

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2007



Malmö Urnes 1, Svågertorp (Fastigheten förvärvades i juni 2007.)

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 långsiktig god totalavkastning genom att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter på ett antal strategiska orter.



DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2007

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 133,7 Mkr (131,8 motsvarande period föregående år).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 54,8 Mkr (70,8), motsvarande 4,74 kr per aktie (6,12).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 226,6 Mkr (195,1).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 178,2 Mkr (143,4) motsvarande 15,41 kr per aktie (12,40).
- **Försäljning av fastigheter** medförde en realiserad värdeförändring på 37,7 Mkr (-).
- **Investeringar** i befintligt bestånd om ca 115 Mkr har beslutats under perioden.
- **Förvärv av fastighet** har genomförts med 24 Mkr.
- **Extra bolagsstämma** skall hållas den 25 oktober 2007 för val av delvis ny styrelse.

VD Peter Hallgren kommenterar:

”Catena fortsätter att utvecklas enligt våra förväntningar. Periodens resultat efter skatt ökar med 24 % till 178 Mkr. Värdet på det befintliga fastighetsbeståndet fortsätter att öka och förändringen var under årets första nio månader 132 Mkr, varav 38 Mkr avser tredje kvartalet. Denna värdeökning är en effekt av bl a sänkta avkastningskrav på vissa fastigheter, fortsatta investeringar samt nytecknade hyresavtal som har en värdehöjande effekt.”

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

”Vi fortsätter vårt arbete med att utveckla och förädla våra befintliga anläggningar. I vår strategi ligger också att förvärva fastigheter och mark med utvecklingspotential. Ett svagare marknadsläge och finansiell oro kan öka möjligheterna till sådana förvärv. Catena står väl rustat inför en eventuell marknadsförändring.”

FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER

Catena är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i externhandelsområden. Fastighetsbeståndet är beläget i fyra tillväxtregioner i Norden: Stockholm och Mälardalen, Västra Götaland, 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

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har ökat från 131,8 Mkr till 133,7 Mkr. Ökningen beror främst på indexuppräknning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar. Av hyresintäkterna utgör 94% intäkter från Biliakoncernen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,4 (98,8) procent per den 1 oktober 2007. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 2,8 Mkr (2,1). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 10,5 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 17,3 Mkr (19,1). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna minskat med 0,2 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 1,5 Mkr framförallt beroende på färre köpta tjänster.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 116,4 Mkr (112,7).

Övriga rörelseintäkter

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

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av inköp för vidarefakturerering om 1,8 Mkr (-) samt konsultarvode 0,3 Mkr (-). Föregående års rörelsekostnader avsåg i huvudsak kostnader för ovannämnda inhyrda lokaler.

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 13,1 Mkr (19,2). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet för föregående år ingår kostnader för börsintroduktion om 10,6 Mkr. De ökade kostnaderna för övrig centraladministration beror främst på att Catena inte var noterat under hela motsvarande period föregående år. Detta medförde att kostnader inte fanns med för årsredovisning, årsstämma, personalkostnader för nuvarande bemanning m.m.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -51,2 Mkr (-23,8). I periodens finansnetto ingår orealiserade kursdifferenser om -10,8 Mkr (+6,1). Dessa kursförluster hänför sig huvudsakligen till den norska kronans förstärkning gentemot svenska kronan, vilket negativt har påverkat koncernens finansnetto. De i övrigt ökade räntekostnaderna beror främst på en höjning av marknadsräntorna jämfört med motsvarande period 2006.

Finansnetto		
	2007	2006
Mkr	jan-sept	jan-sept
Ränteintäkter	1,9	0,5
Räntekostnader	-39,0	-32,7
Valutakursförändringar, orealiserade	-10,8	6,1
Valutakursförändringar, realiserade	-3,3	2,3
Summa finansnetto	-51,2	-23,8

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 54,8 Mkr (70,8).

Värdeförändringar

Fastigheter

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

Förändring av fastigheternas bokförda värde		
	2007	2006
Mkr	jan-sep	jan-sep
Bokfört värde ingången av perioden	2 158	2 016
Värdeförändringar	132	120
Investeringar i befintligt bestånd	61	31
Förvärv	24	-
Valutaeffekt	28	-11
Bokfört värde utgången av perioden	2 403	2 156

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 15,1 mkr (2,9) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgår till 6,4 Mkr (2,9).

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 detta valutaterminsavtal uppgår till -4,5 Mkr (1,8) 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 21,0 Mkr jämfört med årsskiftet 2006/07. Se nedanstående tabell över nettoeffekten av valutaförändringar i resultaträkning samt i eget kapital.

Valutaförändringar		
	2007	2006
Mkr	jan-sept	jan-sept
I resultaträkning		
Kursdifferenser på interna mellanhanden och valutaterminer	-18,7	10,2
I eget kapital		
Förändring av omräkningsreserv	21,0	-10,7
Nettopåverkan	2,3	-0,5

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -12,9 Mkr (-13,5) och uppskjuten skatt till -35,5 Mkr (-38,2). 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 178,2 Mkr (143,4).

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 samt ränte- och finansieringsrisker.

Värdeförändringar

Värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter har skett internt med externt inhämtade avkastningskrav med undantag av Norge, där extern värdering har skett. 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.

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 2006, sidorna 16-17 samt sidorna 60-61.

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.

Under perioden har kostnaderna för centraladministration minskat från 23,7 Mkr till 16,8 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.

FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen. Fastighetsbeståndet per 30 september 2007 bestod av 30 fastigheter, varav 6 innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 225 907 kvm. I början av oktober 2007 förvärvades marken till fastigheten i Lilleström genom inlösen av tomträttsavtalet.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 403 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 oktober 2007 uppgick till 180,4 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 177,6 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,4 procent

Investeringar/förvärv av fastigheter

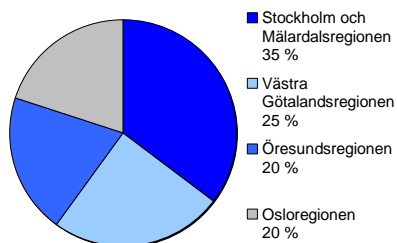
Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 61 Mkr. Beloppet avser om- och tillbyggnader.

Under perioden har en fastighet förvärvats. Förvärvet skedde i juni månad.

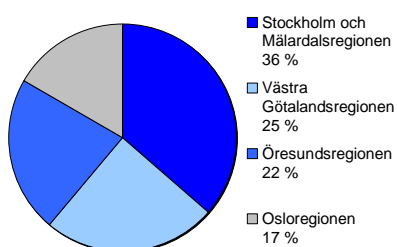
Fastighetsbeståndet per 30 september 2007 – segmentsinformation

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

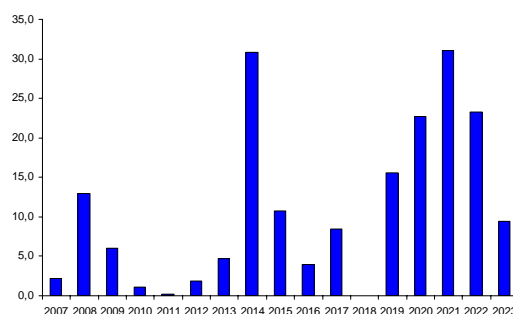
Bokfört värde (totalt 2 403 Mkr) per region per 30 september 2007



Hyresvärde (totalt 180,4 Mkr) per region per 1 oktober 2007



Förfallostruktur hyresavtal per 1 oktober 2007 (Mkr) ¹⁾



1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 16,3 procent av det totala hyresvärdet. Ramavtalet ger Bilia möjlighet att lämna ytor motsvarande högst en tredjedel av bashyran per 31 december 2008, högst två tredjedelar 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.

Kontraherade hyresintäkter per 1 oktober 2007

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2007	4	3 126	2,2	1,2
2008	19	16 658	12,9	7,0
2009	9	7 292	6,0	3,2
2010	4	1 397	1,1	0,6
2011	1	300	0,2	0,1
2012	3	1 050	1,9	1,0
2013	1	7 809	4,7	2,5
2014	8	40 739	30,8	16,6
2015	3	14 027	10,8	5,8
2016	3	3 830	3,9	2,1
2017	2	10 582	8,5	4,6
2018	0	0	0,0	0,0
2019	1	18 995	15,6	8,4
2020	2	19 951	22,7	12,3
2021	2	45 517	31,1	16,8
2022	3	27 010	23,3	12,6
2023	1	6 921	9,4	5,1
Totalt	66	225 204	185,1	100,0

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 10,5 år

I tabellerna Kontraherade hyresintäkter och Förfallostruktur hyresavtal ingår tecknade hyresavtal som ännu ej trätt i kraft.

Fastighetsbeståndet per 30 september 2007 - segmentsinformation

Segment/region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde ¹⁾		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ mkr	Driftsöverskott ³⁾ mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm				
Stockholm och Mälardalen	9	88 815	851	9 582	65,3	735	98,0	64,0	52,7	6,2
Västra Götaland	10	57 486	594	10 333	44,6	776	100,0	44,6	40,1	6,8
Öresund	7	50 211	477	9 500	40,2	801	96,3	38,7	34,0	7,1
Oslo	4	29 395	481	16 363	30,3	1 031	100,0	30,3	28,8	6,0
Totalt	30	225 907	2 403	10 637	180,4	799	98,4	177,6	155,6	6,5

1) Hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2007, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis

2) Hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2007

3) Hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2007 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

FINANSIERING

Eget Kapital

Eget kapital per 30 september 2007 uppgick till 967 Mkr (722) och soliditeten till 38,7 procent (32,0). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 30 september 2007 till 64,4 Mkr (79,2). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75) samt ej utnyttjade bindande kreditlöften om 83 Mkr (80).

Räntebärande skulder

Per den 30 september 2007 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 288 Mkr, varav 1 205 Mkr hade utnyttjats.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 205 Mkr (1 266). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 september 2007 till 3,6 år (4,6).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2007 uppgick till 2,02 år (1,85). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,38% (3,59%).

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

De räntebärande skulderna fördelar sig med 83,0% lån i SEK, 11,3% lån i NOK samt 5,7% lån i DKK.

Avsättningar

Av avsättningar om 242 Mkr (175) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 232 Mkr (165).

Ränteförfallostruktur per 30 sept 2007

Förfall, år	Lånebelopp	Snittränta	Andel
	Mkr	%	
2007	447,2	4,48	37,0%
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	107,9	6,06	9,0%
Summa	1 205,1	4,38	100,0%

ORGANISATION

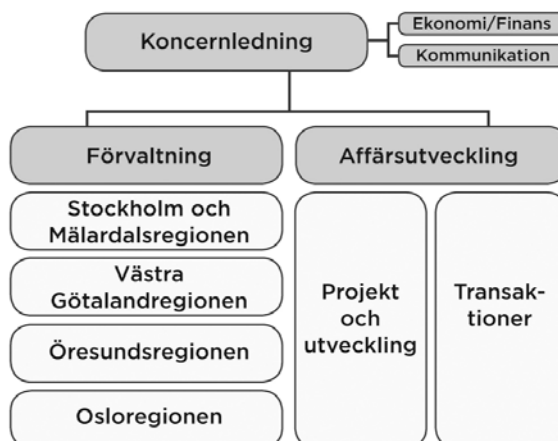
Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i en koncern med tre helägda dotterbolag, ett svenskt, ett norsk och ett danskt. Det norska och danska bolaget 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 14 personer (13), varav 3 kvinnor (2).

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



Låneförfallostruktur per 30 sept 2007

Förfall, år	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel
	Mkr	Mkr	
2007	----	----	
2008	----	----	
2009	----	----	
2010	317,4	317,4	26,3%
2011	615,4	532,7	44,2%
2012	355,0	355,0	29,5%
2014	----	----	
Summa	1 287,8	1 205,1	100,0%

CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Small Cap.

Senast betalt 28 september 2007 var 113,00 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 307 Mkr.

Per 28 september 2007 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 18 842 ägare.

Aktieägare per 28 september 2007	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1%
Erik Selin gruppen	2 406 300	20,8%
Catella fonder	1 198 756	10,4%
Länsförsäkringar fonder	612 200	5,3%
Skandia Liv	287 000	2,5%
Swedbank Robur fonder	180 876	1,6%
Mellon US Tax Exempt Account	102 500	0,9%
Investment AB Öresund	65 968	0,6%
Odin Eiendom	60 400	0,5%
Skandia fonder	57 637	0,5%
Summa 10 största	8 332 637	72,1%
Övriga	3 231 863	27,9%
Totalt	11 564 500	100,0%

Göteborg den 24 oktober 2007

Catena AB (publ)

Peter Hallgren
VD

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

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.

VALBEREDNING

Till följd av ägarförändringen i Catena har delvis ny valberedning utsetts.

Valberedningen har nu följande sammansättning

Thomas Lundqvist	CLS Holding plc,
Christian Hahne	Erik Selin Fastigheter AB
Gunnar Lindberg	Länsförsäkringar
Ulf Strömsten	Catella.

Till valberedningens ordförande har utsetts Ulf Strömsten.

KALENDARIUM

Extra bolagsstämma	25 oktober 2007
Bokslutskommuniké	8 februari 2008
Årsstämma 2008	21 april 2008

Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2007	2006	2006
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	44,5	43,7	133,7	131,8	177,0
Driftkostnader	-0,3	-0,2	-1,4	-1,6	-1,3
Reparations- och underhållskostnader	-1,8	-1,8	-5,4	-6,4	-9,3
Fastighets-skatt	-1,7	-1,4	-5,1	-4,2	-5,6
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5	-1,5	-1,5	-1,9
Fastighetsadministration	-1,3	-1,8	-3,9	-5,4	-7,2
Driftsöverskott	38,9	38,0	116,4	112,7	151,7
Övriga rörelseintäkter	1,4	1,0	4,8	3,7	7,9
Övriga rörelsekostnader	-0,9	-0,9	-2,1	-2,6	-5,9
Centraladministration	-3,7	-1,5	-13,1	-19,2	-24,1
Finansnetto	-16,6	-8,6	-51,2	-23,8	-30,1
Förvaltningsresultat	19,1	28,0	54,8	70,8	99,5
Värdeförändringar					
Fastigheter, realiserade	-	-	37,7	-	-
Fastigheter, orealiserade	37,7	60,2	132,2	119,6	241,8
Finansiella derivat, orealiserade	-4,5	-2,8	1,9	4,7	11,0
Resultat före skatt	52,3	85,4	226,6	195,1	352,3
Aktuell skatt	-3,8	-4,5	-12,9	-13,5	-19,2
Uppskjuten skatt	-11,0	-18,4	-35,5	-38,2	-78,1
Periodens resultat efter skatt	37,5	62,5	178,2	143,4	255,0
Resultat per aktie	3,24	5,40	15,41	12,40	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-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	30-sep	30-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm och Mälardalen	48,4	48,6	39,7	39,5	851	848	2,1	13,7
Västra Götaland	35,4	34,2	31,5	29,5	594	529	20,7	10,9
Öresund	28,6	28,7	25,1	24,9	477	430	2,1	6,0
Oslo	21,3	20,3	20,1	18,8	481	349	35,7	0,8
Totalt	133,7	131,8	116,4	112,7	2 403	2 156	60,6	31,4

Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 september 2007	30 september 2006	31 december 2006
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 403	2 156	2 352
Övriga materiella anläggningstillgångar	7	8	6
Finansiella anläggningstillgångar	15	6	11
Kortfristiga fordringar	8	5	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	64	79	63
Summa tillgångar	2 497	2 254	2 439
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	967	722	825
Avsättningar	242	175	213
Räntebärande skulder	1 205	1 266	1 308
Ej räntebärande skulder	83	91	93
Summa eget kapital och skulder	2 497	2 254	2 439

Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Ingående eget kapital	826	530	530
Förändring av säkringsreserv	-	-	-1
Förändring av omräkningsreserv	21	-11	-18
Aktieägartillskott	-	60	60
Utdelning	-58	-	-
Periodens resultat	178	143	255
Utgående eget kapital	967	722	826

Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat	55	71	99
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	11	2	-
Betald skatt	-22	-4	-14
Förändring rörelsekapital	-2	54	59
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42	123	144
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	2	-
Förändring materiella anläggningstillgångar	120	-35	-115
Förändring långfristiga fordringar	-	-	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120	-33	-113
Aktieägartillskott	-	60	60
Utbetald utdelning	-58	-	-
Förändring räntebärande skulder	-103	-71	-28
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-161	-11	32
Periodens kassaflöde	1	79	63
Likvida medel vid periodens början	63	-	-
Likvida medel vid periodens slut	64	79	63

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2007 jan-sep	Utfall 2006 jan-sep	Utfall 2006 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	26,5	30,5	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	14,3	14,1	17,7
Soliditet, %	38,7	32,0	33,8
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	6,8	7,0	8,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,4	3,2	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	50,1	58,7	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,8	1,6
Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)			
Periodens resultat per aktie, kr	15,41	12,40	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	19,59	16,87	30,46
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	3,41	4,41	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	4,74	6,12	8,60
Eget kapital per aktie, kr	83,62	62,43	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	2 403	2 156	2 352
Direktavkastning, %	6,3	7,0	6,6
Uthyrbar yta, kvm	225 907	252 090	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	766	697	697
Driftsöverskott, kr per kvm	667	596	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	87,1	85,5	85,7
Medarbetare			
Antal anställda vid periodens slut	14	13	14

Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall		Utfall	
	2007		2006	
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	0,2	0,2		0,3
Driftkostnader	-0,1	-0,1		-0,1
Driftsöverskott	0,1	0,1		0,2
Övriga rörelseintäkter	16,1	16,1		22,9
Övriga rörelsekostnader	-0,8	-2,9		-3,2
Centraladministration	-16,8	-23,7		-30,1
Finansnetto	14,8	3,4		7,3
Förvaltningsresultat	13,4	-7,0		-2,9
Värdetförändringar				
Finansiella derivat, realiserade	2,6	4,7		11,0
Resultat före skatt	16,0	-2,3		8,1
Bokslutsdispositioner	-	-		-0,3
Aktuell skatt	4,0	0,4		-2,7
Periodens resultat efter skatt	20,0	-1,9		5,1

Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall		Utfall	
	30 september 2007	30 september 2006	31 december 2006	
Tillgångar				
Fastigheter	2	2		2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1		2
Finansiella anläggningstillgångar	2 028	1 654		1 661
Omsättningstillgångar	9	4		407
Likvida medel/kortfristiga placeringar	63	79		63
Summa tillgångar	2 103	1 740		2 135
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	593	603		631
Avsättningar	9	8		8
Långfristiga skulder	995	1 064		1 116
Kortfristiga skulder	506	65		380
Summa eget kapital och skulder	2 103	1 740		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 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