

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2008



Huddinge Myren 3

*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 - MARS 2008

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 46,1 Mkr (46,1 motsvarande period föregående år).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 20,9 Mkr (15,2), motsvarande 1,81 kr per aktie (1,31).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 20,8 Mkr (98,6).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 13,5 Mkr (85,1) motsvarande 1,17 kr per aktie (7,36).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med -0,1 Mkr (45,4).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 27 Mkr under perioden.
- **Förvärv av tomtmark** har genomförts med 8 Mkr.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

*”Inledningen på året har gått enligt förväntan. Hyresintäkterna är i nivå med föregående år, trots att sex fastigheter såldes i mars 2007. Förvaltningsresultatet förbättrades med 38 procent till 20,9 miljoner kronor jämfört med 15,2 miljoner kronor föregående år.”*

*”Som ett led i vår strategi att förädla och utveckla vårt fastighetsbestånd har vi bland annat genomfört följande aktiviteter:*

- *Om- och tillbyggnad av våra anläggningar i Drammen, Norge, och i Almedal, Göteborg, pågår och kommer att färdigställas under året.*
- *I januari 2008 förvärvades tomtmark i anslutning till vår fastighet på Svågertorps handelsområde och i februari 2008 tecknades ett tioårigt hyresavtal med det danska börsnoterade bolaget Vestas. Catena ska bygga ett kontor på 3 600 kvadratmeter med inflyttning i februari 2009. Investeringen är på 65 miljoner kronor.”*

## **FOKUS PÅ HANDELSFASTIGHETER**

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

## **SAMMANFATTNING AV STRATEGI OCH INRIKTNING**

Catena ska:

- Aktivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på att stimulera långvariga kundrelationer genom att erbjuda attraktiva lokaler i nära samarbete med våra hyresgäster.
- Förvärva handelsfastigheter med bra förutsättningar för god långsiktig värdetillväxt och stabila intäkter.
- Aktivt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom att identifiera och genomföra värdehöjande åtgärder som ökar fastigheternas attraktivitet och avkastning med beaktande av risk.
- Avyttra fastigheter där möjligheten att skapa ytterligare värdetillväxt bedöms som begränsade.

## **FINANSIELLA MÅL**

Catena ska över en konjunkturcykel uppvisa en:

- Räntabilitet på eget kapital som överstiger den riskfria räntan med minst 5 procentenheter<sup>1</sup>.
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om lägst 25 och högst 35 procent.

## **UTDELNINGSPOLICY**

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet<sup>2</sup> efter skatt<sup>3</sup>

<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 28 procent schablonskatt

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

### **KONCERNEN**

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna är oförändrade 46,1 Mkr (46,1) jämfört med föregående år. Intäkter från Biliakoncernen utgör 91 % av totala hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,2 (99,3) procent per den 1 april 2008. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 3,4 Mkr (1,2). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 10,0 år.

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,2 Mkr (5,6). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,2 Mkr. Reparations- och underhållskostnaderna är oförändrade 2,0 Mkr jämfört med föregående år. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak fastigheterna i Norge. Fastighetsskatten har ökat med 0,4 Mkr jämfört med föregående år på grund av ny fastighetstaxering med högre taxeringsvärden. Tomträttsavgäld och fastighetsadministration är oförändrad i förhållande till föregående år.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 39,9 Mkr (40,5).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 1,4 Mkr (0,8), utgörs av konsultarvode 0,3 Mkr (0,5), vidarefakturerering 1,1 Mkr (0,3).

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av inköp för vidarefakturerering om 1,1 Mkr (0,3).

## Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 4,3 Mkr (4,8). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. De lägre kostnaderna, jämfört med föregående år, förklaras framförallt av lägre externa kostnader.

## Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -15,0 Mkr (-21,0). Från och med 1 januari 2008 redovisas orealiserade kursdifferenser direkt mot eget kapital som en del av koncernens nettoinvesteringar i Norge och Danmark. Periodens räntekostnader var jämförbara med föregående period 2007.

Mkr	Finansnetto	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars
Ränteintäkter	0,3	0,4
Räntekostnader	-13,2	-13,1
Valutakursförändringar, orealiserade	-	-8,3
Valutakursförändringar, realiserade	-2,1	-
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-15,0</b>	<b>-21,0</b>

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 20,9 Mkr (15,2).

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Koncernens fastigheter har, med undantag av en fastighet, värderats internt med hjälp av externt inhämtade avkastningskrav. Den under året förvärvade fastigheten i Svågertorp har värderats externt. För närmare information om metoderna för värdering, v.g. se Catenas årsredovisning för år 2007.

Mkr	Förändring av fastigheternas bokförda värde	
	2008 jan-mars	2007 jan-mars
Bokfört värde ingången av perioden	2 479	2 158
Värdeförändringar	5	48
Investeringar i befintligt bestånd	27	10
Förvärv	8	-
Valutaeffekt	-7	18
<b>Bokfört värde utgången av perioden</b>	<b>2 512</b>	<b>2 234</b>

## Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar i takt med att den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta samt med återstående förfallotid. Det orealiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till 8,2 mkr (9,6) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -5,5 Mkr (1,6).

## Valutaförändringar

Genom sitt innehav av fastigheter i Norge och Danmark är koncernen exponerad i dessa länders valutor. För att minska denna exponering tar koncernen upp lån i respektive lands valuta. 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, som uppgick till Mkr 1,4 (-1,0) på bokslutsdagen, liksom valutakursdifferenser på interna mellanhavanden, redovisas från och med 1 januari 2008 direkt mot eget kapital som en del av den nettoinvestering, som Catena gjort i Norge och Danmark.

## Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,9 Mkr (-2,5) och uppskjuten skatt till -4,4 Mkr (-11,0). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar. Catena har outnyttjade underskottsavdrag i Norge.

## Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 13,5 Mkr (85,1).

## **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**

Vid kvartalsbokslut sker värderingen av koncernens förvaltningsfastigheter i allmänhet internt med externt inhämtade avkastningskrav. Vid årsbokslut sker värderingen externt. Samma princip har använts vid kvartalsbokslut som vid värderingen vid årsskiftet 2007/08. 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 2007, sidorna 20-21 samt sidorna 67-68.

### **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% (100) fakturering av internt utförda tjänster.

## **FASTIGHETER**

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm-, Göteborg-, Öresunds- och Osloregionerna. Fastighetsbeståndet per 31 mars 2008 bestod av 30 fastigheter, varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 227 500 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 512 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 april 2008 uppgick till 191,7 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 188,3 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,2 procent

### **Investeringar/förvärv av fastigheter**

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 27 Mkr. Beloppet avser ny- och tillbyggnader.

Under perioden har tomtmark i Svågertorp, Malmö, förvärvats. Förvärvet skedde i januari månad.

### **Fastighetsbeståndet per 31 mars 2008 – segmentsinformation**

Sammanställningen på sidan 7 baseras på Catenas fastighetsbestånd per 31 mars 2008. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2008. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftsöverskott, utgörs av verkligt utfall april 2007 – mars 2008 för de fastigheter som innehas per 31 mars 2008. Fastighetsskatt, tomträttsavgift och arrendeavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal.

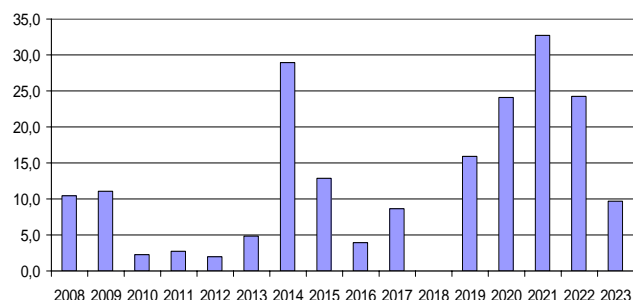
## Kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2008

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2008	10	13 404	10,4	5,3
2009	13	12 611	11,0	5,7
2010	3	2 683	2,2	1,1
2011	8	3 448	2,8	1,4
2012	4	1 576	2,0	1,0
2013	1	7 809	4,8	2,5
2014	7	37 237	28,9	14,9
2015	3	14 027	12,9	6,6
2016	3	3 830	4,0	2,1
2017	2	10 582	8,7	4,5
2018	0	0	0,0	0,0
2019	1	18 995	15,9	8,2
2020	2	19 951	24,1	12,4
2021	2	45 651	32,7	17,0
2022	3	27 010	24,3	12,5
2023	1	6 921	9,7	5,0
<b>Totalt</b>	<b>63</b>	<b>225 735</b>	<b>194,4</b>	<b>100,0</b>

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 10,0 år

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

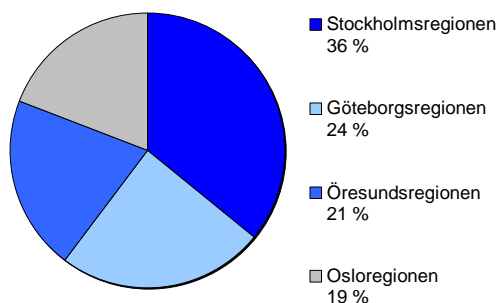
## Förfallostruktur hyresavtal per 1 april 2008 (Mkr) <sup>1)</sup>



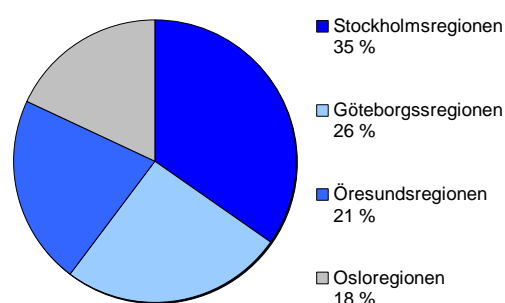
1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 15,7 procent av det totala hyresvärdet per 2008-04-01. Ramavtalet ger Bilja möjlighet att lämna ytor motsvarande 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.

## Bokfört värde (totalt 2 512 Mkr) per region per 31 mars 2008



## Hyresvärde (totalt 188,3 Mkr) per region per 1 april 2008



## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2008 - segmentsinformation

Segment/region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde mkr	Bokfört värde kr/kvm	Hyresvärde <sup>1)</sup> mkr	Hyresvärde <sup>1)</sup> kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter <sup>2)</sup> mkr	Driftsöverskott <sup>3)</sup> mkr	Direktavkastning <sup>4)</sup> %	Överskottsgrad %
Stockholm	9	88 755	899	10 129	67,8	764	96,2	65,2	52,4	5,8	80,4
Göteborg	10	59 139	616	10 416	48,5	820	100,0	48,5	42,8	6,9	88,2
Öresund	7	50 211	518	10 316	41,4	825	98,1	40,6	35,2	6,8	86,7
Oslo	4	29 395	479	16 295	34,0	1 157	100,0	34,0	32,0	6,7	94,1
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>227 500</b>	<b>2 512</b>	<b>11 042</b>	<b>191,7</b>	<b>843</b>	<b>98,2</b>	<b>188,3</b>	<b>162,4</b>	<b>6,5</b>	<b>86,2</b>

1) Hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2008, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis

2) Hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2008

3) Hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2008 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

## FINANSIERING

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2008 uppgick till 1 020 Mkr (924) och soliditeten till 39,5 procent (36,5). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 31 mars 2008 till 50 Mkr (82). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75) samt bindande ej utnyttjade kreditlöften om 65 Mkr (82).

### Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2008 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 285 Mkr, varav 1 220 Mkr hade utnyttjats.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 220 Mkr (1 316). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 mars 2008 till 3,1 år (4,1).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 mars 2008 uppgick till 1,7 år (1,6). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,62% (4,03%).

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

De räntebärande skulderna fördelar sig med 81,9% lån i SEK, 12,3% lån i NOK samt 5,8% lån i DKK.

### Avsättningar

Av avsättningar om 269 Mkr (215) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 258 Mkr (205).

### Ränteförfallostruktur per 31 mars 2008

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel
2008	465,4	5,12	37,9%
2008	130,0	3,63	10,7%
2009	130,0	3,91	10,7%
2010	130,0	4,08	10,7%
2011	130,0	4,23	10,7%
2012	130,0	4,32	10,7%
2014	104,9	6,10	8,6%
<b>Summa</b>	<b>1 220,3</b>	<b>4,62</b>	<b>100,0%</b>

## ORGANISATION

### Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i Catenakoncernen. De norska respektive danska fastigheterna ägs via helägda dotterbolag i Norge och Danmark. De svenska fastigheterna ägs, förutom en fastighet, via 13 helägda dotterbolag.

### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 14 personer (16), varav 3 kvinnor (4).

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

### CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Small Cap.

Senast betalt 31 mars 2008 var 104,25 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 206 Mkr.

Per 31 mars 2008 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 18 416 ägare.

Aktieägare per 31 mars 2008	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1%
Erik Selin gruppen	2 471 688	21,4%
Catella fonder	1 426 012	12,3%
Länsförsäkringar fonder	588 400	5,1%
Skandia Liv	289 400	2,5%
Swedbank Robur fonder	182 310	1,6%
Mellon US Tax Exempt Account	94 600	0,8%
Odin Eiendom	60 400	0,5%
Larona AB	50 000	0,4%
CBLDN-Stich Shell Pensioenfonds	48 850	0,4%
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 572 660</b>	<b>74,1%</b>
Övriga	2 991 840	25,9%
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0%</b>

### Låneförfallostruktur per 31 mars 2008

Förfall, år	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel
2008	-----	-----	
2009	-----	-----	
2010	318,8	318,8	26,1%
2011	611,8	546,5	44,8%
2012	355,0	355,0	29,1%
2014	-----	-----	
<b>Summa</b>	<b>1 285,6</b>	<b>1 220,3</b>	<b>100,0%</b>



## **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.

## **KALENDARIUM**

Delårsrapport januari–juli	14 augusti 2008
Delårsrapport januari–september	23 oktober 2008
Bokslutskommuniké	Februari 2009

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

Göteborg den 21 april 2008

**Catena AB (publ)**

*Peter Hallgren*  
VD

*Informationen i denna rapport är sådan som Catena AB (publ) är skyldig att offentliggöras enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 21 april 2008 klockan 14.45.*

## Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall		Utfall	
	2008		2007	
	jan-mars	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	46,1	46,1		179,7
Driftkostnader	-0,6	-0,4		-1,5
Reparations- och underhållskostnader	-2,0	-2,0		-8,7
Fastighets-skatt	-1,8	-1,4		-7,0
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5		-2,0
Fastighetsadministration	-1,3	-1,3		-6,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>39,9</b>	<b>40,5</b>		<b>154,4</b>
Övriga rörelseintäkter	1,4	0,8		6,4
Övriga rörelsekostnader	-1,1	-0,3		-3,6
Centraladministration	-4,3	-4,8		-17,3
Finansnetto	-15,0	-21,0		-66,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>20,9</b>	<b>15,2</b>		<b>73,8</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, realiserade	-	38,0		37,7
Fastigheter, orealiserade	5,4	47,7		167,3
Finansiella derivat, orealiserade	-5,5	-2,3		1,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20,8</b>	<b>98,6</b>		<b>279,9</b>
Aktuell skatt	-2,9	-2,5		-5,3
Uppskjuten skatt	-4,4	-11,0		-58,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>13,5</b>	<b>85,1</b>		<b>216,2</b>
Resultat per aktie	1,17	7,36		18,70
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	11 565	11 565		11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565		11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

## Information per segment/region

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-mars	jan-mars	31-mar	31-mar	jan-mars	jan-mars
Stockholm	16,3	16,9	13,3	14,1	899	839	1,7	0,6
Göteborg	11,3	13,0	10,1	11,5	616	555	8,2	1,1
Öresund	10,0	9,5	8,5	8,4	518	443	2,0	1,0
Oslo	8,5	6,7	8,0	6,5	479	397	14,9	7,4
<b>Totalt</b>	<b>46,1</b>	<b>46,1</b>	<b>39,9</b>	<b>40,5</b>	<b>2 512</b>	<b>2 234</b>	<b>26,8</b>	<b>10,1</b>

## Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 mars 2008	31 mars 2007	31 december 2007
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2 512	2 234	2 479
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	10	10	15
Kortfristiga fordringar	7	204	10
Likvida medel/kortfristiga placeringar	50	82	35
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 582</b>	<b>2 534</b>	<b>2 543</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 020	924	1 006
Avsättningar	269	215	265
Långfristiga räntebärande skulder	1 220	1 311	1 224
Kortfristiga räntebärande skulder	-	5	-
Ej räntebärande skulder	73	79	48
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 582</b>	<b>2 534</b>	<b>2 543</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Ingående eget kapital	1 006	826	826
Förändring omvärderingsreserv valuta	5	-	-
Förändring av omräkningsreserv	-5	13	22
Utdelning	-	-	-58
Periodens resultat	14	85	216
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1 020</b>	<b>924</b>	<b>1 006</b>

## Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Förvaltningsresultat	21	15	74
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	1	1	15
Betald skatt	-3	-14	-26
Förändring rörelsekapital	33	-4	-55
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52</b>	<b>-2</b>	<b>8</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	-37	-8	115
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37</b>	<b>-8</b>	<b>115</b>
Utbetald utdelning	-	-	-58
Förändring övriga skulder	-	20	-
Förändring räntebärande skulder	-	9	-93
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>-151</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>-28</b>
Likvida medel vid periodens början	35	63	63
Likvida medel vid periodens slut	50	82	35

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2008 jan-mars	Utfall 2007 jan-mars	Utfall 2007 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	5,3	38,9	23,6
Avkastning på totalt kapital, %	5,3	18,0	13,4
Soliditet, %	39,5	36,5	39,6
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,6	2,2	2,4
Belåningsgrad fastigheter, %	48,6	58,9	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,2
<b>Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	1,17	7,36	18,70
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	1,80	8,53	24,20
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	1,30	0,95	4,59
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	1,81	1,31	6,38
Eget kapital per aktie, kr	88,20	79,90	86,99
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
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 512	2 234	2 479
Direktavkastning, %	6,4	6,6	6,1
Uthyrbar yta, kvm	227 500	223 764	227 500
Hysesintäkter, kr per kvm	811	713	772
Driftsöverskott, kr per kvm	702	627	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	99,3	98,3
Överskottsgrad, %	86,6	87,9	85,9
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda vid periodens slut	14	16	14

## Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	0,9	0,7	2,7
Driftkostnader	-1,3	-0,4	-2,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>
Övriga rörelseintäkter	5,8	4,9	22,4
Övriga rörelsekostnader	-	-0,1	-0,3
Centraladministration	-5,3	-6,0	-22,9
Finansnetto	-2,8	-17,1	12,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>-2,7</b>	<b>-18,0</b>	<b>12,1</b>
<b>Värdoförändringar</b>			
Finansiella derivat, orealiserade	-4,1	-2,3	2,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6,8</b>	<b>-20,3</b>	<b>14,2</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	0,2
Aktuell skatt	0,4	5,8	4,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>-6,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>18,8</b>

## Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 mars 2008	31 mars 2007	31 december 2007
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	2	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 025	2 065	1 668
Omsättningstillgångar	7	12	364
Likvida medel/kortfristiga placeringar	42	80	18
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 077</b>	<b>2 161</b>	<b>2 053</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	612	616	613
Avsättningar	10	9	10
Långfristiga skulder	1 000	1 117	1 002
Kortfristiga skulder	455	419	428
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 077</b>	<b>2 161</b>	<b>2 053</b>
Ställda säkerheter	294	294	294
Eventualförpliktelser	221	201	224

## 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

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.

### Hysesvärde

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

### Periodens förvaltningsresultat efter schablon-skatt per aktie

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

### Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

### Periodens resultat före skatt per aktie

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

### Periodens resultat per aktie

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

### Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Soliditet

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

### Överskottsgrad

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](http://www.catenafastigheter.se)

**Göteborgsregionen**

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

**Stockholmsregionen**

Frösundaleden 4

169 70 Solna

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)8 734 90 09

**Öresundsregionen**

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)40 671 03 30

**Osloregionen**

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