

## DELÅRSRAPPORT Januari – Mars 2007



Malmö Hästkraften 1

*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 2007

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 46,1 mkr (44,1 motsvarande period föregående år).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 15,2 mkr (15,9), motsvarande 1,31 kr per aktie (1,37).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 98,6 mkr (67,4). I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter med 38,0 mkr (-) samt orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument med 45,4 mkr (51,5).
- **Försäljning av fastigheter** medförde en realiserad värdeförändring på 38,0 mkr (-).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 85,1 mkr (48,8) motsvarande 7,36 kr per aktie (4,22).
- **Investeringar** om ca 100 mkr i befintligt bestånd har beslutats under perioden.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

*”År 2007 har börjat bra för Catena. Periodens resultat efter skatt ökar med 74,3 % till 85,1 mkr. I resultatet ingår bl a en fortsatt en god värdeökning för våra fastigheter. Vi följer vår strategi att äga och effektivt förvalta handelsfastigheter med rätt läge i tillväxtregioner i Norden.”*

*”I mars slutfördes försäljningen av sex fastigheter, som låg utanför våra prioriterade marknader Stockholm, Göteborg, Öresund och Oslo. Affären gjordes till en köpeskilling om 235 mkr, vilket är 21 procent högre än fastigheternas värdering vid årsskiftet 2006/2007. Försäljningen gav en reavinst på 38 mkr. Vi har nu renodlat beståndet för att bli en ledande aktör inom handelsfastigheter på strategiska orter.”*

*”Vi har ökat investeringstakten och har under första kvartalet pågående projekt på sammanlagt 141 mkr. Investeringarna ligger i linje med vår strategi att förädla befintliga fastigheter i nära samarbete med våra kunder.”*

*”I samband med de beslutade investeringarna har vi tecknat långa hyresavtal med hyresgästerna i våra fastigheter i Södertälje och Drammen, som båda uppgraderas till moderna personbilsanläggningar.”*

## **MARKNADSKOMMENTAR**

Den svenska privatkonsumtionen är fortsatt hög och detaljhandeln har under årets två första månader fortsatt visat höga omsättningsökningssiffror (+5,3 % för januari och +6,1 % för februari) mätt i löpande priser.

Nybilregistreringen i Sverige har under perioden januari – mars uppgått till ca 68 400 bilar, en ökning med 11,7 %, jämfört med samma period föregående år. I Danmark har under januari – februari sålts lika många bilar som i samma period 2006. För Norge har antalet nybilar ökat med 37 % till 33 700 för perioden januari – mars 2007 jämfört med samma period föregående år.

Den sedan tidigare förutspådda omstruktureringen i fordonshandeln börjar nu märkas – ord omsätts i handling. Bilanläggningar uppgraderas och moderniseras för att passa försäljningen av flera märken och modeller. De större bilhandelsföretagen förvärvar mindre återförsäljare eller etablerar nya anläggningar för att skaffa sig större volym. Ett bra exempel på uppgradering är den om- och tillbyggnation som sker i vår anläggning i Drammen, Norge, som hyrs av Bilia. Även andra bilåterförsäljare uppför flervarumärkesanläggningar.

På fastighetsmarknaden innebär den starka ekonomiska utvecklingen i Norden att vakansgraderna i befintliga fastigheter sjunker, vilket i sin tur skapar en press uppåt på hyrorna vid nyteckning och omförhandling. Detta i kombination med ett fortsatt högt intresse från nationella och internationella investerare tillsammans med relativt låga räntor medför en fortsatt hög prisnivå på fastigheter.

Den framtida utvecklingen med avseende på såväl konjunktur som ränta bedöms ha en stor påverkan på fastighetsmarknadens utveckling. Nordens ekonomier förväntas under den närmaste åren ha en tillväxt som överstiger snittet för Euroområdet.

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 46,1 mkr (44,1), varav 93% utgör intäkter från Biliakoncernen. Ökningen av hyresintäkter förklaras främst av indexuppräknning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,3 (98,0) procent per den 1 april 2007. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 1,2 mkr.

### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 5,6 mkr (7,4). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna minskat med 0,2 mkr och reparations- och underhållskostnaderna med 1,1 mkr, jämfört med föregående år. Skillnaden avseende driftkostnader gäller i huvudsak fastigheterna i Norge. Reparations- och underhållsarbeten har i Sverige varit mindre omfattande under perioden jämfört med föregående år. Fastighetsadministrationen har minskat med 0,5 mkr framförallt beroende på mindre köpta tjänster.

### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 40,5 mkr (36,7).

### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 0,8 mkr (1,1), utgörs av konsultarvode 0,5 mkr (0,3) och vidarefakturering om 0,3 mkr (-). Föregående år ingick också intäkter avseende inhyrda lokaler om 0,8 mkr.

### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av inköp för vidarefakturering om 0,3 mkr (-).

### **Centraladministration**

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 4,8 mkr (11,9). Posten omfattar

kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner. I beloppet för föregående år ingick kostnader för börsintroduktion om 9,4 mkr.

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -21,0 mkr (-9,2). I periodens finansnetto ingår orealiserade kursförluster om -8,3 mkr (-). Periodens finansnetto exklusive dessa kursförluster uppgick till -12,7 mkr (-9,2). Dessa kursförluster hänför sig huvudsakligen till den norska kronans förstärkning, vilket negativt har påverkat koncernens finansnetto. De ökade räntekostnader beror på utökad belåning samt en höjning av marknadsräntorna jämfört med föregående period 2006. Catena var under första kvartalet 2006 internt finansierad inom Bilia-koncernen med kort räntebindning.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 15,2 mkr (15,9).

### Värdeförändringar

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

Förändring av fastigheternas redovisade värde		
	2007	2006
mkr	jan-mars	jan-mars
Bokfört värde ingången av perioden	2 158	2 016
Värdeförändringar	48	51
Investeringar i befintligt bestånd	10	21
Valutaeffekt	18	1
<b>Bokfört värde utgången av perioden</b>	<b>2 234</b>	<b>2 089</b>

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

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 utnytt-

jat denna möjlighet genom utställda lånelöften, har koncernen i stället använt sig av valutaterminsavtal för att minska exponeringen.

Den orealiserade värdeförändringen på valutaterminsavtal uppgår till -1,0 mkr (-) på bokslutsdagen varav periodens värdeförändring är -3,9 mkr (-). Skillnaden förklaras av den norska kronans förstärkning under perioden. Som helhet har den stärkta norska och danska kronan haft en positiv inverkan bland annat genom att valutaomräkningsdifferens i eget kapital har utvecklats positivt under perioden med 13,5 mkr jämfört med årsskiftet 2006/07.

### Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -2,5 mkr (-3,9) och uppskjuten skatt till -11,0 mkr (-14,7). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar. Catena har inga utnyttjade underskottsavdrag.

### Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 85,1 mkr (48,8).

## FASTIGHETER

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av kommersiella lokaler belägna i Stockholm och Mälardalsregionen, Västra Götalandsregionen, Öresundsregionen och Osloregionen. Fastighetsbeståndet per 31 mars 2007 bestod av 29 fastigheter, varav 6 innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 223 764 kvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 234 mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 april 2007 uppgick till 169,7 mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 168,5 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,3 procent

### Investeringar i fastigheter

Under perioden har investeringar gjorts i befintliga fastigheter med 10 mkr. Beloppet avser i huvudsak påbörjade om- och tillbyggnationer.

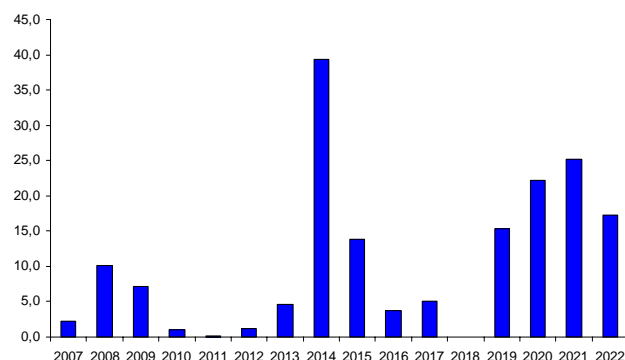
## Försäljningar av fastigheter

Under perioden har sex fastigheter försålts där köpeavtal tecknades under mars månad. Köpeskillingen reglerades i början av april månad. Försäljningen medförde en realiserad värdeförändring på 38,0 mkr. Affären genomfördes som en bolagsaffär. Slutlig reglering av affären sker i kommande period.

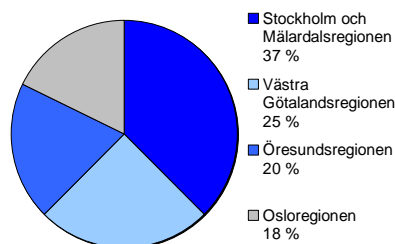
## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2007 – segmentsinformation

Nedanstående sammanställning baseras på Catenas fastighetsbestånd per 31 mars 2007. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2007. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftsöverskott, utgörs av verkligt utfall april 2006 – mars 2007 för de fastigheter som innehas per 31 mars 2007. Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrendeavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomtträttsavtal.

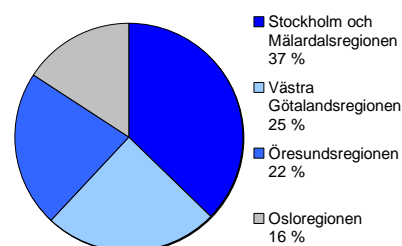
## Förfallostruktur hyresavtal per 1 april 2007 (mkr) <sup>1)</sup>



## Bokfört värde (totalt 2 234 mkr) per region per 31 mars 2007



## Hyresvärde (totalt 169,7 mkr) per region per 1 april 2007



## Kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2007

Förfall, år	Antal avtal	Uthyrd kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2007	5	3 337	2,3	1,4
2008	13	12 871	10,2	6,1
2009	11	9 461	7,1	4,2
2010	4	1 397	1,1	0,7
2011	1	300	0,2	0,1
2012	1	1 050	1,2	0,7
2013	1	7 809	4,6	2,7
2014	10	56 406	39,3	23,3
2015	4	18 641	13,8	8,2
2016	2	3 830	3,7	2,2
2017	1	5 968	5,0	3,0
2018	0	0	0,0	0,0
2019	1	18 995	15,3	9,1
2020	3	23 079	22,2	13,2
2021	1	39 139	25,2	15,0
2022	2	19 740	17,3	10,3
<b>Totalt</b>	<b>60</b>	<b>222 023</b>	<b>168,5</b>	<b>100,0</b>

1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia

## Fastighetsbeståndet per 31 mars 2007 - segmentsinformation

Segment/region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde <sup>1)</sup>		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter <sup>2)</sup> mkr	Driftsöverskott <sup>3)</sup> mkr	Direktavkastning <sup>4)</sup> %	Över-skottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm och Mälardalen	9	88 815	839	9 447	63,3	713	98,1	62,1	51,6	6,2	83,1
Västra Götaland	10	57 486	555	9 655	41,9	729	100,0	41,9	37,3	6,7	89,0
Öresund	6	48 068	443	9 216	37,4	778	100,0	37,4	32,9	7,4	88,0
Oslo	4	29 395	397	13 506	27,1	922	100,0	27,1	25,8	6,5	95,2
<b>Totalt</b>	<b>29</b>	<b>223 764</b>	<b>2 234</b>	<b>9 984</b>	<b>169,7</b>	<b>758</b>	<b>99,3</b>	<b>168,5</b>	<b>147,6</b>	<b>6,6</b>	<b>87,6</b>

1) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2007, med tillägg för bedömt värde av outhyrda ytor på årsbasis

2) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2007

3) Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 april 2007 minus fastighetskostnader för motsvarande fastigheter under de senaste 12 månaderna.

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

## FINANSIERING

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2007 uppgick till 924 mkr (633) och soliditeten till 36,5 procent (29,8). 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 2007 till 81,7 mkr (-). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 mkr (-) samt ej utnyttjade bindande kreditlöften om 81,7 mkr (-). Eftersom Catena var ett helägt dotterföretag till Bilia per den 31 mars 2006, redovisades likvida medel, i form av koncernkonto, som fordran/skuld till koncernföretag enligt gällande redovisningspraxis.

### Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2007 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 398 mkr, varav 1 316 mkr hade utnyttjats. Inga nya lån har tagits upp under perioden.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 1 316 mkr (1 233). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 mars 2007 till 4,1 år (-).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 mars 2007 uppgick till 1,6 år (-) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,03 % (2,73 %).

Räntebindningstiden har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal. I jämförelse med föregående år hade Catena endast intern finansiering via Bilia med kort räntebindning. Denna internfinansiering löstes i samband med börsintroduktionen i april 2006.

## Avsättningar

Av avsättningar om 215 mkr (154) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 205 mkr (145).

### 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.

<sup>1</sup> Riskfri ränta är definierad som räntan för en 5-årig svensk statsobligation.

### Utdelningspolicy

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

<sup>2</sup> Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar

<sup>3</sup> Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt

## 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.

### Ränte- och låneförfallstruktur per 31 mars 2007

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel
2007	666,0	3,97	50,5%	----	----	
2008	130,0	3,68	9,9%	----	----	
2009	130,0	3,96	9,9%	----	----	
2010	130,0	4,13	9,9%	388,3	388,3	29,5%
2011	130,0	4,28	9,9%	608,8	527,1	40,1%
2012	130,0	4,37	9,9%	400,6	400,6	30,4%
<b>Summa</b>	<b>1 316,0</b>	<b>4,03</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 397,7</b>	<b>1 316,0</b>	<b>100,0%</b>

## ORGANISATION

### Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i en koncern med tre helägda dotterbolag, ett svenskt, ett norsk och ett danskt. De norska och de danska bolagen äger de norska respektive danska fastigheterna. Det svenska dotterbolaget står i sin tur i koncernförhållande med 12 bolag som äger koncernens svenska fastighetsbestånd. Därutöver finns ett svenskt bolag som är vilande.

### Operativ struktur

De centrala funktionerna i Catenas organisation är Förvaltning respektive Affärsutveckling. Därutöver finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans samt Kommunikation. Koncernledningen består av VD, finanschef, ekonomichef samt affärsutvecklingschef. Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat affärsutveckling, ekonomistyrning och resultatuppföljning samt informationsfrågor.

### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 16 personer (14) varav 4 kvinnor (2). Hälften av de anställda tjänstgör vid bolagets huvudkontor i Göteborg.

### Förvaltning

Förvaltningen är anpassad efter fastigheternas geografiska läge med en ansvarig förvaltningschef per region. Utöver förvaltningscheferna finns det fastighetstekniker i varje region (Öresundsregionen undantaget) för den dagliga tillsynen av fastigheterna. I Osloregionen sköter även Catenas personal viss del av de fastigheter som Bilia förhyr.

### Affärsutveckling

Funktionen Affärsutveckling hanterar projekt och utveckling samt de transaktioner som Catena genomför. Projekt och Utveckling hanterar ny- och ombyggnadsprojekt samt upphandlingar och uppföljningar. Transaktioner ansvarar för Koncernens samtliga köp och försäljningar av fastigheter.

## MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag. Periodens resultat före skatt uppgick till -20,6 mkr (-18,1). Bolagets omsättning, som i huvudsak utgörs av hyresintäkter 0,07 mkr (0,06) och koncerninterna tjänster 4,9 mkr (1,2), uppgick för perioden till mkr 5,0 (1,3). Nettoinvesteringarna i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 mkr (0,5).

### Redovisningsprinciper

Catena följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34. Redovisningsprinciperna och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

#### Catenaaktien

Catenaaktien är noterad på OMX - Nordiska listan Small cap. Senast betalt 30 mars 2007 var 114,25 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 321 mkr.

Per 30 mars 2007 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st fördelade på 19 535 st ägare.

Aktieägare per 30 mars 2007	Antal aktier	Röster (%)
Catella fonder	1 556 356	13,5%
Investment AB Öresund	1 200 968	10,4%
Swedbank Robur fonder	1 118 012	9,7%
Länsförsäkringar fonder	809 200	7,0%
Lannebo fonder	447 200	3,9%
RAM One fond	360 000	3,1%
Erik Selin Fastigheter AB	359 950	3,1%
Arne Bergström	310 000	2,7%
Skandia Liv	287 000	2,5%
MGA Invest AB	281 000	2,4%
<b>Summa 10 största</b>	<b>6 729 686</b>	<b>58,2%</b>
Övriga	4 834 814	41,8%
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0%</b>

## KALENDARIUM

Delårsrapport januari–juni	9 augusti 2007
Delårsrapport januari–september	24 oktober 2007
Bokslutskommuniké	Februari 2008

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

Göteborg den 23 april 2007

### Catena AB (publ)

*Peter Hallgren*  
Verkställande direktör



## Resultaträkningar, koncernen

mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	46,1	44,1	177,0
Driftkostnader	-0,4	-0,6	-1,3
Reparations- och underhållskostnader	-2,0	-3,1	-9,3
Fastighetskostnader	-1,4	-1,4	-5,6
Tomträttsavgäld	-0,5	-0,5	-1,9
Fastighetsadministration	-1,3	-1,8	-7,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>40,5</b>	<b>36,7</b>	<b>151,7</b>
Övriga rörelseintäkter	0,8	1,1	7,9
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-0,8	-5,9
Centraladministration	-4,8	-11,9	-24,1
Finansnetto	-21,0	-9,2	-30,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>15,2</b>	<b>15,9</b>	<b>99,5</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Fastigheter, realiserade	38,0	-	-
Fastigheter, orealiserade	47,7	51,5	241,8
Finansiella derivat, orealiserade	-2,3	-	11,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>98,6</b>	<b>67,4</b>	<b>352,3</b>
Aktuell skatt	-2,5	-3,9	-19,2
Uppskjuten skatt	-11,0	-14,7	-78,1
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>85,1</b>	<b>48,8</b>	<b>255,0</b>
Resultat per aktie	7,36	4,22	22,05
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	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
	jan-mars	jan-mars	jan-mars	jan-mars	31-mar	31-mar	jan-mars	jan-mars
Stockholm och Mälardalen	16,9	16,3	14,1	12,7	839	839	0,6	11,4
Västra Götaland	13,0	11,4	11,5	9,8	555	503	1,1	5,3
Öresund	9,5	9,6	8,4	8,2	443	426	1,0	4,1
Oslo	6,7	6,8	6,5	6,1	397	321	7,4	-
<b>Totalt</b>	<b>46,1</b>	<b>44,1</b>	<b>40,5</b>	<b>36,8</b>	<b>2 234</b>	<b>2 089</b>	<b>10,1</b>	<b>20,8</b>

## Balansräkningar, koncernen

mkr	Utfall 31 mars 2007	Utfall 31 mars 2006	Utfall 31 december 2006
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	2 234	2 089	2 352
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	8	6
Finansiella anläggningstillgångar	10	1	11
Omsättningstillgångar	204	28	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	82	0	63
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 534</b>	<b>2 126</b>	<b>2 439</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	924	633	825
Avsättningar	215	154	213
Räntebärande skulder	1 316	1 233	1 308
Ej räntebärande skulder	79	106	93
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 534</b>	<b>2 126</b>	<b>2 439</b>

## Förändringar i eget kapital

mkr	Utfall 2007 jan-mars	Utfall 2006 jan-mars	Utfall 2006 jan-dec
Ingående eget kapital	825	530	530
Förändring av säkringsreserv	-	-	-1
Förändring av omräkningsreserv	14	1	-19
Aktieägartillskott	-	53	60
Periodens resultat	85	49	255
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>924</b>	<b>633</b>	<b>825</b>

## Kassaflödesanalys, koncernen

mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2006	2006
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Förvaltningsresultat	15	16	100
Justering av post som ej ingår i kassaflödet	1	-2	-17
Betald skatt	-14	-	-14
Förändring rörelsekapital	-4	-49	59
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2</b>	<b>-35</b>	<b>128</b>
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	2	4
Förändring övriga materiella anläggningstillgångar	-8	-20	-101
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-8</b>	<b>-18</b>	<b>-97</b>
Aktieägartillskott	-	53	60
Förändring övriga skulder	20	-	-
Förändring räntebärande skulder	8	-	-28
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>28</b>	<b>53</b>	<b>32</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>63</b>
Likvida medel vid periodens början	64	-	-
Likvida medel vid periodens slut	82	-	63

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2007 jan-mars	Utfall 2006 jan-mars	Utfall 2006 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	38,9	33,6	37,6
Avkastning på totalt kapital, %	18,0	14,7	17,7
Soliditet, %	36,5	29,8	33,8
Räntetäckningsgrad resultat före skatt, ggr	8,5	8,3	8,8
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,2	2,7	3,2
Belåningsgrad fastigheter, %	58,9	59,0	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,9	1,6
<b>Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	7,36	4,22	22,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	8,53	5,83	30,46
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	0,95	0,99	6,19
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	1,31	1,37	8,60
Eget kapital per aktie, kr	79,90	54,74	71,34
Utdelning per aktie, kr	-	-	-
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	2 234	2 089	2 352
Direktavkastning, %	6,6	7,0	6,6
Uthyrbar yta, kvm	223 764	252 118	258 462
Hysesintäkter, kr per kvm	713	700	697
Driftsöverskott, kr per kvm	627	582	599
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3	98,0	98,8
Överskottsgrad, %	87,9	83,2	85,7
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda vid periodens slut	16	14	14

## Definitioner

### **Antal fastigheter**

Totalt antal fastighetsobjekt som Catenakoncernen äger.

### **Antal aktier**

Registrerat antal aktier vid en viss tidpunkt.

### **Avkastning på eget kapital**

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital**

Periodens förvaltningsresultat efter finansiella poster plus räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

### **Belåningsgrad, fastigheter**

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde.

### **Direktavkastning**

Driftsöverskott på årsbasis i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### **Driftsöverskott per kvm**

Driftsöverskott på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### **Eget kapital per aktie**

Eget kapital vid periodens slut i förhållande till antal aktier vid periodens slut.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad**

Hyresintäkter i procent av hyresvärde.

### **Fastighetskostnader**

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

### **Fastigheternas bokförda värde**

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

### **Genomsnittligt antal aktier**

Vägt genomsnitt av antal aktier vid periodens början och slut.

### **Hyresintäkter**

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

### **Hyresintäkter per kvm**

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrbar yta.

### **Hyresvärde**

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

### **Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie**

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

### **Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie**

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

### **Periodens resultat före skatt per aktie**

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

### **Periodens resultat per aktie**

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

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat efter finansiella poster med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

### **Räntetäckningsgrad före skatt**

Resultat före skatt med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

### **Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader, dividerat med räntekostnader.

### **Skuldsättningsgrad**

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### **Soliditet**

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### **Uthyrbar yta**

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

### **Överskottsgrad**

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

**CATENA AB (publ)**

Org.nr:556294-1715

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46-(0) 31 760 09 30

Fax: +46 (0)31 700 89 88

www.catenafastigheter.se

**Västra Götalandsregionen**

Box 262

401 24 Göteborg

Besöksadress: Lilla Bommen 6

Tel:+46- 31 760 09 30

Fax: +46 31 700 89 88

**Stockholm och Mälardalsregionen**

Frösundaleden 4

169 70 Solna

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)8 734 90 09

**Öresundsregionen**

Box 21007

200 21 Malmö

Besöksadress: Agnesfridsvägen 121

Tel: +46 (0)31 760 09 30

Fax: +46 (0)40 671 03 30

**Osloregionen**

Postboks 193 Økern

0510 Oslo

Besöksadress: Økernveien 115

Tel: +47 22 65 55 05

Fax +47 22 64 76 10

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