

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2011



Torget i Stora Frösunda ska erbjuda aktivitetsmöjligheter som bidrar till ökad gemenskap

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter 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.



DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2011

Kvarvarande verksamhet

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 13,8 Mkr (13,7).
- **Periodens rörelseresultat** uppgick till 31,5 Mkr (63,7),
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 32,6 Mkr (59,7).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 24,4 Mkr (43,9) motsvarande 2,11 kr per aktie (3,80).
- **Periodens orealiserade värdeförändringar för fastigheter** uppgick till 30,3 Mkr (60,0)
- **Investeringar** i kvarvarande verksamhet uppgick till 1,7 Mkr (1,1)

Avvecklad verksamhet

- **Totalt resultat från avvecklad verksamhet efter skatt** uppgick till 66,3 Mkr (151,2) motsvarande 5,73 kr per aktie (13,07)

Resultat från kvarvarande och avvecklade verksamheter

- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 90,7 Mkr (195,1) motsvarande 7,84 kr per aktie (16,87)

VD Andreas Philipson kommenterar:

”Catena genomförde den 15 februari 2011 en försäljning av bolagets hela fastighetsportfölj, med undantag för fastighetsbeståndet i Stora Frösunda. Försäljningen genererade ett substantiellt likviditetsöverskott vilket föranledde bolagsstämman den 14 april 2011 att besluta om att förutom ordinarie utdelning till aktieägarna om SEK 6 per aktie, även genomföra en extra utdelning om SEK 53 per aktie. Sammantaget utdelades således SEK 59 per aktie, motsvarande SEK 682,305,500.

Catena fokuserar nu på att utveckla fastigheterna i Stora Frösunda vid Haga Norra. Marknadsläget är attraktivt och utvecklingen är gynnsam avseende demografi, ekonomisk tillväxt, byggnation, bostadspriser och hyresutveckling. Som en följd av Stockholmsregionens utveckling blir Solna alltmer en del av Stockholm. Kommunens demografiska sammansättning och flyttbeteende präglas inte längre av förortsstruktur utan snarare av tillväxt och expansion.

Catena planerar att etablera en ny stadsdel inom Haga Norra med en tydlig egen identitet. Denna skall präglas av tilltalande omgivningar innehållande parker och en attraktiv boendemiljö, goda kommunikationer och en omfattande servicestruktur. Planeringsarbetet är pågående och Catena räknar med att detaljplanen kommer att ställas ut under tredje kvartalet 2011. Efter behandling av Solna stad räknar vi med att påbörja byggnadsfasen under andra halvåret 2012. Projektet omfattar cirka 1,000 lägenheter och 2,500 - 3,000 arbetsplatser vilka alla kommer att hålla en hög standard. Uppförandet kommer att genomföras i etapper under 3 – 4 år.

Den totala byggkostnaden beräknas preliminärt att uppgå till cirka 4 Mdr kronor och kommer att leda till en väsentlig ökning av Catenas egna kapital.

Catenas nya organisation är optimerad för att driva projektet i dess nuvarande fas. Bolaget avser att genomföra hela projektet i egen regi då erforderliga resurser och kompetens kommer att finnas.”

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter 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.

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 Catenas 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.¹
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om lägst 25 och högst 35 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av resultatet före skatt² men exklusive realiserade och orealiserade värdetförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdetförändringar på derivat.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

KONCERNEN

Kvarvarande verksamheter

Nedanstående uppgifter avser förutom moderbolaget endast fastigheterna Stora Frösunda 2/ Hagalund 2:2 i Solna samt verksamheten i Catena Byggnads AB.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 13,8 Mkr (13,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 3,3 Mkr (3,5).

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 10,5 Mkr (10,2).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 0,0 Mkr (0,3).

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0,0 Mkr (0,3).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 9,3 Mkr (6,5). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. Ökningen beror främst på poster av engångskaraktär i samband med pensionering av del av bolagets personal.

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

² Resultat före skatt belastat med 26,3 procent schablonskatt

Värdeförändringar

Fastigheter

Tillämpad värdemetod

En kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Vid värdebedömningen har en kalkylteknik tillämpats som innebär att framtida kassaflöden har bedömts för värderingsobjektet. Dessa kassaflöden har diskonterats till nuvärde. Ortsprismetoden har tillämpats för att bedöma storleken på riskpremien i det direktavkastningskrav som används vid restvärdebedömning i kassaflödeskalkylen samt vid bedömning av storleken på diskonteringsräntan vilken använts för att nuvärdesberäkna bedömda framtida kassaflöden i kassaflödeskalkylen.

Värdebedömningen har skett i samarbete med auktoriserad fastighetsvärderare vid ett externt värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi. Värdebedömningen har gjorts genom att dels bedöma verkliga värdet av värderingsobjektet utifrån en tänkt situation där den pågående användningen utgör högsta och bästa nytta för innehavaren. Därefter har ett värdetillskott tillförts fastigheterna baserad på de potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår. Värdet av byggrätterna har bedömts genom jämförelser med markansyningsavtal och avtal om överlåtelse av byggrätter i Stockholms förorter. Därefter har avdrag gjorts med hänsyn till kostnader, väntetider, osäkerheter med mera förknippade med byggrätterna.

Totalt verkligt värde för fastigheterna inklusive bedömt värdetillskott för byggrätter uppgår till 552 MSEK. Värdetillskottet som är förknippade med byggrätterna har bedömts till 172 MSEK. Bland annat mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte är avslutat, är kvantifieringen av dessa bedömningar gjorda med stor försiktighet. När detaljplanen blir fastställd finns en väsentlig potential i värdet av byggrätterna.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

Mkr	2011	2010
	jan-juni	jan-juni
Redovisat värde vid ingången av perioden	520	2 472
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter	30	62
Investeringar i befintligt bestånd	2	9
Avyttrade fastigheter	-	-604
Redovisat värde vid utgången av perioden	552	1 939

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 31,5 Mkr (63,7).

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till 1,1 Mkr (-4,0). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 3,95 procent (2,15). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga räntor aktiverats (få. 0) i pågående byggnationer.

Finansnetto, kvarvarande verksamheter

Mkr	2011	2010
	jan-juni	jan-juni
Ränteintäkter	10,2	1,8
Räntekostnader	-11,6	-10,7
Fin. derivat,oreal. värdeförändr.	2,5	4,9
Summa finansnetto	1,1	-4,0

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 realiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till -1,1 Mkr (-8,5) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 2,5 Mkr (3,5). Säkringsredovisning tillämpas ej. Den realiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -1,2 Mkr (0,0) och uppskjuten skatt till -7,0 Mkr (-15,8).

Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter

Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 24,4 Mkr (43,9).

Avvecklade verksamheter

Avvecklade verksamheter avser för innevarande år alla verksamheter inom segmenten Göteborg, Öresund samt Stockholm (försålda till Balder) förutom verksamheten på fastigheterna i Solna (Haga Norra). För föregående år avser den avvecklade verksamheten samtliga fastigheter i Osloregionen samt en fastighet i Danmark.

Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna efter skatt

Resultat från de avvecklade verksamheterna uppgick till -0,8 Mkr (25,3), varav skatt utgjorde 0,3 Mkr (-17,8).

Resultat vid omvärdering till verkligt värde

Resultat vid omvärdering till verkligt värde för ovanstående verksamhet utgjorde 0,0 Mkr (5,9) varav skatt utgjorde 0,0 Mkr (-2,1).

Resultat efter skatt vid avyttring av de avvecklade verksamheterna

Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna, som för 2011 avser försäljning till Balder och för 2010 ovan nämnda fastigheter i Osloregionen samt en fastighet i Danmark, uppgick till 67,1 Mkr (120,0) varav skatt utgjorde 65,0 Mkr (44,6).

Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt

Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt uppgick till 66,3 Mkr (151,2)

Kvarvarande och avvecklade verksamheter

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 90,7 Mkr (195,1).

Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat uppgick till 6,0 Mkr (-10,3) och utgjordes av förändring av omräkningsreserv med 0,0 Mkr (-5,4) samt omräkningsreserv överförd till årets resultat med 6,0 Mkr (-4,9).

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 96,7 Mkr (184,8).

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Allmänt

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets verksamhet, resultat och värde på fastigheter. Bland dessa 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 detta kvartalsboks slut har värderingen av koncernens förvaltningsfastighet skett genom att en extern fastighetsvärdering tagits in. 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 2010, sidan 37 samt sidan 50.

Moderbolaget

Genom interna 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.

FASTIGHETER

Kvarvarande verksamhet

Koncernens fastighetsbestånd utgörs, efter genomförd avyttring till Balder, av två fastigheter i Solna (Haga Norra).

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på 40 723 kvm. Det redovisade värdet uppgick till 552 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 juli 2011 uppgick till 28,7 Mkr. Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 27,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,2 år.

Investeringar i fastigheter

Investeringar i de kvarvarande fastigheterna har gjorts med 1,7 Mkr.

FINANSIERING

Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2011 hade Catena kreditavtal på 306 Mkr.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 306 Mkr (1 052). Den genomsnitt-

liga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 juni 2011 till 2,8 år (1,6).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2011 uppgick till 0,5 år (0,4). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,95 procent (2,15).

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 $\pm 1,8$ Mkr inklusive ränteswappar.

Catena har endast lån i svenska kronor.

Avsättningar

Av avsättningar om 58 Mkr (152) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 50 Mkr (139).

Eget Kapital

Eget kapital per 30 juni 2011 uppgick till 261 Mkr (1 001) och soliditeten till 39,1 procent (43,5). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 juni 2011 till 103 Mkr (359) varav spärrade medel utgör 20 Mkr (0).

Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2011

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Kreditavtal Mkr	Låneförfall	
		Snittränta %	Andel %		Utnyttjat Mkr	Andel %
Rörligt	176,4	4,00	57,6	-	-	-
2012	130,0	3,79	42,4	-	-	-
2014	-	-	-	306,4	306,4	100,0
Summa	306,4	3,95	100,0	306,4	306,4	100,0

ORGANISATION

Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i Catenakoncernen. De svenska fastigheterna ägs via ett helägt dotterbolag.

Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 3 personer (10), varav 0 kvinnor (2).

Företagsledningen samt ekonomifunktionen är numera placerad i Stockholm.

CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 juni 2011 var 111,00 kronor/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 284 Mkr

Per 30 juni 2011 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st., fördelade på 16 972 ägare.

Aktieägare per 30 juni 2011	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 389 000	29,3
Erik Selin gruppen	2 359 063	20,4
PEAB AB	2 310 000	20,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	279 400	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	212 778	1,8
CBNY-DFA-INT SML CAP V	77 854	0,7
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Handelsbanken fonder	50 969	0,4
Summa 10 största	8 855 334	76,5
Övriga	2 709 166	23,5
Totalt	11 564 500	100,0

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. IFRS 5, som behandlar avvecklade verksamheter, har tillämpats. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

KALENDARIUM

Delårsrapporter 2011

Januari–september 27 oktober 2011

Bokslutskommuniké 2011 Februari 2012

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 10 augusti 2011

Catena AB (publ)

Henry Klotz

Styrelseordförande

Jan Johansson

Styrelseledamot

Christer Sandberg

Styrelseledamot

Lennart Schönning

Styrelseledamot

Erik Selin

Styrelseledamot

Informationen i denna rapport är sådan som Catena AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 10 augusti 2011, klockan 08.00.

Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall 2011 apr-juni	Utfall 2010 apr-juni	Utfall 2011 jan-jun	Utfall 2010 jan-jun	Utfall 2010 jan-dec
Kvarvarande verksamheter					
Hysesintäkter	6,9	6,6	13,8	13,7	27,4
Driftkostnader	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2
Reparations- och underhållskostnader	-0,1	-0,2	-0,2	-0,4	-0,9
Fastighetsskatt	-0,6	-0,7	-1,3	-1,3	-2,7
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-
Fastighetsadministration	-0,8	-0,7	-1,6	-1,6	-3,2
Driftsöverskott	5,2	4,9	10,5	10,2	20,4
Övriga rörelseintäkter	-	0,2	-	0,3	0,2
Övriga rörelsekostnader	-	-0,2	-	-0,3	-0,2
Centraladministration	-5,0	-3,3	-9,3	-6,5	-12,9
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	1,3	60,0	30,3	60,0	130,0
Rörelseresultat	1,5	61,6	31,5	63,7	137,5
Finansnetto	-0,7	-1,7	1,1	-4,0	-9,3
Resultat före skatt	0,8	60,0	32,6	59,7	128,2
Aktuell skatt	-0,2	0,6	-1,2	-	-1,5
Uppskjuten skatt	-0,1	-17,0	-7,0	-15,8	-33,4
Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter	0,5	43,6	24,4	43,9	93,3
Avvecklade verksamheter					
Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna					
Intäkter	-	32,3	-	77,0	140,6
Kostnader	-1,1	-24,1	-1,1	-33,9	-26,4
Resultat före skatt	-1,1	8,2	-1,1	43,1	114,2
Skatt	0,3	-8,6	0,3	-17,8	-35,2
Resultat efter skatt	-0,8	-0,4	-0,8	25,3	79,0
Resultat vid omvärdering till verkligt värde					
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-	3,4	-	8,0	90,7
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-	-0,9	-	-2,1	-23,9
Resultat från omvärdering efter skatt	-	2,5	-	5,9	66,8
Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheter					
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	35,8	2,1	75,4	55,0
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-	-11,1	65,0	44,6	54,5
Resultat från avyttring efter skatt	-	24,7	67,1	120,0	109,5
Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt	-0,8	26,8	66,3	151,2	255,3
Periodens resultat efter skatt	-0,3	70,3	90,7	195,1	348,6
Resultat per aktie	-0,03	6,08	7,84	16,87	30,14
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter	0,04	3,77	2,11	3,80	8,07

Rapport över totalresultat, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2011	2010	2011	2010	2010
	apr-juni	apr-juni	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Periodens resultat efter skatt	-0,3	70,3	90,7	195,1	348,6
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Förändring omvärderingsreserv valuta	-	-	-	-	-
Förändring omräkningsreserv	-	-	-	-5,4	-12,3
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-	6,0	6,0	-4,9	-4,9
Skatt hänförlig till omräkningsreserv	-	-	-	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	6,0	6,0	-10,3	-17,2
Periodens totalresultat	-0,3	76,4	96,7	184,8	331,4

Balansräkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2011	30 juni 2010	31 december 2010
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	552	1 939	520
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	2	1
Kortfristiga fordringar	13	3	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	103	359	57
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	1 593
Summa tillgångar	668	2 303	2 173
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	261	1 001	847
Avsättningar	59	152	54
Räntebärande skulder	306	1 052	987
Ej räntebärande skulder	42	98	56
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	229
Summa eget kapital och skulder	668	2 303	2 173

Förändringar i eget kapital, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2011	2010	2010
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Ingående eget kapital	847	883	883
Utdelning	-683	-66	-367
Periodens totalresultat	97	184	331
Utgående eget kapital	261	1 001	847

Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2011	2010	2010
	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Resultat före skatt	33	60	128
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-35	-64	-142
Betald skatt	-	-	-5
Förändring rörelsekapital	-54	22	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56	18	-50
Förändring materiella anläggningstillgångar	1 526	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 526	-1	-
Utbetald utdelning	-683	-67	-367
Förändring räntebärande skulder	-740	-	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 423	-67	-372
Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter	47	-50	-422
Kassaflöde från avvecklade verksamheter			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1	15	126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	594	550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-303	-300
Netto kassaflöden från avvecklad verksamhet	-1	306	376
Summa periodens kassaflöden	46	256	-46
Likvida medel vid periodens början	57	103	103
Kursdifferens i likvida medel	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	103	359	57

Nyckeltal, koncernen

	Utfall	
	2011	2010
	jan-jun	
Finansiella (inkl avvecklade verksamheter)		
Avkastning på eget kapital, %	32,7	41,4
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	16,4
Soliditet, %	39,1	43,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	4,9
Belåningsgrad fastigheter, %	55,4	54,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,1
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kvarvarande verksamheter, kr	2,11	3,80
Periodens resultat före skatt, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	2,82	5,16
Periodens rörelseresultat, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	2,72	5,51
Eget kapital per aktie, kr	22,57	86,56
Utdelning per aktie, kr	59,00	5,75
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565
<i>Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer</i>		
Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	552	450
Direktavkastning, %	3,8	4,5
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 689
Hysesintäkter, kr per kvm	678	673
Driftsöverskott, kr per kvm	516	501
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9
Överskottsgrad, %	76,1	74,5
Medarbetare		
Antal anställda vid periodens slut	3	10

Information per region/segment - kvarvarande verksamheter

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	jan-juni	jan-juni	jan-juni	jan-juni	30 juni	30 juni	jan-juni	jan-juni	30 juni	30 juni
Stockholm	13,8	13,7	10,5	10,2	552	450	1,4	1,1	40 723	40 689
Totalt	13,8	13,7	10,5	10,2	552	450	1,4	1,1	40 723	40 689

Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2011 jan-juni	2010 jan-juni
Hysesintäkter	-	1,6
Driftkostnader	-	-1,5
Driftsöverskott	-	0,1
Övriga rörelseintäkter	2,1	10,3
Övriga rörelsekostnader	-0,4	-0,1
Centraladministration	-12,2	-9,6
Rörelseresultat	-10,5	0,7
Finansnetto	1,0	15,6
Resultat efter finansiella poster	-9,5	16,3
Resultat från försäljning av dotterföretag	-10,3	238,3
Resultat före skatt	-19,8	238,3
Skatt	2,9	-1,5
Periodens resultat	-16,9	236,8

Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	30 juni 2011	30 juni 2010
Tillgångar		
Fastigheter	-	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	473	2 097
Omsättningstillgångar	2	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	103	357
Summa tillgångar	578	2 458
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	172	753
Avsättningar	8	13
Långfristiga skulder	-	988
Kortfristiga skulder	398	704
Summa eget kapital och skulder	578	2 458

Definitioner

Antal fastigheter

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

Antal aktier

Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastighetersnas bokförda värde.

Direktavkastning

Driftsöverskott på årsbasis i procent av fastighetersnas 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

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Driftskostnader, kostnader för reparationer och underhåll, tomträttsavgälder/arrenden, fastighets-skatt samt fastighetsadministration.

Fastighetsobjekt

En eller flera registerfastigheter, som utgör en förvaltningsenhet.

Fastigheternas bokförda värde

Bokfört värde på byggnader, mark, pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier.

Genomsnittligt antal aktier

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg såsom ersättning för fastighetsskatt m.m.

Hysesintäkter per kvm

Hysesintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

Hyresvärde

Verkliga hyresintäkter samt av Catena bedömda potentiella hyresintäkter för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar samt av Catena bedömda potentiella hyresintäkter för vakanta lokaler

Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie

Periodens förvaltningsresultat minus 28 procents skatt härpå, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Periodens resultat före skatt per aktie

Periodens resultat före skatt dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Periodens resultat per aktie

Periodens resultat efter skatt dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

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
Västmannagatan 10
111 24 Stockholm
Tel:+46-(0) 8 410 999 30
www.catenafastigheter.se

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