

## DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2009



Skoda-återförsäljare - ny hyresgäst i Brøndby, Köpenhamn

*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 - SEPTEMBER 2009

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 151,8 Mkr (140,4).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 87,9 Mkr (64,6), motsvarande 7,60 kr per aktie (5,59).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 88,1 Mkr (3,3).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 64,7 Mkr (6,0) motsvarande 5,59 kr per aktie (0,52).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 3,2 Mkr (4,3).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med -3,0 Mkr (-65,6), varav fastigheter utgör -0,3 Mkr (-62,2) och derivat -2,7 Mkr (-3,4).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 34 Mkr (98) under perioden.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Catenas resultat har förbättrats kraftigt under perioden. Hyresintäkterna har ökat med 8,1 procent och förvaltningsresultatet med 36 procent jämfört med samma period föregående år. Detta är en effekt av en bra nyuthyrning, besparingsprogram som nu börjar ge resultat samt betydligt lägre finansieringskostnader. Uthyrningsgraden är fortsatt på en hög nivå, 97,2 procent.*
- *Catenas verksamhet har påverkats marginellt av lågkonjunkturen. Under 2009 är hyresförlusterna på grund av en konkurs och en företagsrekonstruktion cirka 0,5 procent av hyresintäkterna. Catenas fastighetsvärde har under 2009 påverkats relativt marginellt medan värdenedgången under 2008 var drygt 10 procent.*
- *Catena fortsätter sin strategi att investera och förädla i det egna fastighetsbeståndet. Fastigheten i Haninge har uppgraderats till en modern bilanläggning med flera bilvarumärken. Ombyggnaden färdigställdes i september.*

## **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 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. För definitioner se Catenas hemsida [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se).*

### **KONCERNEN**

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 151,8 Mkr (140,4). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräknning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgäst-anpassningar. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 86,9 procent (90,5) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,2 procent (98,8) per den 1 oktober 2009. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 5,9 Mkr (2,3). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 8,7 år (9,5).

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 19,9 Mkr (18,9). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,7 Mkr jämfört med år 2008. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 0,3 Mkr i förhållande till föregående år. Fastighetsskatten har ökat med 0,3 Mkr och tomträttsavgälden med 0,1 Mkr. Fastighetsadministrationen har ökat med 0,2 Mkr i jämfört med föregående år.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 131,9 Mkr (121,5).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 0,8 Mkr (3,9), utgörs av konsultarvode 0,1 Mkr (0,8), vidarefakturer till hyresgäster avseende utförda arbeten 0,4 Mkr (3,1) samt reavinst vid försäljning av företagsbilar 0,3 Mkr (-).

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 0,5 Mkr (3,1) samt konsultarvoden 0,2 Mkr (0,6).

<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 11,1 Mkr (12,7). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. Förändringen beror på främst på effekter av besparingsprogram.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -33,0 Mkr (-44,4). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,61 procent (5,29). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 0,4 Mkr (1,2) i pågående byggnationer.

<b>Finansnetto</b>				
<b>Mkr</b>	2009		2008	
	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept
Ränteintäkter	0,4	0,3	0,9	0,8
Räntekostnader	-9,9	-15,9	-33,9	-43,5
Valutakursförändringar, realiserade	0,1	-0,5	0,0	-1,7
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-9,4</b>	<b>-16,1</b>	<b>-33,0</b>	<b>-44,4</b>

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 87,9 Mkr (64,6).

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Koncernens svenska och danska fastigheter har per bokslutsdagen värderats internt genom externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark. De norska fastigheterna har värderats externt genom DTZ. 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 restvärdesyielden mellan 6,50-9,75 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2008.

<b>Förändring av fastigheternas bokförda värde</b>				
<b>Mkr</b>	2009		2008	
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Bokfört värde vid ingången av perioden	2 354		2 479	
Värdeförändringar	-		-62	
Investeringar i befintligt bestånd	34		98	
Förvärv	-		8	
Valutaeffekt	29		-	
<b>Bokfört värde vid utgången av perioden</b>	<b>2 417</b>		<b>2 523</b>	

## 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 -22,7 Mkr (10,2) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -2,7 Mkr (-3,4). 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 -0,5 Mkr (-1,0) och uppskjuten skatt till -22,9 Mkr (3,7). Catena påverkas inte 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 64,7 Mkr (6,0).

## Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till 12,1 Mkr (0,6) och utgjordes av omvärdering av interna mellanhavanden -0,7 Mkr (0,3) och av omräkningsreserv 12,8 Mkr (0,3).

## Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 76,8 Mkr (6,6).

## 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 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 delårsbokslut 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 (99) 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 september 2009 har tagits fram enligt följande:

- Hyresvärde utgörs av hyresintäkter per den 1 oktober 2009 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 30 september 2009.
- Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader har inte beaktats.

#### Aktuell intjäningsförmåga

Mkr	2009 30-sep	2008 31-dec
Hyresvärde	208	205
Vakanser	-6	-7
Hyresintäkter	202	198
Fastighetskostnader	-27	-26
Driftsöverskott	175	172
Centraladministration	-16	-18
Finansnetto	-35	-66
Förvaltningsresultat	124	88

## FASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet per 30 september 2009 bestod av 31 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 233 654 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 417 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 oktober 2009 uppgick till 207,9 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 202,0 Mkr. Den ekonomiska utnyttningen uppgick till 97,2 procent.

### Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 34 Mkr. Beloppet avser ny- och ombyggnader.

### Försäljning av fastighet

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

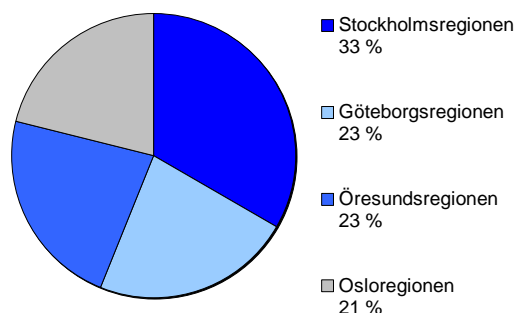
### Kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 2009

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter mkr	andel, %
2009	8	3 374	3,6	1,8
2010	9	5 242	5,3	2,6
2011	6	5 767	4,0	2,0
2012	13	8 128	6,8	3,4
2013	4	9 795	6,8	3,4
2014	6	34 198	27,8	13,8
2015	3	14 027	14,1	7,0
2016	3	3 830	4,2	2,1
2017	3	15 181	9,4	4,7
2018	1	3 688	6,4	3,2
2019	2	22 034	19,2	9,5
2020	2	19 951	26,1	12,9
2021	2	45 797	33,7	16,7
2022	3	27 010	23,5	11,6
2023	1	7 626	11,1	5,5
<b>Totalt</b>	<b>66</b>	<b>225 648</b>	<b>202,0</b>	<b>100,0</b>

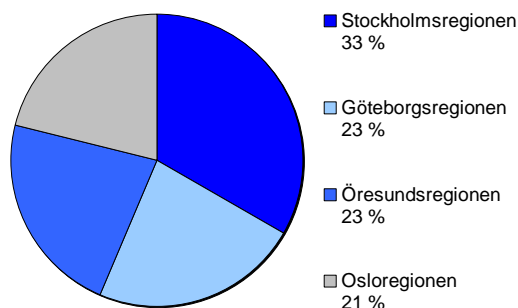
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 8,7 år

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.

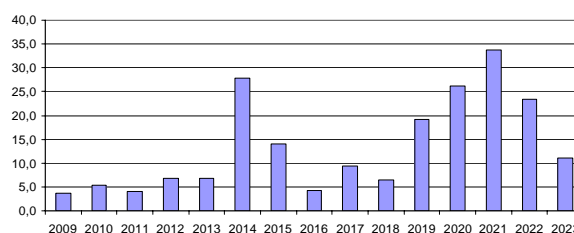
### Bokfört värde (totalt 2 417 Mkr) per region per 30 september 2009



### Hyresvärde (totalt 207,9 Mkr) per region per 1 oktober 2009



### Förfallostruktur hyresavtal per 1 oktober 2009 (Mkr) <sup>1)</sup>



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 13,8 procent av det totala hyresvärdet per 2009-10-01. Ramavtalet ger Bilia 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 september 2009 uppgick till 822 Mkr (952) och soliditeten till 33,3 procent (37,0). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 september 2009 till 40 Mkr (12). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75).

### Räntebärande skulder

Per den 30 september 2009 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 358 Mkr. Utöver dessa kreditavtal hade Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 358 Mkr (1 272). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 september 2009 till 1,5 år (2,6).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2009 uppgick till 0,9 år (1,4). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,61 procent (5,29). För enbart den svenska delen av räntekostnaderna uppgick den genomsnittliga räntan till 2,30 procent.

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

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

De räntebärande skulderna fördelar sig med 78,1 procent lån i SEK, 16,3 procent lån i NOK samt 5,6 procent lån i DKK.

### Avsättningar

Av avsättningar om 223 Mkr (263) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 209 Mkr (251).

## 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 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. I Oslo har förvaltningen lagts över på ett externt förvaltningsbolag från och med april 2009.

### CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 september 2009 var 87,25 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 009 Mkr.

Per 30 september 2009 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 585 ägare.

Aktieägare per 30 september 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	1 538 051	13,3
Länsförsäkringar fonder	807 602	7,0
Skandia Liv	289 400	2,5
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Verdipapirfondet Odin Eiendom	60 400	0,5
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 835 186</b>	<b>76,4</b>
Övriga	2 729 314	23,6
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>

### Ränte- och låneförfallostruktur per 30 september 2009

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Kreditavtal Mkr	Låneförfall	
		Snittränta %	Andel %		Utnyttjat Mkr	Andel %
Rörlig	860,4	1,48	63,2	-	-	-
2009	0,0	0,00	0,0	60,0	60,0	4,4
2010	130,0	4,01	9,6	325,2	325,2	23,9
2011	130,0	4,16	9,6	618,3	618,3	45,6
2012	130,0	4,25	9,6	355,0	355,0	26,1
2014	108,1	6,03	8,0	-----	-----	-
<b>Summa</b>	<b>1 358,5</b>	<b>2,61</b>	<b>100,0</b>	<b>1 358,5</b>	<b>1 358,5</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.

### **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

Denna delårsrapport har granskats av bolagets revisorer. Granskningsrapporten återfinns på sidan 15.

Göteborg den 28 oktober 2009

**Catena AB (publ)**

*Peter Hallgren*

VD

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.

## **KALENDARIUM**

Bokslutskommuniké 2009	23 februari 2010
Årsstämma 2010	28 april 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 oktober 2009, klockan 08.15.*

## Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2009	2008	2008
<b>Mkr</b>	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	52,0	47,3	151,8	140,4	189,3
Driftkostnader	-0,6	-0,4	-2,3	-1,6	-2,3
Reparations- och underhållskostnader	-2,0	-2,1	-6,0	-6,3	-8,9
Fastighets beskattning	-1,9	-1,9	-5,7	-5,4	-7,3
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,6	-1,8	-1,7	-2,2
Fastighetsadministration	-1,4	-1,3	-4,1	-3,9	-5,3
<b>Driftsöverskott</b>	<b>45,5</b>	<b>41,0</b>	<b>131,9</b>	<b>121,5</b>	<b>163,3</b>
Övriga rörelseintäkter	-0,2	0,7	0,8	3,9	4,9
Övriga rörelsekostnader	0,2	-0,5	-0,7	-3,7	-6,0
Centraladministration	-2,1	-3,5	-11,1	-12,7	-17,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>43,4</b>	<b>37,7</b>	<b>120,9</b>	<b>109,0</b>	<b>144,6</b>
Finansnetto	-9,4	-16,1	-33,0	-44,4	-55,4
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>34,0</b>	<b>21,6</b>	<b>87,9</b>	<b>64,6</b>	<b>89,2</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter, realiserade	-	-	3,2	4,3	4,3
Fastigheter, orealiserade	1,6	-35,1	-0,3	-62,2	-260,2
Finansiella derivat, orealiserade	2,7	-12,8	-2,7	-3,4	-33,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>38,3</b>	<b>-26,3</b>	<b>88,1</b>	<b>3,3</b>	<b>-200,2</b>
Aktuell skatt	-0,1	6,8	-0,5	-1,0	-1,3
Uppskjuten skatt	-11,5	4,7	-22,9	3,7	69,6
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>26,7</b>	<b>-14,8</b>	<b>64,7</b>	<b>6,0</b>	<b>-131,9</b>
Resultat per aktie	2,31	-1,28	5,59	0,52	-11,41
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	11 565	11 565	11 564,5	11 564,5	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 564,5	11 564,5	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Rapport över totalresultat, koncernen

	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2009	2008	2008
<b>Mkr</b>	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Periodens resultat efter skatt	26,7	-14,8	64,7	6,0	-131,9
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Förändring omvärderingsreserv valuta	4,8	-1,2	-0,7	0,3	-4,5
Förändring omräkningsreserv	-6,2	1,4	12,8	0,3	-2,5
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	<i>-1,4</i>	<i>0,2</i>	<i>12,1</i>	<i>0,6</i>	<i>-7,0</i>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>25,3</b>	<b>-14,6</b>	<b>76,8</b>	<b>6,6</b>	<b>-138,9</b>

## Balansräkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 september 2009	30 september 2008	31 december 2008
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2 417	2 523	2 354
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	-	10	-
Kortfristiga fordringar	7	24	17
Likvida medel/kortfristiga placeringar	40	12	45
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 466</b>	<b>2 572</b>	<b>2 419</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	822	952	806
Avsättningar	223	263	195
Långfristiga räntebärande skulder	1 353	1 272	1 341
Kortfristiga räntebärande skulder	5	-	13
Ej räntebärande skulder	63	85	64
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 466</b>	<b>2 572</b>	<b>2 419</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Ingående eget kapital	806	1 006	1 006
Utdelning	-61	-61	-61
Periodens totalresultat	77	7	-139
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>822</b>	<b>952</b>	<b>806</b>

## Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat	88	65	89
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-1	2	4
Betald skatt	-1	-1	-1
Förändring rörelsekapital	6	26	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>90</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	-31	-102	-149
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-31</b>	<b>-102</b>	<b>-149</b>
Utbetald utdelning	-61	-61	-61
Förändring räntebärande skulder	-8	48	130
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69</b>	<b>-13</b>	<b>69</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-8</b>	<b>-23</b>	<b>10</b>
Likvida medel vid periodens början	45	35	35
Kursdifferens i likvida medel	3	-	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>40</b>	<b>12</b>	<b>45</b>

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2009 jan-sep	Utfall 2008 jan-sep	Utfall 2008 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	10,6	0,8	-14,6
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	2,5	-5,6
Soliditet, %	33,3	37,0	33,3
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	3,6	2,5	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	56,2	50,4	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	5,59	0,52	-11,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	7,62	0,29	-17,31
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	5,60	4,02	5,55
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	7,60	5,59	7,71
Eget kapital per aktie, kr	71,08	82,32	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	2 417	2 523	2 354
Direktavkastning, %	7,4	6,4	7,3
Uthyrbar yta, kvm	233 654	227 500	230 529
Hysesintäkter, kr per kvm	875	823	846
Driftsöverskott, kr per kvm	761	712	734
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,2	98,8	96,3
Överskottsgrad, %	86,9	86,5	86,3

### Medarbetare

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

### Information per segment/region

	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 30-sep	2008 30-sep	2009 jan-sep	2008 jan-sep	2009 30-sep	2008 30-sep
Mkr										
Stockholm	48,4	49,0	39,6	40,1	807	870	4,4	5,3	88 693	88 755
Göteborg	35,3	35,4	31,2	31,4	553	598	0,5	16,1	58 783	59 139
Öresund	34,8	30,5	29,3	26,1	544	537	24,7	17,5	53 957	50 211
Oslo	33,3	25,5	31,8	23,9	513	518	4,5	59,5	32 221	29 395
<b>Totalt</b>	<b>151,8</b>	<b>140,4</b>	<b>131,9</b>	<b>121,5</b>	<b>2 417</b>	<b>2 523</b>	<b>34,1</b>	<b>98,4</b>	<b>233 654</b>	<b>227 500</b>

## Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2009	2008
	jan-sep	jan-sep
Hysesintäkter	2,8	3,7
Driftkostnader	-2,6	-4,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>
Övriga rörelseintäkter	14,3	17,2
Övriga rörelsekostnader	-0,1	-0,7
Centraladministration	-13,5	-15,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,9</b>	<b>0,5</b>
Finansnetto	-21,0	-5,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-20,1</b>	<b>-4,5</b>
Finansiella derivat, orealiserade	-3,2	-3,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-23,3</b>	<b>-8,1</b>
Skatt	8,0	3,3
<b>Periodens resultat</b>	<b>-15,3</b>	<b>-4,8</b>

## Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	30 september 2009	30 september 2008
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 078	2 075
Omsättningstillgångar	4	13
Likvida medel/kortfristiga placeringar	32	2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 116</b>	<b>2 093</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	513	548
Avsättningar	13	11
Långfristiga skulder	995	1 000
Kortfristiga skulder	595	534
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 116</b>	<b>2 093</b>

# GRANSKNINGSRAPPORT

*Till styrelsen i Catena AB (publ)*

*Org nr 556294-1715*

## **Inledning**

*Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Catena AB (publ) per 2009-09-30 och den niomånadersperiod som slutade detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.*

## **Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning**

*Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.*

## **Slutsats**

*Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.*

*Göteborg den 28 oktober 2009*

*KPMG AB*

*Jan Malm*

**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 Vikå

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