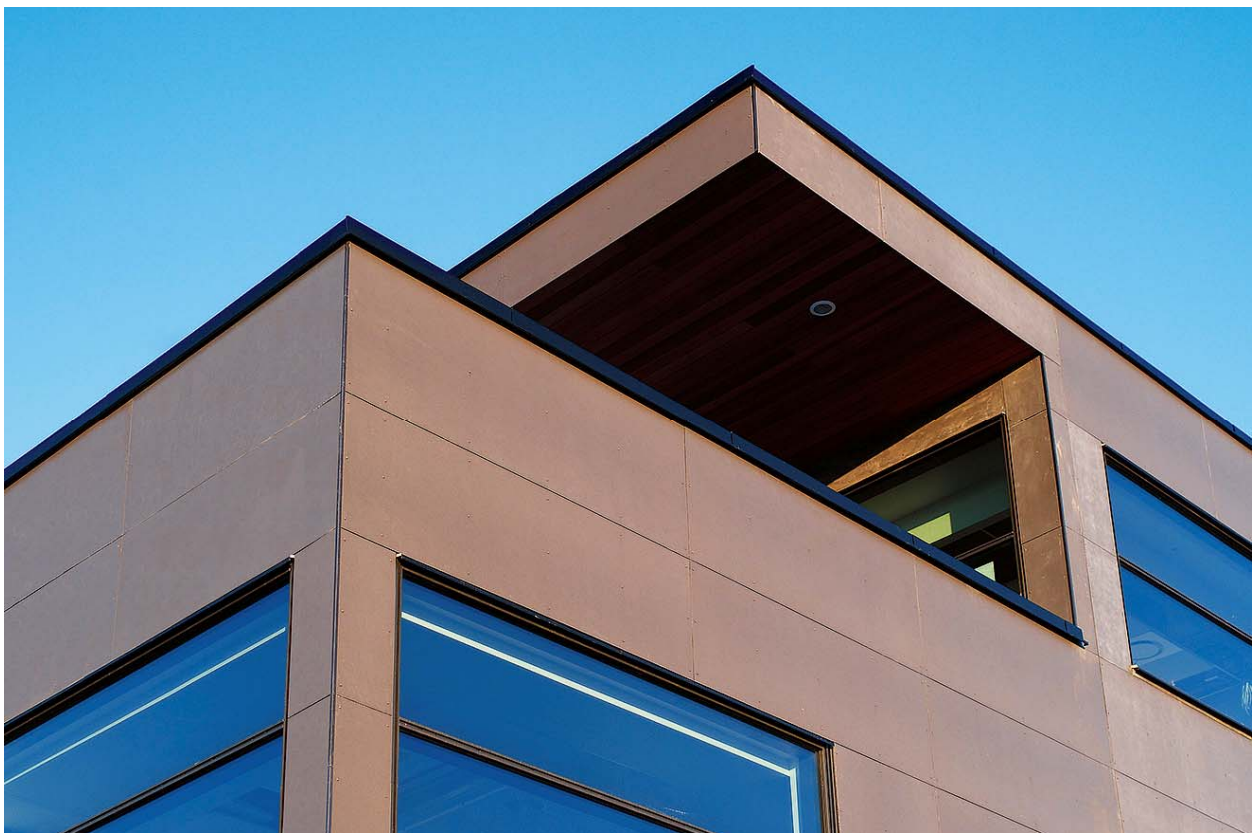


DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2009



Catenas fastighet i Svågertorp, Malmö, invigdes i mars 2009. Hyresgäst: Vestas Northern Europe AB

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 2009

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 49,6 Mkr (46,1).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 25,2 Mkr (20,9), motsvarande 2,18 kr per aktie (1,81).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 29,9 Mkr (20,8).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 24,2 Mkr (13,5) motsvarande 2,09 kr per aktie (1,17).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 2,6 Mkr (-).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 2,1 Mkr (-0,1), varav fastigheter utgör 11,4 Mkr (5,4) och derivat -9,3 Mkr (-5,5).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 23 Mkr (27) under perioden.

VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Den löpande verksamheten i Catena fortsätter att utvecklas väl. Catenas förvaltningsresultat under första kvartalet var 25,2 Mkr – en ökning med över 20 procent jämfört med motsvarande period 2008. Vi bedömer att vi under 2009 får en fortsatt stark utveckling av vårt förvaltningsresultat. Den aktuella intjäningsförmågan per den 31 mars 2009 redovisas på sidan 6.*
- *Försäljningen av cirka 3 800 kvadratmeter tomtmark med byggrätt i Lilleström gav en reavinst på 2,6 MSEK, som redovisas under första kvartalet 2009.*
- *Fastighetsbeståndet värderades upp med cirka 11 Mkr per den 31 mars 2009, främst beroende på valutakurseffekter samt gjorda investeringar i bland annat vårt projekt för Vestas på Svågertorps handelsområde i Malmö. Denna investering uppgick till totalt 72 Mkr och hyresgästen flyttade in i slutet av mars.*

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 procentenheter¹.
- Räntetäckningsgrad som ej understiger 1,75.
- Soliditet om lägst 25 och högst 35 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Catenas utdelning ska långsiktigt utgöra 75 procent av förvaltningsresultatet² efter skatt³

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 49,6 Mkr (46,1). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräkning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 86,6 procent (91) av totala hyresintäkterna.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 procent (98,2) per den 1 april 2009. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 10,4 Mkr (3,4). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,2 år (10,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 6,7 Mkr (6,2). Av fastighetskostnaderna är driftkostnaderna oförändrade jämfört med år 2008. Reparations- och underhållskostnaderna har ökat med 0,1 Mkr jämfört med föregående år. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat med 0,1 Mkr vardera. Fastighetsadministration har ökat med 0,2 Mkr i förhållande till föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 42,9 Mkr (39,9).

Övriga rörelseintäkter

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

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 0,3 Mkr (1,1).

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

² Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdetillväxter

³ Resultat efter finansnetto belastat med 26,3 procent schablonskatt

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 4,4 Mkr (4,3). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till -13,3 Mkr (-15,0). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 3,24 procent (4,62). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 0,4 Mkr (0,1) i pågående byggnationer.

Mkr	Finansnetto	
	2009 jan-mars	2008 jan-mars
Ränteintäkter	0,8	0,3
Räntekostnader	-14,1	-13,2
Valutakursförändringar, realiserade	0,0	-2,1
Summa finansnetto	-13,3	-15,0

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 25,2 Mkr (20,9).

Värdeförändringar

Fastigheter

Koncernens svenska och danska fastigheter har per bokslutsdagen värderats internt genom externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Sverige och Danmark. De norska fastigheterna har värderats externt genom DTZ. De positiva värdeförändringarna avsåg i huvudsak den slutförda nybyggnationen av kontor i Svågertorp, Malmö. Kalkylräntan på driftnetton samt direktavkastning för beräkning av restvärde (restvärdesyield) har i Sverige och Danmark varit oförändrade. I Norge har endast smärre förändringar gjorts. Kalkylräntan på driftnetton varierar mellan 7,5-10,2 procent och för restvärdesylden mellan 6,50-9,25 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2008.

Förändring av fastigheternas bokförda värde

Mkr	2009		2008	
	jan-mar		jan-mar	
Bokfört värde ingången av perioden	2	354	2	479
Värdeförändringar		3		5
Investeringar i befintligt bestånd		23		27
Förvärv		-		8
Valutaeffekt		53		-7
Bokfört värde utgången av perioden	2	433	2	512

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 -29,5 Mkr (8,2) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -9,3 Mkr (-5,5).

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.

Skatt

Aktuell skatt för perioden uppgick till -0,1 Mkr (-2,9) och uppskjuten skatt till -5,6 Mkr (-4,4).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 24,2 Mkr (13,5).

Periodens övriga totalresultat

Periodens övriga totalresultat var 16,4 Mkr (0,3) och utgjordes av omvärdering av interna mellanhavanden -9,1 Mkr (5,2) och av omräkningsreserv 25,5 Mkr (-4,9).

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 40,6 Mkr (13,8).

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 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. Den finansiella oron samt konjunkturnedgången inom bilhandel, har negativt påverkat Catenas verksamhet.

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 kvartalsbokslut som vid årsskiftet 2008. 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 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 2008, sidorna 20-21 samt sidorna 66-67.

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 31 mars 2009 har tagits fram enligt följande:

- Hyresvärde utgörs av kontrakterade hyresintäkter per den 1 april 2009 på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.
- 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 31 mars 2009.
- Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader har inte beaktats.

Aktuell intjäningsförmåga

	2009	2008
Mkr	31-mar	31-dec
Hyresvärde	214	205
Vakanser	-10	-7
Hyresintäkter	204	198
Fastighetskostnader	-27	-26
Driftsöverskott	177	172
Centraladministration	-18	-18
Finansnetto	-44	-66
Förvaltningsresultat	115	88

FASTIGHETER

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

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2009 bestod av 31 fastigheter (fastighetsobjekt), varav fem innehas med tomträtt eller arrende, med en uthyrbar yta om 233 872 kvm.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 433 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 april 2009 uppgick till 213,9 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 203,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1 procent.

Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 23 Mkr. Beloppet avser ny-, om- och tillbyggnader.

Försäljning av fastighet

Under perioden har tomtmark med byggrätt i Lilleström, Norge, försålts. Den realiserade värdeförändringen blev 2,6 Mkr.

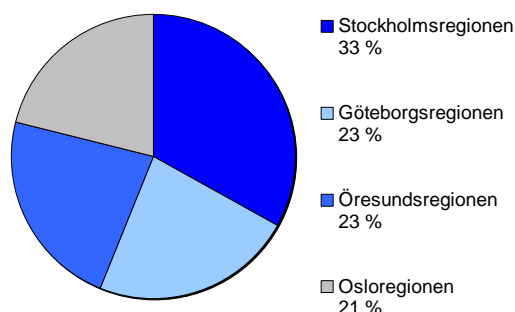
Kontrakterade hyresintäkter per 1 april 2009

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter mkr	andel, %
2009	11	5 487	6,6	3,2
2010	7	4 918	5,2	2,6
2011	6	5 767	4,0	2,0
2012	10	6 002	5,4	2,6
2013	4	9 795	6,7	3,3
2014	6	34 198	27,8	13,7
2015	3	14 027	14,2	7,0
2016	3	3 830	4,2	2,1
2017	2	10 582	9,0	4,4
2018	1	3 688	6,4	3,1
2019	2	22 034	18,6	9,1
2020	2	19 951	26,3	12,9
2021	2	45 797	33,7	16,6
2022	3	27 010	24,3	11,9
2023	1	7 627	11,1	5,5
Totalt	63	220 713	203,5	100,0

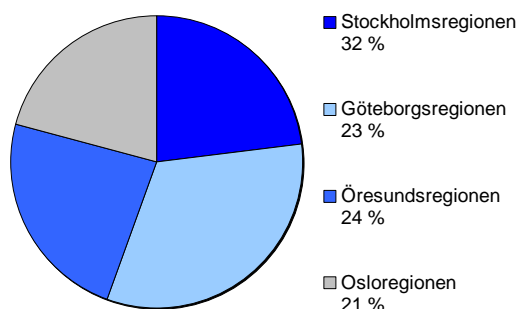
Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 9,2 år

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

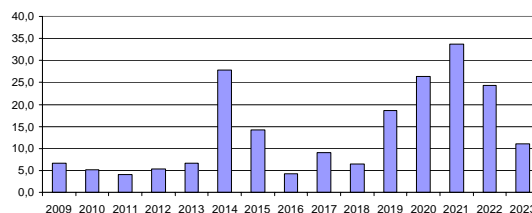
Bokfört värde (totalt 2 433 Mkr) per region per 31 mars 2008



Hyresvärde (totalt 213,9 Mkr) per region per 1 april 2009



Förfallostruktur hyresavtal per 1 april 2009 (Mkr) ¹⁾



- 1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 13,7 procent av det totala hyresvärdet per 2009-04-01. Ramavtalet ger Bilia 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 31 mars 2009 uppgick till 847 Mkr (1 020) och soliditeten till 33,8 procent (39,5). 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 2009 till 48 Mkr (50). Utöver likvida medel fanns outnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75) av totalt 75 Mkr (75).

Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2009 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 369 Mkr. Av dessa kreditavtal var 1 365 Mkr utnyttjade. Utöver dessa kreditavtal har Catena också en checkräkningskredit på 75 Mkr (75).

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 365 Mkr (1 220). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 mars 2009 till 2,0 år (3,1).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 mars 2009 uppgick till 1,1 år (1,7). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,24 procent (4,62).

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

En förändring av den genomsnittliga räntesatsen med $\pm 1\%$ påverkar Catenas räntekostnader med $\pm 7,1$ Mkr.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 77,4 procent lån i SEK, 16,6 procent lån i NOK samt 6,0 procent lån i DKK.

Avsättningar

Av avsättningar om 208 Mkr (269) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 201 Mkr (258).

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 (14), varav 3 kvinnor (3).

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

Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2009

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Andel %	Kreditavtal Mkr	Låneförfall	
		Snittränta %	Andel %			Utnyttjat Mkr	Andel %
Rörlig	734,1	2,49	53,9	-	-	-	
2009	130,0	3,55	9,5	60,0	55,7	4,1	
2010	130,0	3,72	9,5	330,7	330,7	24,2	
2011	130,0	3,87	9,5	623,2	623,2	45,7	
2012	130,0	3,96	9,5	355,0	355,0	26,0	
2014	110,5	5,74	8,1	----	----		
Summa	1 364,6	3,24	100,0	1 368,9	1 364,6	100,0	

CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 31 mars 2009 var 77,00 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 890 Mkr.

Per 31 mars 2009 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 811 ägare.

Aktieägare per 31 mars 2009	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 361 000	29,1
Erik Selin gruppen	2 476 688	21,4
Catella fonder	1 657 659	14,3
Länsförsäkringar fonder	512 602	4,4
Skandia Liv	289 400	2,5
Swedbank Robur fonder	182 201	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Mellon US Tax Exempt Account	75 250	0,7
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Summa 10 största	8 781 787	75,9
Övriga	2 782 713	24,1
Totalt	11 564 500	100,0

Denna delårsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari–juni	19 augusti 2009
Delårsrapport januari–september	28 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	Februari 2010

Göteborg den 29 april 2009

Catena AB (publ)

Peter Hallgren

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 29 april 2009, klockan 15.15.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Catena följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen.

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas i en separat rapport direkt efter resultatrapporten. Föregående års värden har omräknats. En annan förändring är att nya benämningar på de finansiella rapporterna kan användas. Detta är dock inte tvingande. Catena har valt att behålla de gamla benämningarna.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.

Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Hysesintäkter	49,6	46,1	189,3
Driftkostnader	-0,6	-0,6	-2,3
Reparations- och underhållskostnader	-2,1	-2,0	-8,9
Fastighets beskattning	-1,9	-1,8	-7,3
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,5	-2,2
Fastighetsadministration	-1,5	-1,3	-5,3
Driftsöverskott	42,9	39,9	163,3
Övriga rörelseintäkter	0,3	1,4	4,9
Övriga rörelsekostnader	-0,3	-1,1	-6,0
Centraladministration	-4,4	-4,3	-17,6
Rörelseresultat	38,5	35,9	144,6
Finansnetto	-13,3	-15,0	-55,4
Förvaltningsresultat	25,2	20,9	89,2
Värdetändringar			
Fastigheter, realiserade	2,6	-	4,3
Fastigheter, orealiserade	11,4	5,4	-260,2
Finansiella derivat, orealiserade	-9,3	-5,5	-33,5
Resultat före skatt	29,9	20,8	-200,2
Aktuell skatt	-0,1	-2,9	-1,3
Uppskjuten skatt	-5,6	-4,4	69,6
Periodens resultat efter skatt	24,2	13,5	-131,9
Resultat per aktie	2,09	1,17	-11,41
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565

1) Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Rapport över totalresultat

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Periodens resultat efter skatt	24,2	13,5	-131,9
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Förändring omvärderingsreserv valuta	-9,1	5,2	-4,5
Förändring omräkningsreserv	25,5	-4,9	-2,5
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	<i>16,4</i>	<i>0,3</i>	<i>-7,0</i>
Periodens totalresultat	40,6	13,8	-138,9

Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	31 mars 2009	31 mars 2008	31 december 2008
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 433	2 512	2 354
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	-	10	-
Kortfristiga fordringar	20	7	17
Likvida medel/kortfristiga placeringar	48	50	45
Summa tillgångar	2 503	2 582	2 419
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	847	1 020	806
Avsättningar	207	269	195
Långfristiga räntebärande skulder	1 365	1 220	1 341
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	13
Ej räntebärande skulder	84	73	64
Summa eget kapital och skulder	2 503	2 582	2 419

Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Ingående eget kapital	806	1 006	1 006
Utdelning	-	-	-61
Periodens totalresultat	41	14	-139
Utgående eget kapital	847	1 020	806

Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2009	2008	2008
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Förvaltningsresultat	25	21	89
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-	1	4
Betald skatt	-	-3	-1
Förändring rörelsekapital	6	33	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31	52	90
Förändring materiella anläggningstillgångar	-20	-37	-149
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-37	-149
Utbetald utdelning	-	-	-61
Förändring räntebärande skulder	-12	-	130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12	-	69
Periodens kassaflöde	-1	15	10
Likvida medel vid periodens början	45	35	35
Kursdifferens i likvida medel	4	-	-
Likvida medel vid periodens slut	48	50	45

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2009 jan-mars	Utfall 2008 jan-mars	Utfall 2008 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	11,7	5,3	-14,6
Avkastning på totalt kapital, %	7,2	5,3	-5,6
Soliditet, %	33,8	39,5	33,3
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,8	2,6	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	56,1	48,6	57,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,2	1,7
Aktierelaterade (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Periodens resultat per aktie, kr	2,09	1,17	-11,41
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	2,59	1,80	-17,31
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	1,61	1,30	5,55
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	2,18	1,81	7,71
Eget kapital per aktie, kr	73,24	88,20	69,70
Utdelning per aktie, kr	-	-	5,25
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	11 565
Fastighetsrelaterade			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 433	2 512	2 354
Direktavkastning, %	7,3	6,4	7,3
Uthyrbar yta, kvm	233 872	227 500	230 529
Hysesintäkter, kr per kvm	876	811	846
Driftsöverskott, kr per kvm	759	702	734
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	98,2	96,3
Överskottsgrad, %	86,5	86,6	86,3
Medarbetare			
Antal anställda vid periodens slut	14	14	14

Information per segment/region

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	jan-mars	jan-mars	jan-mars	jan-mars	31-mar	31-mar	jan-mars	jan-mars	31-mar	31-mar
Stockholm	16,2	16,3	13,4	13,3	803	899	-	1,7	88 877	88 755
Göteborg	12,2	11,3	11,0	10,1	556	616	-	8,2	58 875	59 139
Öresund	10,2	10,0	8,5	8,5	554	518	19,2	2,0	53 899	50 211
Oslo	11,0	8,5	10,0	8,0	520	479	3,4	14,9	32 221	29 395
Totalt	49,6	46,1	42,9	39,9	2 433	2 512	22,6	26,8	233 872	227 500

Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2009	2008
	jan-mars	jan-mars
Hysesintäkter	1,1	0,9
Driftkostnader	-1,0	-1,3
Driftsöverskott	0,1	-0,4
Övriga rörelseintäkter	5,6	5,8
Övriga rörelsekostnader		-
Centraladministration	-5,5	-5,3
Rörelseresultat	0,2	0,1
Finansnetto	-10,2	-2,8
Resultat efter finansiella poster	-10,0	-2,7
Finansiella derivat, orealiserade	-7,0	-4,1
Resultat före skatt	-17,0	-6,8
Skatt	6,9	0,4
Periodens resultat	-10,1	-6,4

Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	31 mars 2009	31 mars 2008
Tillgångar		
Fastigheter	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 068	2 025
Omsättningstillgångar	2	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	13	42
Summa tillgångar	2 086	2 077
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	516	612
Avsättningar	4	10
Långfristiga skulder	1 000	1 000
Kortfristiga skulder	566	455
Summa eget kapital och skulder	2 086	2 077

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 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.

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 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

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