8	-1
Förändring rörelsekapital	-7	28	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48	65	90
Förändring materiella anläggningstillgångar	-29	-66	-149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29	-66	-149
Utbetald utdelning	-61	-61	-61
Förändring räntebärande skulder	-4	37	130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-65	-24	69
Periodens kassaflöde	-46	-25	10
Likvida medel vid periodens början	45	35	35
Kursdifferens i likvida medel	3	-	-
Likvida medel vid periodens slut	2	10	45

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2009 jan-juni	Utfall 2008 jan-juni	Utfall 2008 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	9,5	4,2	-14,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,1	4,5	-5,6
Soliditet, %	32,7	37,5	33,3
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	3,2	2,5	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	56,5	50,0	57,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,3	1,7

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

Periodens resultat per aktie, kr	3,29	1,80	-11,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	4,31	2,56	-17,31
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	3,44	2,68	5,55
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	4,66	3,72	7,71
Eget kapital per aktie, kr	68,92	83,53	69,70
Utdelning per aktie, kr	5,25	5,25	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	2 420	2 520	2 354
Direktavkastning, %	7,3	6,4	7,3
Uthyrbar yta, kvm	233 930	227 500	230 529
Hysesintäkter, kr per kvm	867	818	846
Driftsöverskott, kr per kvm	752	708	734
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	98,6	96,3
Överskottsgrad, %	86,6	86,5	86,3

Medarbetare

Antal anställda vid periodens slut	12	14	14
------------------------------------	----	----	----

Information per segment/region

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 30-jun	2008 30-jun	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2009 30-jun	2008 30-jun
Stockholm	32,3	32,7	26,6	26,9	807	888	4,4	2,8	88 877	88 755
Göteborg	23,4	23,3	21,0	20,7	553	604	0,3	13,7	58 875	59 139
Öresund	22,1	20,1	18,2	16,9	550	524	23,7	11,8	53 957	50 211
Oslo	22,0	17,0	20,6	16,0	510	504	3,5	34,7	32 221	29 395
Totalt	99,8	93,1	86,4	80,5	2 420	2 520	31,9	63,0	233 930	227 500

Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2009	2008
	jan-juni	jan-juni
Hysesintäkter	1,9	2,3
Driftkostnader	-1,8	-2,6
Driftsöverskott	0,1	-0,3
Övriga rörelseintäkter	9,1	11,3
Övriga rörelsekostnader	-	-0,5
Centraladministration	-10,1	-11,5
Rörelseresultat	-0,9	-1,0
Finansnetto	-12,7	-1,4
Resultat efter finansiella poster	-13,6	-2,4
Finansiella derivat, orealiserade	-4,5	5,8
Resultat före skatt	-18,1	3,4
Skatt	7,8	-0,2
Periodens resultat	-10,3	3,2

Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	30 juni 2009	30 juni 2008
Tillgångar		
Fastigheter	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 069	2 081
Omsättningstillgångar	8	9
Likvida medel/kortfristiga placeringar	-	1
Summa tillgångar	2 080	2 094
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	480	557
Avsättningar	13	11
Långfristiga skulder	995	1 000
Kortfristiga skulder	592	526
Summa eget kapital och skulder	2 080	2 094

Definitioner

Antal fastigheter

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

Antal aktier

Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt .

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

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

Driftsöverskott per kvm

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta .

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyresintäkter 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.

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 procent 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

Osloregionen

Catena Eiendom as

c/o Malling Forvaltning as

Postboks 1883 Vik

NO-0124 Oslo

Tel: +47 24 02 80 00

Fax +47 24 02 80 01

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