

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2010



HTH-kök – ny hyresgäst på Svågertorp i Malmö

*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 2010

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 90,7 Mkr (99,8).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 57,5 Mkr (53,9), motsvarande 4,97 kr per aktie (4,66).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 186,2 Mkr (49,8).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 195,1 Mkr (38,0) motsvarande 16,87 kr per aktie (3,29).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 57,2 Mkr (3,2).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 71,5 Mkr (-7,3), varav fastigheter utgör 68,0 Mkr (-1,9) och derivat 3,5 Mkr (-5,4).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 9 Mkr (32) under perioden.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Catena redovisar bästa förvaltningsresultat och resultat efter skatt sedan börsintroduktionen 2006.*
- *Försäljningen av Norgefastigheterna och en fastighet i Danmark gav slutligen en reavinst på 57,2 Mkr. Försäljningen medför samtidigt att hyresintäkterna minskade med cirka 11 Mkr under första halvåret. För kvarvarande fastigheter ökade hyresintäkterna med cirka 2 Mkr.*
- *Den orealiserade värdeförändringen på 68 Mkr är till största delen hänförlig till fastigheten i Haga Norra, Solna, där Catena och Solna stad tillsammans arbetar med genomförande av en ny detaljplan. Fastställande av den nya detaljplanen beräknas ske under 2011.*
- *Catenas framtida fokus, efter försäljningar i Danmark och Norge, är storstadsregionerna på den svenska marknaden och en fortsatt förädling av befintligt bestånd.*

## **FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER**

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

## **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 90,7 Mkr (99,8). Minskningen jämfört med föregående år beror på avyttringen av det norska beståndet. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 83,6 procent (87,2) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent (96,9) per den 1 juli 2010. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 5,9 Mkr (6,5). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,1 år (8,8).

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 13,4 Mkr (13,4). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,9 Mkr jämfört med år 2009 främst beroende på ökade kostnader för snöröjning. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 0,4 Mkr i förhållande till föregående år. Fastighetsskatten och tomträttsavgälden är oförändrade. Fastighetsadministrationen har minskat med 0,5 Mkr.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 77,3 Mkr (86,4).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 0,3 Mkr (0,8), utgörs av konsultarvode 0,0 Mkr (0,1) och vidarefakturerering till hyresgäster avseende utförda arbeten 0,3 Mkr (0,4). Föregående år ingick också en reavinst vid försäljning av företagsbilar om 0,3 Mkr.

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 0,3 Mkr (0,4) samt ersättning för driftavbrott hos hyresgäst 1,0 Mkr (0,0). Föregående år ingick också konsultarvoden om 0,3 Mkr.

<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 värdetillväxter

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

## Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 6,8 Mkr (9,0). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. Förändringen beror främst på försäljningen av det norska bolaget samt effekter av besparingsprogram.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -12,0 Mkr (-23,6). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,15 procent (2,80). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga räntor aktiverats (få 0,4) i pågående byggnationer. Under andra kvartalet har samtliga lån avseende de danska fastigheterna lösts.

### Finansnetto

	2010	2009	2010	2009
Mkr	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni
Ränteintäkter	1,8	0,1	1,9	0,9
Räntekostnader	-6,4	-10,4	-15,0	-24,5
Netto valutakursförändringar	-1,4	0,0	1,1	0,0
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-6,0</b>	<b>-10,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>-23,6</b>

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 57,5 Mkr (53,9).

## 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 restvärdesyielden mellan 6,50-8,60 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2009.

### Förändring av fastigheternas bokförda värde

	2010	2009
Mkr	jan-jun	jan-jun
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 472	2 354
Värdeförändringar	68	-2
Investeringar i befintligt bestånd	9	32
Avyttrade fastigheter	-604	-
Valutaeffekt	-6	36
<b>Bokfört värde vid utgången av perioden</b>	<b>1 939</b>	<b>2 420</b>

## Fastighetsförsäljningar

Catena har under perioden avyttrat samtliga fastigheter i Norge som köparna tillträdde den 31 mars 2010. Den slutliga uppgörelsen träffades den 12 juli och ingår i resultatet per 30 juni. Den 1 juni försålde en fastighet på Jagtvej i Köpenhamn.

## 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 -8,5 Mkr (-24,5) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 3,5 Mkr (0,8). Den orealiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

## Valutaförändringar

Genom sitt innehav av fastigheter i Danmark är koncernen exponerad i detta lands valuta.

## Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -29,4 Mkr (-9,8) och uppskjuten skatt till 38,3 Mkr (-11,4). Den positiva förändringen av uppskjuten skatt är till största delen hänförlig till försäljning av fastigheter i Norge och Danmark.

## Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 195,1 Mkr (38,0).

## Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till -10,3 Mkr (13,5) och utgjordes av omvärdering av interna mellanhavanden 9,9 Mkr (-5,5) och av omräkningsreserv -15,3 Mkr (19,0) samt omräkningsreserv överförd till årets resultat -4,9 Mkr (0,0).

## Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 184,8 Mkr (51,5).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

### Allmänt

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagens 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.

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 jämföras med en prognos. Resultaträkningen innehåller exempelvis inte några bedömningar avseende framtida uthyrningsgrad, hyres- och ränteutveckling eller värdeförändringar.

Intjäningsförmågan på årsbasis per 30 juni 2010 har tagits fram enligt följande:

- Hyresvärde utgörs av hyresintäkter per den 1 juli 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 faktisk 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 2010.
- Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader har inte beaktats.

### Aktuell intjäningsförmåga

	2010
Mkr	30-juni
Hyresvärde	158
Vakanser	-6
Hyresintäkter	152
Fastighetskostnader	-24
Driftsöverskott	128
Centraladministration	-12
Finansnetto	-20
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>96</b>

## FASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2010 bestod av 26 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehåser med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 192 995 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 1 939 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 juli 2010 uppgick till 158,2 Mkr. Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 157,5 Mkr, varav 5,2 Mkr avser hyresavtal som ännu ej trätt i kraft. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,3 procent.

### Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ca 9 Mkr. Beloppet avser ny-, till- och ombyggnader.

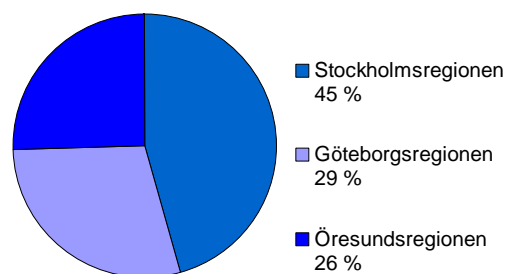
### Kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2010

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2010	5	914	0,8	0,5
2011	8	4 089	2,9	1,8
2012	18	10 222	9,7	6,2
2013	5	11 668	8,0	5,1
2014	7	35 097	28,2	17,9
2015	2	6 516	4,7	3,0
2016	3	3 830	4,1	2,6
2017	5	17 052	13,7	8,7
2018	1	3 688	6,4	4,1
2019	2	22 034	19,0	12,1
2020	0	0	0,0	0,0
2021	3	47 855	36,1	22,8
2022	3	27 710	23,9	15,2
<b>Totalt</b>	<b>62</b>	<b>190 675</b>	<b>157,5</b>	<b>100,0</b>

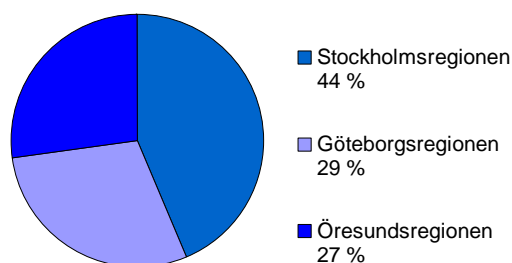
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 8,1 år

I tabellerna Kontrakterade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft samt lämnade hyresrabatter. Lämnade hyresrabatter har dock ej periodiserats över hyrestiden.

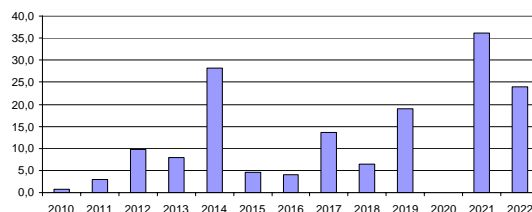
### Bokfört värde (totalt 1 939 Mkr) per region per 30 juni 2010



### Hyresvärde (totalt 158,2 Mkr) per region per 1 juli 2010



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



1) Förfallostruktur oaktat avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 18,0 procent av det totala hyresvärdet per 2010-07-01. 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 2010 uppgick till 1 001 Mkr (797) och soliditeten till 43,5 procent (32,7). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 juni 2010 till 359 Mkr (2). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (71).

### Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2010 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 052 Mkr. Utöver dessa kreditavtal hade Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 052 Mkr (1 367). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 juni 2010 till 1,6 år (1,8).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2010 uppgick till 0,4 år (1,0). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,15 procent (2,80).

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  $\pm 8,0$  Mkr.

Catena har endast lån i svenska kronor.

### Avsättningar

Av avsättningar om 152 Mkr (212) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 139 Mkr (198).

### Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2010

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Kreditavtal Mkr	Låneförfall		Andel %
		Snittränta %	Andel %		Utnyttjat Mkr	Andel %	
Rörligt	791,7	1,63	75,2	-	-	-	-
2010	-	-	-	60,0	60,0	5,7	-
2011	130,0	3,70	12,4	396,7	396,7	37,7	-
2012	130,0	3,79	12,4	350,0	350,0	33,3	-
2013	-	-	-	245,0	245,0	23,3	-
<b>Summa</b>	<b>1 051,7</b>	<b>2,15</b>	<b>100,0</b>	<b>1 051,7</b>	<b>1 051,7</b>	<b>100,0</b>	

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 juni 2010 var 110,50 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 278 Mkr.

Per 30 juni 2010 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 114 ägare.

Aktieägare per 30 juni 2010	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
PEAB AB	2 240 900	19,4
Skandia Liv	289 400	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	171 921	1,5
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Verdipapirfondet Odin Eiendom	53 621	0,5
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 895 575</b>	<b>76,9</b>
Övriga	2 668 925	23,1
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</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 10 personer (12), varav 2 kvinnor (3).

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



## **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–september 27 oktober 2010  
Bokslutskommuniké 2010 Februari 2011

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 18 augusti 2010

## **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 18 augusti 2010, klockan 08.15.*

## Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2010	2009	2009
	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	39,0	50,2	90,7	99,8	203,3
Driftkostnader	-0,6	-1,1	-2,6	-1,7	-2,8
Reparations- och underhållskostnader	-1,7	-1,9	-3,6	-4,0	-7,4
Fastighetsskatt	-2,0	-1,9	-3,9	-3,8	-7,6
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,6	-1,1	-1,2	-2,3
Fastighetsadministration	-1,1	-1,2	-2,2	-2,7	-5,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>33,1</b>	<b>43,5</b>	<b>77,3</b>	<b>86,4</b>	<b>177,7</b>
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,5	0,3	0,8	4,9
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-0,4	-1,3	-0,7	-2,8
Centraladministration	-3,4	-4,6	-6,8	-9,0	-14,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29,6</b>	<b>39,0</b>	<b>69,5</b>	<b>77,5</b>	<b>165,7</b>
Finansnetto	-6,0	-10,3	-12,0	-23,6	-41,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>23,6</b>	<b>28,7</b>	<b>57,5</b>	<b>53,9</b>	<b>124,5</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter, realiserade	17,6	0,6	57,2	3,2	3,2
Fastigheter, orealiserade	63,4	-13,3	68,0	-1,9	34,7
Finansiella derivat, orealiserade	2,7	3,9	3,5	-5,4	-0,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>107,3</b>	<b>19,9</b>	<b>186,2</b>	<b>49,8</b>	<b>161,7</b>
Aktuell skatt	-19,6	-0,3	-29,4	-0,4	-2,1
Uppskjuten skatt	-17,4	-5,8	38,3	-11,4	-39,2
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>70,3</b>	<b>13,8</b>	<b>195,1</b>	<b>38,0</b>	<b>120,4</b>
Resultat per aktie	6,08	1,19	16,87	3,29	10,41
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	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

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2010	2009	2009
	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Periodens resultat efter skatt	70,3	13,8	195,1	38,0	120,4
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Förändring omräkningsreserv	-1,8	-2,9	-5,4	13,5	16,8
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-	-	-4,9	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-1,8	-2,9	-10,3	13,5	16,8
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>68,5</b>	<b>10,9</b>	<b>184,8</b>	<b>51,5</b>	<b>137,2</b>

## Balansräkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2010	30 juni 2009	31 december 2009
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 939	2 420	2 472
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	2
Kortfristiga fordringar	3	15	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	359	2	103
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 303</b>	<b>2 439</b>	<b>2 584</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 001	797	883
Avsättningar	152	212	241
Långfristiga räntebärande skulder	1 047	1 358	1 362
Kortfristiga räntebärande skulder	5	9	5
Ej räntebärande skulder	98	63	93
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 303</b>	<b>2 439</b>	<b>2 584</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Ingående eget kapital	883	806	806
Utdelning	-66	-61	-61
Periodens totalresultat	184	52	138
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 001</b>	<b>797</b>	<b>883</b>

## Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

	Utfall 2010 jan-juni	Utfall 2009 jan-juni	Utfall 2009 jan-dec
<b>Mkr</b>			
Förvaltningsresultat	57	54	125
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	1	1	-3
Betald skatt	-29	-	-2
Förändring rörelsekapital	21	-7	39
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50</b>	<b>48</b>	<b>159</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	576	-29	-36
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>576</b>	<b>-29</b>	<b>-36</b>
Utbetald utdelning	-67	-61	-61
Förändring räntebärande skulder	-303	-4	-8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-370</b>	<b>-65</b>	<b>-69</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>256</b>	<b>-46</b>	<b>54</b>
Likvida medel vid periodens början	103	45	45
Kursdifferens i likvida medel	-	3	4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>359</b>	<b>2</b>	<b>103</b>

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2010 jan-juni	Utfall 2009 jan-juni	Utfall 2009 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	41,4	9,5	14,3
Avkastning på totalt kapital, %	16,4	6,1	8,2
Soliditet, %	43,5	32,7	34,2
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	4,9	3,2	4,0
Belåningsgrad fastigheter, %	54,3	56,5	55,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,7	1,5
<b>Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	16,87	3,29	10,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	16,10	4,31	13,98
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	4,97	4,66	10,77
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	3,66	3,44	7,93
Eget kapital per aktie, kr	86,56	68,92	76,35
Utdelning per aktie, kr	5,75	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
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	1 939	2 420	2 472
Direktavkastning, %	6,7	7,3	7,2
Uthyrbar yta, kvm	192 995	233 930	231 314
Hysesintäkter, kr per kvm	804	867	886
Driftsöverskott, kr per kvm	673	752	775
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	96,9	97,9
Överskottsgrad, %	85,2	86,6	87,4
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda vid periodens slut	10	12	11

## Information per region/segment

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2010 30-jun	2009 30-jun	2010 jan-jun	2009 jan-jun	2010 30-jun	2009 30-jun
Stockholm	32,8	32,3	25,5	26,6	881	807	1,5	4,4	88 566	88 877
Göteborg	22,6	23,4	20,1	21,0	562	553	2,1	0,3	55 864	58 875
Öresund	23,9	22,1	20,9	18,2	496	550	4,9	23,7	48 565	53 957
Oslo (avyttrad 2010-03-31)	11,4	22,0	10,8	20,6	-	510	-	3,5	-	32 221
<b>Totalt</b>	<b>90,7</b>	<b>99,8</b>	<b>77,3</b>	<b>86,4</b>	<b>1 939</b>	<b>2 420</b>	<b>8,5</b>	<b>31,9</b>	<b>192 995</b>	<b>233 930</b>

## Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2010	2009	2009
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	1,6	1,9	3,6
Driftkostnader	-1,5	-1,8	-3,4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
Övriga rörelseintäkter	10,3	9,1	21,4
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-	-0,1
Centraladministration	-9,6	-10,1	-18,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>2,8</b>
Finansnetto	10,7	-12,7	-27,5
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>11,4</b>	<b>-13,6</b>	<b>-24,7</b>
Finansiella derivat, orealiserade	4,9	-4,5	-1,7
Resultat från försäljning av dotterföretag	238,3	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>254,6</b>	<b>-18,1</b>	<b>-26,4</b>
Skatt	-1,5	7,8	10,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>253,1</b>	<b>-10,3</b>	<b>-16,0</b>

## Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2010	30 juni 2009	31 december 2009
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	2	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	1	-
Finansiella anläggningstillgångar	2 097	2 069	2 061
Omsättningstillgångar	2	8	3
Likvida medel/kortfristiga placeringar	357	-	97
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 458</b>	<b>2 080</b>	<b>2 163</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	753	480	512
Avsättningar	13	13	13
Långfristiga skulder	988	995	1 008
Kortfristiga skulder	704	592	630
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 458</b>	<b>2 080</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**

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

### **Driftsoverskott per kvm**

Driftsoverskott 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**

Driftsoverskott 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**

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Häradsvägen 255, Segeltorp

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

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