

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2010



Kv Stora Frösunda (Haga Norra), Solna – Illustration från program till detaljplan

*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 2010

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 117,7 Mkr (118,5).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 73,2 Mkr (62,9), motsvarande 6,33 kr per aktie (5,44).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 219,3 Mkr (12,7).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 150,0 Mkr (10,5) motsvarande 12,97 kr per aktie (0,91).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 17,2 Mkr (0,0).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 128,9 Mkr (-50,2), varav fastigheter utgör 121,7 Mkr (-47,0) och derivat 7,2 Mkr (-3,2).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 12 Mkr (30) under perioden.

Ovanstående uppgifter avser kvarvarande verksamheter, dvs. efter avyttring av det norska fastighetsbeståndet.

Periodens resultat efter skatt inklusive avyttrade verksamheter uppgick till 253,5 Mkr (64,7).

### VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Den orealiserade värdeförändringen på 122 Mkr är till största delen hänförlig till Haga Norra, där arbetet med en ny detaljplan fortgår enligt plan.*
- *Den ändring av fokus i Catenas verksamhet som aviserats innebär att några nyförvärv av fastigheter för närvarande inte är aktuella. Däremot fortsätter ansträngningarna att förädla befintligt bestånd tillsammans med gamla och nya hyresgäster.*
- *Arbetet med att utreda förutsättningarna för en eventuell avyttring av delar av Catenas fastighetsbestånd har startat.*

## **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.
- 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 117,7 Mkr (118,5). Minskningen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på en svagare dansk krona år 2010 jämfört med år 2009. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 82,3 procent (86,9) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,4 procent (97,2) per den 1 oktober 2010. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 4,1 Mkr (5,9). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 7,8 år (8,7).

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 18,4 Mkr (18,4). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 1,0 Mkr jämfört med år 2009 främst beroende på ökade kostnader för snöröjning. Reparations- och underhållskostnaderna har minskat med 0,1 Mkr i förhållande till föregående år. Fastighetsskatten och tomträttsavgälden är i det närmaste oförändrade. Fastighetsadministrationen har minskat med 0,8 Mkr.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 99,3 Mkr (100,1).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 0,4 Mkr (0,2), utgörs av konsultarvode 0,1 Mkr (0,1) och vidarefakturerering till hyresgäster avseende utförda arbeten 0,3 Mkr (0,1).

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 0,3 Mkr (0,2) samt ersättning för driftavbrott hos hyresgäst 1,0 Mkr (0,0). Föregående år ingick också konsultarvoden om 0,2 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 värdeförändringar

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

## Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 8,7 Mkr (8,3). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -16,5 Mkr (-28,7). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 2,46 procent (2,61). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga räntor aktiverats (0,4) i pågående byggnationer. Under andra kvartalet har samtliga lån avseende de danska fastigheterna lösts.

### Finansnetto

|                              | 2010        | 2009        | 2010         | 2009         |
|------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Mkr                          | juli-sept   | juli-sept   | jan-sept     | jan-sept     |
| Ränteintäkter                | 0,8         | 0,0         | 2,6          | 0,8          |
| Räntekostnader               | -6,3        | -8,1        | -20,1        | -29,5        |
| Netto valutakursförändringar | -0,1        | 0,0         | 1,0          | 0,0          |
| <b>Summa finansnetto</b>     | <b>-5,6</b> | <b>-8,1</b> | <b>-16,5</b> | <b>-28,7</b> |

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 73,2 Mkr (62,9).

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Koncernens svenska och danska fastigheter har per bokslutsdagen 2010-09-30 värderats internt genom externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark. Stora Frösunda 2 (Haga Norra) har dock värderats externt. Den redovisade värdeförändringen avser till största delen de potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår i Haga Norra. 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 6,25-8,50 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2009.

### Förändring av fastigheternas redovisade värde

|   | 2010         | 2009         |
|---|--------------|--------------|
| Mkr   | jan-sep      | jan-sep      |
| Redovisat värde vid ingången av perioden        | 2 472        | 2 354        |
| Värdeförändringar                               | 122          | -            |
| Investeringar i befintligt bestånd              | 12           | 34           |
| Avyttrade fastigheter                           | -604         | -            |
| Valutaeffekt                                    | -9           | 29           |
| <b>Redovisat värde vid utgången av perioden</b> | <b>1 993</b> | <b>2 417</b> |

## Fastighetsförsäljningar

Catena har, förutom den nedan redovisade avyttringen av det norska fastighetsbeståndet, avyttrat en fastighet i Danmark under perioden. Denna fastighet tillträdde den 1 juni 2010 av köparen. Det realiserade resultatet uppgick till totalt 17,2 Mkr (0,0).

## 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 -6,2 Mkr (-22,7) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 7,2 Mkr (-3,2). Säkringsredovisning tillämpas ej. 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 -33,2 Mkr (-0,5) och uppskjuten skatt till -36,1 Mkr (-1,7).

## Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter

Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 150,0 Mkr (10,5).

## Avvecklad verksamhet

Totalt resultat från avvecklad verksamhet (Osloregionen) efter skatt uppgick till 103,5 Mkr (54,2), varav realisationsresultat vid avyttring utgjorde 39,0 Mkr (0,0) och upplösning av uppskjuten skatt 58,5 Mkr (0,0).

## Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 253,5 Mkr (64,7).

## Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till -12,0 Mkr (12,1) och utgjordes av omvärdering av utvidgad nettoinvestering 11,7 Mkr (-0,7) och av omräkningsreserv -18,8 Mkr

(12,8). Omräkningsreserv överförd till årets resultat på grund av försäljning av det norska dotterföretaget utgjorde -4,9 Mkr (0,0).

### Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 241,5 Mkr (76,8).

## 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 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 september 2010 har tagits fram enligt följande:

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

### Aktuell intjäningsförmåga

| Mkr                         | 2010<br>30-sept |
|-----------------------------|-----------------|
| Hyresvärde                  | 160             |
| Vakanser                    | -4              |
| Hyresintäkter               | 156             |
| Fastighetskostnader         | -23             |
| Driftsoverskott             | 133             |
| Centraladministration       | -12             |
| Finansnetto                 | -21             |
| <b>Förvaltningsresultat</b> | <b>100</b>      |

## FASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet per 30 september 2010 bestod av 26 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fyra innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 192 967 kvm.

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 1 993 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 oktober 2010 uppgick till 159,6 Mkr. Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 158,1 Mkr, varav 2,6 Mkr avser hyresavtal som ännu ej trätt i kraft. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,4 procent.

### Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ca 12 Mkr. Beloppet avser ny-, till- och ombyggnader.

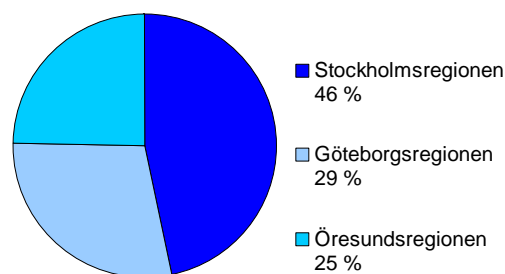
### Kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 2010

| Förfall år    | Antal avtal | Uthyrd yta kvm | Hyresintäkter mkr | andel, %     |
|---------------|-------------|----------------|-------------------|--------------|
| 2010          | 3           | 1 166          | 1,1               | 0,7          |
| 2011          | 8           | 3 141          | 2,0               | 1,3          |
| 2012          | 17          | 9 909          | 9,5               | 6,0          |
| 2013          | 5           | 11 668         | 8,0               | 5,1          |
| 2014          | 9           | 36 656         | 29,2              | 18,4         |
| 2015          | 2           | 6 516          | 4,7               | 3,0          |
| 2016          | 3           | 3 830          | 4,1               | 2,6          |
| 2017          | 5           | 17 052         | 14,0              | 8,9          |
| 2018          | 1           | 3 688          | 6,4               | 4,1          |
| 2019          | 2           | 22 034         | 19,0              | 12,0         |
| 2020          | 0           | 0              | 0,0               | 0,0          |
| 2021          | 3           | 47 829         | 36,1              | 22,7         |
| 2022          | 3           | 27 710         | 24,0              | 15,2         |
| <b>Totalt</b> | <b>61</b>   | <b>191 199</b> | <b>158,1</b>      | <b>100,0</b> |

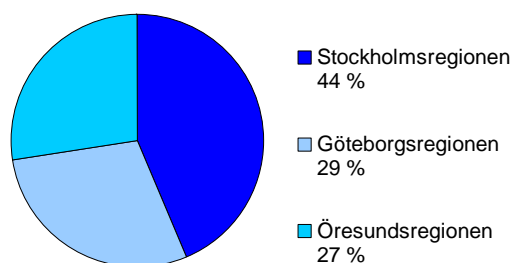
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 7,8 år

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.

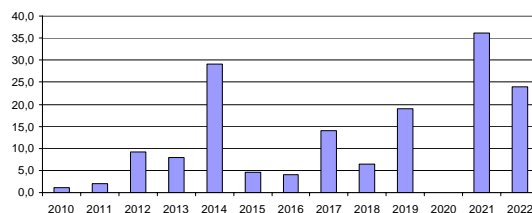
### Redovisat värde (totalt 1 993 Mkr) per region per 30 september 2010



### Hyresvärde (totalt 159,6 Mkr) per region per 1 oktober 2010



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



1) Förfallostruktur oaktat avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 17,60 procent av det totala hyresvärdet per 2010-10-01. 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 september 2010 uppgick till 1 058 Mkr (822) och soliditeten till 44,6 procent (33,3). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 september 2010 till 371 Mkr (40). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75).

### Räntebärande skulder

Per den 30 september 2010 hade Catena 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 (1 358). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 september 2010 till 1,4 år (1,5).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2010 uppgick till 0,3 år (0,9). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,46 procent (2,61).

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 inklusive ränteswappar.

Catena har endast lån i svenska kronor.

### Avsättningar

Av avsättningar om 168 Mkr (223) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 155 Mkr (209).

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 september 2010 var 179,50 kronor/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 2 076 Mkr.

Per 30 september 2010 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 000 ägare.

| Aktieägare per 30 september 2010     | Antal aktier      | Röster (%)   |
|--------------------------------------|-------------------|--------------|
| Endicott Sweden AB (CLS Holding plc) | 3 389 000         | 29,3         |
| 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>8 923 575</b>  | <b>77,2</b>  |
| Övriga                               | 2 640 925         | 22,8         |
| <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 (11), varav 2 kvinnor (3).

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

## Ränte- och låneförfallostruktur per 30 september 2010

| Förfall, år  | Lånebelopp<br>Mkr | Ränteförfall    |              | Kreditavtal<br>Mkr | Låneförfall      |              |
|--------------|-------------------|-----------------|--------------|--------------------|------------------|--------------|
|              |                   | Snittränta<br>% | Andel<br>%   |                    | Utnyttjat<br>Mkr | Andel<br>%   |
| Rörigt       | 791,7             | 2,04            | 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>2,46</b>     | <b>100,0</b> | <b>1 051,7</b>     | <b>1 051,7</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. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Under året nya standarder och tolkningsmeddelanden samt ändringar i standarder och tolkningsmeddelanden har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

## **KALENDARIUM**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Bokslutskommuniké 2010 | 23 februari 2011 |
| Årsstämma 2011         | 14 april 2011    |

Denna delårsrapport har granskats av bolagets revisorer.

Granskningsrapporten återfinns på sidan 15.

Göteborg den 27 oktober 2010

**Catena AB (publ)**

*Peter Hallgren*

VD

## **HÄNDELSER EFTER RAPPORT-PERIODENS UTGÅNG**

Efter rapportperiodens utgång har Catena beslutat sig för att utreda förutsättningarna för dels avyttring av delar av bolagets fastighetsbestånd, dels ökad fokusering på utveckling av bolagets mest intressanta fastigheter som exempelvis fastigheten Haga Norra i Solna.

Vid extra bolagsstämma den 12 oktober beslutades att dela ut 26,- kronor/aktie, totalt 300 677 000 kronor. Vid denna stämma invaldes också två nya ledamöter. Samtidigt avgick bolagets VD ur styrelsen.

*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 27 oktober 2010, klockan 08.15.*

## Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

|   | Utfall<br>2010<br>juli-sep | Utfall<br>2009<br>juli-sep | Utfall<br>2010<br>jan-sep | Utfall<br>2009<br>jan-sep | Utfall<br>2009<br>jan-dec |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Mkr</b>  |                            |                            |                           |                           |                           |
| <b>Kvarvarande verksamheter</b>                                     |                            |                            |                           |                           |                           |
| Hysesintäkter   | 38,4                       | 40,7                       | 117,7                     | 118,5                     | 158,1                     |
| Driftkostnader  | -0,5                       | -0,5                       | -3,1                      | -2,1                      | -2,6                      |
| Reparations- och underhållskostnader                                | -1,6                       | -2,1                       | -4,9                      | -5,0                      | -7,1                      |
| Fastighetsskatt   | -1,7                       | -1,9                       | -5,6                      | -5,7                      | -7,6                      |
| Tomträttsavgäld   | -0,6                       | -0,6                       | -1,7                      | -1,7                      | -2,1                      |
| Fastighetsadministration  | -1,1                       | -1,3                       | -3,1                      | -3,9                      | -5,1                      |
| <b>Driftsöverskott</b>  | <b>32,9</b>                | <b>34,3</b>                | <b>99,3</b>               | <b>100,1</b>              | <b>133,6</b>              |
| Övriga rörelseintäkter  | 0,1                        | -                          | 0,4                       | 0,2                       | 4,1                       |
| Övriga rörelsekostnader   | -                          | -                          | -1,3                      | -0,4                      | -3,2                      |
| Centraladministration   | -2,1                       | -1,8                       | -8,7                      | -8,3                      | -11,5                     |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>30,9</b>                | <b>32,5</b>                | <b>89,7</b>               | <b>91,6</b>               | <b>123,0</b>              |
| Finansnetto   | -5,6                       | -8,1                       | -16,5                     | -28,7                     | -35,2                     |
| <b>Förvaltningsresultat</b>   | <b>25,3</b>                | <b>24,4</b>                | <b>73,2</b>               | <b>62,9</b>               | <b>87,8</b>               |
| <b>Värdoförändringar</b>  |                            |                            |                           |                           |                           |
| Fastigheter, realiserade  | -0,8                       | -                          | 17,2                      | -                         | -                         |
| Fastigheter, orealiserade   | 53,7                       | -1,7                       | 121,7                     | -47,0                     | -53,0                     |
| Finansiella derivat, orealiserade                                   | 2,3                        | 1,3                        | 7,2                       | -3,2                      | -1,7                      |
| <b>Resultat före skatt</b>  | <b>80,5</b>                | <b>24,0</b>                | <b>219,3</b>              | <b>12,7</b>               | <b>33,1</b>               |
| Aktuell skatt   | -5,7                       | -0,1                       | -33,2                     | -0,5                      | -3,8                      |
| Uppskjuten skatt  | -16,2                      | -7,5                       | -36,1                     | -1,7                      | -1,5                      |
| <b>Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter</b> | <b>58,6</b>                | <b>16,4</b>                | <b>150,0</b>              | <b>10,5</b>               | <b>27,8</b>               |
| <b>Avvecklad verksamhet</b>   |                            |                            |                           |                           |                           |
| Hysesintäkter   | -                          | 11,3                       | 11,4                      | 33,3                      | 45,2                      |
| Rörelsens kostnader   | -                          | -0,4                       | -0,7                      | -4,0                      | -2,5                      |
| Finansnetto   | -                          | -1,3                       | -1,1                      | -4,3                      | -6,0                      |
| Värdoförändringar   | -                          | 4,7                        | -1,4                      | 50,4                      | 91,9                      |
| Skatt   | -                          | -4,0                       | -2,2                      | -21,2                     | -36,0                     |
| <b>Resultat efter skatt men före realisationsresultat enl nedan</b> | <b>-</b>                   | <b>10,3</b>                | <b>6,0</b>                | <b>54,2</b>               | <b>92,6</b>               |
| Realisationsresultat vid avyttring av den avvecklade verksamheten   | -0,2                       | -                          | 39,0                      | -                         | -                         |
| Skatt hänförlig till ovanstående realisationsresultat               | -                          | -                          | 58,5                      | -                         | -                         |
| <b>Resultat från avyttring efter skatt</b>                          | <b>-0,2</b>                | <b>-</b>                   | <b>97,5</b>               | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>Totalt resultat från avvecklad verksamhet efter skatt</b>        | <b>-0,2</b>                | <b>10,3</b>                | <b>103,5</b>              | <b>54,2</b>               | <b>92,6</b>               |
| <b>Periodens resultat efter skatt</b>                               | <b>58,4</b>                | <b>26,7</b>                | <b>253,5</b>              | <b>64,7</b>               | <b>120,4</b>              |
| Resultat per aktie  | 5,05                       | 2,31                       | 21,92                     | 5,59                      | 10,41                     |
| Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter                    | 5,07                       | 1,42                       | 12,97                     | 0,91                      | 2,40                      |

## Rapport över totalresultat, koncernen

| Mkr   | Utfall      | Utfall      | Utfall       | Utfall      | Utfall       |
|---|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|   | 2010        | 2009        | 2010         | 2009        | 2009         |
|   | juli-sep    | juli-sep    | jan-sep      | jan-sep     | jan-dec      |
| Periodens resultat efter skatt                | 58,4        | 26,7        | 253,5        | 64,7        | 120,4        |
| <i>Periodens övriga totalresultat</i>         |             |             |              |             |              |
| Förändring omräkningsreserv                   | -1,7        | -1,4        | -7,1         | 12,1        | 16,8         |
| Omräkningsreserv överförd till årets resultat | -           | -           | -4,9         | -           | -            |
| <i>Summa övrigt totalresultat</i>             | -1,7        | -1,4        | -12,0        | 12,1        | 16,8         |
| <b>Periodens totalresultat</b>                | <b>56,7</b> | <b>25,3</b> | <b>241,5</b> | <b>76,8</b> | <b>137,2</b> |

## Balansräkningar i sammandrag, koncernen

| Mkr                                     | Utfall            | Utfall            | Utfall           |
|---|-------------------|-------------------|------------------|
|   | 30 september 2010 | 30 september 2009 | 31 december 2009 |
| <b>Tillgångar</b>                       |                   |                   |                  |
| Förvaltningsfastigheter                 | 1 993             | 2 417             | 2 472            |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 2                 | 2                 | 2                |
| Kortfristiga fordringar                 | 4                 | 7                 | 7                |
| Likvida medel/kortfristiga placeringar  | 371               | 40                | 103              |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>2 370</b>      | <b>2 466</b>      | <b>2 584</b>     |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |                   |                   |                  |
| Eget kapital                            | 1 058             | 822               | 883              |
| Avsättningar                            | 168               | 223               | 241              |
| Räntebärande skulder                    | 1 052             | 1 358             | 1 367            |
| Ej räntebärande skulder                 | 92                | 63                | 93               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>2 370</b>      | <b>2 466</b>      | <b>2 584</b>     |

## Förändringar i eget kapital, koncernen

| Mkr                          | Utfall       | Utfall     | Utfall     |
|------------------------------|--------------|------------|------------|
|                              | 2010         | 2009       | 2009       |
|                              | jan-sep      | jan-sep    | jan-dec    |
| Ingående eget kapital        | 883          | 806        | 806        |
| Utdelning                    | -66          | -61        | -61        |
| Periodens totalresultat      | 241          | 77         | 138        |
| <b>Utgående eget kapital</b> | <b>1 058</b> | <b>822</b> | <b>883</b> |

## Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

| Mkr  | Utfall      | Utfall     | Utfall     |
|--|-------------|------------|------------|
|  | 2010        | 2009       | 2009       |
|  | jan-sep     | jan-sep    | jan-dec    |
| Förvaltningsresultat                                 | 73          | 63         | 88         |
| Justering av poster som ej ingår i kassaflödet       | 1           | -1         | -2         |
| Betald skatt   | -33         | -1         | -3         |
| Förändring rörelsekapital                            | 15          | 58         | 107        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>      | <b>56</b>   | <b>119</b> | <b>190</b> |
| Förändring materiella anläggningstillgångar          | 38          | -30        | -33        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>      | <b>38</b>   | <b>-30</b> | <b>-33</b> |
| Utbetald utdelning                                   | -66         | -61        | -61        |
| Förändring räntebärande skulder                      | -74         | -8         | -8         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>     | <b>-140</b> | <b>-69</b> | <b>-69</b> |
| <b>Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter</b> | <b>-46</b>  | <b>20</b>  | <b>88</b>  |
| <b>Kassaflöde från avyttrad verksamhet</b>           |             |            |            |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten             | 10          | -27        | -31        |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten             | 533         | -1         | -3         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten            | -229        | -          | -          |
| <b>Netto kassaflöden från avvecklad verksamhet</b>   | <b>314</b>  | <b>-28</b> | <b>-34</b> |
| <b>Summa periodens kassaflöden</b>                   | <b>268</b>  | <b>-8</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>371</b>  | <b>40</b>  | <b>103</b> |

## Nyckeltal, koncernen (inkl avyttrad verksamhet)

|  | Utfall<br>2010<br>jan-sep | Utfall<br>2009<br>jan-sep | Utfall<br>2009<br>jan-dec |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Finansiella</b>   |                           |                           |                           |
| Avkastning på eget kapital, %  | 34,8                      | 10,6                      | 14,3                      |
| Avkastning på totalt kapital, %  | 15,5                      | 6,7                       | 8,2                       |
| Soliditet, %   | 44,6                      | 33,3                      | 34,1                      |
| Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr   | 5,0                       | 3,6                       | 4,0                       |
| Belåningsgrad fastigheter, %   | 52,8                      | 56,2                      | 55,3                      |
| Skuldsättningsgrad, ggr  | 1,0                       | 1,7                       | 1,5                       |
| <b>Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b> |                           |                           |                           |
| Periodens resultat per aktie, kr   | 21,92                     | 5,59                      | 10,41                     |
| Periodens resultat före skatt per aktie, kr  | 23,04                     | 7,62                      | 13,98                     |
| Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr   | 7,16                      | 7,60                      | 10,77                     |
| Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr                                 | 5,28                      | 5,60                      | 7,93                      |
| Eget kapital per aktie, kr   | 91,49                     | 71,08                     | 76,27                     |
| 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   | 1 993                     | 2 417                     | 2 472                     |
| Direktavkastning, %  | 6,5                       | 7,4                       | 7,2                       |
| Uthyrbar yta, kvm  | 192 967                   | 233 654                   | 231 314                   |
| Hysesintäkter, kr per kvm  | 801                       | 875                       | 886                       |
| Driftsöverskott, kr per kvm  | 676                       | 761                       | 775                       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %  | 97,4                      | 97,2                      | 97,9                      |
| Överskottsgrad, %  | 85,4                      | 86,9                      | 87,4                      |
| <b>Medarbetare</b>   |                           |                           |                           |
| Antal anställda vid periodens slut   | 10                        | 11                        | 11                        |

### Information per region/segment

| Mkr                        | Hysesintäkter |              | Driftsöverskott |              | Bokfört värde |              | Investeringar |             | Uthyrbar yta, kvm |                |
|----------------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|-------------|-------------------|----------------|
|                            | 2010          | 2009         | 2010            | 2009         | 2010          | 2009         | 2010          | 2009        | 2010              | 2009           |
|                            | jan-sep       | jan-sep      | jan-sep         | jan-sep      | 30-sep        | 30-sep       | jan-sep       | jan-sep     | 30-sep            | 30-sep         |
| Stockholm                  | 49,2          | 48,4         | 38,8            | 39,6         | 929           | 807          | 1,9           | 4,4         | 88 566            | 88 693         |
| Göteborg                   | 34,0          | 35,3         | 30,2            | 31,2         | 573           | 553          | 3,3           | 0,5         | 55 838            | 58 783         |
| Öresund                    | 34,5          | 34,8         | 30,4            | 29,3         | 491           | 544          | 6,8           | 24,7        | 48 563            | 53 957         |
| Oslo (avyttrad 2010-03-31) | 11,4          | 33,3         | 10,8            | 31,8         | -             | 513          | -             | 4,5         | -                 | 32 221         |
| <b>Totalt</b>              | <b>129,1</b>  | <b>151,8</b> | <b>110,2</b>    | <b>131,9</b> | <b>1 993</b>  | <b>2 417</b> | <b>12,0</b>   | <b>34,1</b> | <b>192 967</b>    | <b>233 654</b> |

## Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

| Mkr  | Utfall       | Utfall       | Utfall       |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | 2010         | 2009         | 2009         |
|  | jan-sept     | jan-sept     | jan-dec      |
| Hysesintäkter                              | 2,5          | 2,8          | 3,6          |
| Driftkostnader                             | -2,3         | -2,6         | -3,4         |
| <b>Driftsöverskott</b>                     | <b>0,2</b>   | <b>0,2</b>   | <b>0,2</b>   |
| Övriga rörelseintäkter                     | 15,4         | 14,3         | 21,4         |
| Övriga rörelsekostnader                    | -0,1         | -0,1         | -0,1         |
| Centraladministration                      | -13,3        | -13,5        | -18,7        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>2,2</b>   | <b>0,9</b>   | <b>2,8</b>   |
| Finansnetto                                | 4,4          | -21,0        | -27,5        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>6,6</b>   | <b>-20,1</b> | <b>-24,7</b> |
| Finansiella derivat, orealiserade          | 7,2          | -3,2         | -1,7         |
| Resultat från försäljning av dotterföretag | 238,1        | -            | -            |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>251,9</b> | <b>-23,3</b> | <b>-26,4</b> |
| Skatt                                      | -1,3         | 8,0          | 10,4         |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>250,6</b> | <b>-15,3</b> | <b>-16,0</b> |

## Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

| Mkr                                    | Utfall            | Utfall            | Utfall           |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
|  | 30 september 2010 | 30 september 2009 | 31 december 2009 |
| <b>Tillgångar</b>                      |                   |                   |                  |
| Fastigheter                            | 2                 | 2                 | 2                |
| Finansiella anläggningstillgångar      | 2 096             | 2 078             | 2 061            |
| Omsättningstillgångar                  | 3                 | 4                 | 3                |
| Likvida medel/kortfristiga placeringar | 370               | 32                | 97               |
| <b>Summa tillgångar</b>                | <b>2 471</b>      | <b>2 116</b>      | <b>2 163</b>     |
| <b>Eget kapital och skulder</b>        |                   |                   |                  |
| Eget kapital                           | 779               | 513               | 512              |
| Avsättningar                           | 14                | 13                | 13               |
| Långfristiga skulder                   | 987               | 995               | 1 008            |
| Kortfristiga skulder                   | 691               | 595               | 630              |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>  | <b>2 471</b>      | <b>2 116</b>      | <b>2 163</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 2010-09-30 och den niomånadersperiod som slutade per 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 revisionsred 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 27 oktober 2010

KPMG AB

Jan Malm

Auktoriserad revisor

**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