

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2008



Tidermans Hyrmaskiner har flyttat in i Catenas fastighet på Norra Deltavägen 5 i Göteborg

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna handelsfastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning genom att bli en ledande aktör med inriktning mot handelsfastigheter på ett antal strategiska orter.

DELÅRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2008

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 140,4 Mkr (133,7 motsvarande period föregående år).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 64,6 Mkr (54,8), motsvarande 5,59 kr per aktie (4,74).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 3,3 Mkr (226,6).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 6,0 Mkr (178,2) motsvarande 0,52 kr per aktie (15,41).
- **Realiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 4,3 Mkr (37,7).
- **Orealiserade värdeförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med -65,6 Mkr (134,1).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 98 Mkr under perioden.
- **Förvärv av tomtmark** har genomförts med 8 Mkr.

VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Catenas förvaltningsresultat förbättrades och ökade med 17 procent jämfört med föregående år och uppgick till 64,6 Mkr. Även hyresintäkterna för Catena fortsätter att öka. Ökningen var 5 procent jämfört med föregående år.*
- *Under tredje kvartalet har utvecklingen mot höjda avkastningskrav och därmed sänkta fastighetsvärden fortsatt. Samtidigt har våra investeringar på befintliga fastigheter påverkat värdet positivt och därmed begränsat den negativa resultateffekten.*
- *Catena är väl rustat för att klara en eventuell fortsatt nedgång i marknaden med sin låga belåningsgrad (50 procent), höga räntetäckningsgrad (2,5 ggr) och sina långa hyresavtal (9,5 år i snitt).*

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

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

² Resultat efter finansnetto exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar

³ Resultat efter finansnetto belastat med 28 procent schablonskatt

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

KONCERNEN

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 140,4 Mkr (133,7). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräknning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgäst Anpassningar. Intäkter från Bilia-koncernen utgjorde 90 procent av totala hyresintäkten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent (98,4) per den 1 oktober 2008. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 2,3 Mkr (2,8). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,5 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 18,9 Mkr (17,3). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,2 Mkr. Reparations- och underhållskostnaderna har ökat med 0,9 Mkr jämfört med föregående år. Skillnaden avseende reparations- och underhållskostnader avser till större delen de utländska fastigheterna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat med 0,3 respektive 0,2 Mkr. Fastighetsadministration är oförändrad i förhållande till föregående år.

Driftsöverskott

Periodens driftsöverskott uppgick till 121,5 Mkr (116,4).

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter, 3,9 Mkr (4,8), utgörs av konsultarvode 0,8 Mkr (1,5), vidarefakturerering till hyresgäster avseende utförda arbeten 3,1 Mkr (1,8). Föregående år ingick också 1,5 Mkr avseende en engångsansättning för intrång i nyttjanderätt.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 3,1 Mkr (1,8) samt konsultarvoden 0,6 Mkr (0,3).

Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 12,7 Mkr (13,1). 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 -44,4 Mkr (-51,2). Från och med 1 januari 2008 redovisas orealiserade kursdifferenser direkt mot eget kapital som en del av koncernens nettoinvesteringar i Norge och Danmark. Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick till 5,29 procent (4,38). De finansiella instrumenten begränsar ränteuppgångens inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 1,2 Mkr (0,2) i pågående byggnationer.

Finansnetto	2008		2007
	jan-sept	jan-sept	jan-sept
Mkr			
Ränteintäkter	2,0		1,9
Räntekostnader	-44,7		-39,0
Valutakursförändringar, orealiserade	-		-10,8
Valutakursförändringar, realiserade	-1,7		-3,3
Summa finansnetto	-44,4		-51,2

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 64,6 Mkr (54,8).

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 negativa värdeförändringarna avsåg i huvudsak nedskrivningar på grund av det osäkra marknadsläget och därmed höjda avkastningskrav. Kalkylräntan på driftnetton har ökat med cirka 0,75 procentenheter samt direktavkastning för beräkning av restvärde (restvärdesyield) med cirka 0,5 procentenheter. Kalkylräntan på driftnetton varierar mellan 5,75-9,65 procent och för restvärdesyielden mellan 6,00-8,75 procent. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2007.

Förändring av fastigheternas bokförda värde

Mkr	2008		2007
	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Bokfört värde ingången av perioden	2 479		2 158
Värdeförändringar	-62		132
Investeringar i befintligt bestånd	98		61
Förvärv	8		24
Valutaeffekt	-		28
Bokfört värde utgången av perioden	2 523		2 403

Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. Värdet på dessa ränte-swappar 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 10,2 Mkr (15,1) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till -3,4 Mkr (6,4).

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 istället använt sig av valutaterminsavtal för att minska exponeringen.

Den orealiserade värdeförändringen på detta valutaterminsavtal uppgick till 0,2 Mkr (-4,5) på bokslutsdagen. Den orealiserade värdeförändringen samt 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 -1,0 Mkr (-12,9) och uppskjuten skatt till 3,7 Mkr (-35,5). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 6,0 Mkr (178,2).

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, kan på sikt påverka 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 2007/08. Värdering av fastigheter är förknippad med antaganden om framtiden, vilket gör att värdeintervallet kan uppgå till +/- 5-15 procent på fastighetsnivå.

Värdet på koncernens ränteswappar inhämtas externt. Koncernens valutaterminskontrakt värderas internt. 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 99 procent (100) fakturering av internt utförda tjänster.

FASTIGHETER

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

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 2 523 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 oktober 2008 uppgick till 193,8 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 191,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,8 procent.

Investeringar/förvärv av fastigheter

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 98 Mkr. Beloppet avser ny-, om- och tillbyggnader.

Under perioden har tomtmark i Svågertorp, Malmö, förvärvat och byggnation på fastigheten pågår och beräknas bli färdigställd i mars 2009.

Försäljning av fastighet

Under perioden har cirka 1 200 kvm grönyta på Ökern, Oslo, försålts till Statens Vegvesen i Norge för att möjliggöra ny trafikled till närområdet. Den realiserade värdeförändringen blev 4,3 Mkr. Under 2007 såldes sex fastigheter med en realiserad värdeförändring på 37,7 Mkr.

Fastighetsbeståndet per 30 september 2008 – segmentsinformation

Sammanställningen på sidan 7 baseras på Catenas fastighetsbestånd per 30 september 2008. Hyresintäkter utgörs av kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2008. Drift- och underhållskostnader samt kostnader för fastighetsadministration, som ingår i driftsöverskott, utgörs av verkligt utfall oktober 2007 – september 2008 för de fastigheter som innehas per 30 september 2008. Fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrendavgift är beräknade utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden och tomträttsavtal.

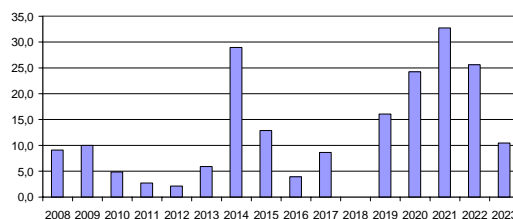
Kontrakterade hyresintäkter per 1 oktober 2008

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter	
			mkr	andel, %
2008	7	10 910	9,1	4,6
2009	12	11 460	10,0	5,1
2010	5	4 918	4,8	2,4
2011	8	4 394	2,8	1,4
2012	5	1 686	2,1	1,1
2013	3	8 978	5,9	3,0
2014	7	37 237	28,9	14,6
2015	3	14 027	12,9	6,5
2016	3	3 830	4,0	2,0
2017	2	10 582	8,7	4,4
2018	0	0	0,0	0,0
2019	1	18 995	16,0	8,1
2020	2	19 951	24,2	12,3
2021	2	45 651	32,7	16,5
2022	3	27 010	25,6	12,9
2023	1	6 921	10,4	5,3
Totalt	64	226 550	198,1	100,0

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 9,5 år

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

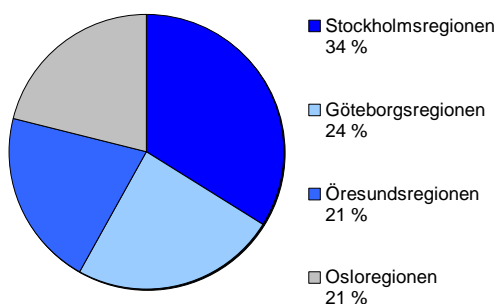
Förfallostruktur hyresavtal per 1 oktober 2008 (Mkr) ¹⁾



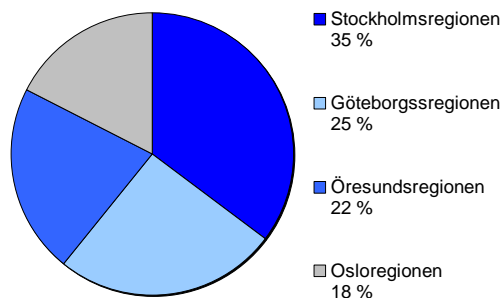
1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilja.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 15,4 procent av det totala hyresvärdet per 2008-10-01. Ramavtalet ger Bilja möjlighet att lämna ytor motsvarande högst två tredjedelar av den sammanlagda utgående bashyran i hyresavtalen per 31 december 2011 och samtliga ytor som omfattas av ramavtalet per 31 december 2014. I och med detta upphör ramavtalet att gälla. Hyresgästen har enligt ramavtalet inte rätt att lämna ytor vid andra tillfällen än ovan nämnda.

Bokfört värde (totalt 2 523 Mkr) per region per 30 september 2008



Hyresvärde (totalt 193,8 Mkr) per region per 1 oktober 2008



Fastighetsbeståndet per 30 september 2008 - segmentsinformation

Segment/region	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde ¹⁾		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ²⁾ mkr	Driftsöverskott ³⁾ mkr	Direktavkastning ⁴⁾ %	Överskottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm	9	88 755	870	9 802	68,3	770	96,9	66,2	53,4	6,1	80,7
Göteborg	10	59 139	598	10 112	49,4	835	100,0	49,4	43,3	7,2	87,7
Öresund	7	50 211	498	9 918	42,0	836	99,5	41,8	35,9	7,2	85,9
Oslo	4	29 395	518	17 622	34,1	1 160	100,0	34,1	32,0	6,2	93,8
Summa	30	227 500	2 484	10 919	193,8	852	98,8	191,5	164,6	6,6	86,0
Fastigheter under uppförande											
Öresund	1		39								
Totalt	31		2 523								

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

2) Hyresintäkter på årsbasis per 1 oktober 2008.

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

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

FINANSIERING

Eget Kapital

Eget kapital per 30 september 2008 uppgick till 952 Mkr (967) och soliditeten till 37,0 procent (38,7). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 30 september 2008 till 12 Mkr (64). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 75 Mkr (75) av totalt 75 Mkr (75) samt bindande ej utnyttjade kreditlöften om 78 Mkr (83).

Räntebärande skulder

Per den 30 september 2008 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 350 Mkr, varav 1 272 Mkr var utnyttjade.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 1 272 Mkr (1 205). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 september 2008 till 2,6 år (3,6).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2008 uppgick till 1,4 år (2,0). Den genomsnittliga räntan uppgick till 5,29 procent (4,38).

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 $\pm 6,3$ Mkr.

De räntebärande skulderna fördelar sig med 80,3 procent lån i SEK, 14,0 procent lån i NOK samt 5,7 procent lån i DKK.

Avsättningar

Av avsättningar om 263 Mkr (242) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 251 Mkr (232).

Ränteförfallostruktur per 30 september 2008

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %
2008	646,3	5,98	50,9
2009	130,0	4,02	10,2
2010	130,0	4,19	10,2
2011	130,0	4,34	10,2
2012	130,0	4,43	10,2
2014	105,7	6,21	8,3
Summa	1 272,0	5,29	100,0

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.

CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på OMX – Nordiska listan Small Cap.

Senast betalt 30 september 2008 var 93,25 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 078 Mkr.

Per 30 september 2008 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 18 136 ägare.

Aktieägare per 30 september 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	1 464 556	12,7
Länsförsäkringar fonder	583 400	5,0
Skandia Liv	289 400	2,5
Swedbank Robur fonder	182 310	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	58 362	0,5
Summa 10 största	8 656 191	74,9
Övriga	2 908 309	25,1
Totalt	11 564 500	100,0

Låneförfallostruktur per 30 september 2008

Förfall, år	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel %
2008	---	---	
2009	60,0	20,8	1,6
2010	321,5	321,5	25,3
2011	613,4	574,7	45,2
2012	355,0	355,0	27,9
2014	---	---	
Summa	1 349,9	1 272,0	100,0

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2008	18 februari 2009
Årsstämma	29 april 2009
Delårsrapport januari-mars	29 april 2009
Delårsrapport januari-juni	19 augusti 2009
Delårsrapport januari-september	28 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	Februari 2010

Göteborg den 23 oktober 2008

Catena AB (publ)

Peter Hallgren

VD

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 23 oktober 2008 klockan 08.15.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Catena AB (publ)

Org nr 556294-1715

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Catena AB (publ) per 2008-09-30 och den niomånadersperiod som slutade detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 23 oktober 2008

KPMG AB

Jan Malm

Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2008	2007	2007
	juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Hysesintäkter	47,3	44,5	140,4	133,7	179,7
Driftkostnader	-0,4	-0,3	-1,6	-1,4	-1,5
Reparations- och underhållskostnader	-2,1	-1,8	-6,3	-5,4	-8,7
Fastighetsskatt	-1,9	-1,7	-5,4	-5,1	-7,0
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,5	-1,7	-1,5	-2,0
Fastighetsadministration	-1,3	-1,3	-3,9	-3,9	-6,1
Driftsöverskott	41,0	38,9	121,5	116,4	154,4
Övriga rörelseintäkter	0,7	1,4	3,9	4,8	6,4
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-0,9	-3,7	-2,1	-3,6
Centraladministration	-3,5	-3,7	-12,7	-13,1	-17,3
Rörelseresultat	37,7	35,7	109,0	106,0	139,9
Finansnetto	-16,1	-16,6	-44,4	-51,2	-66,1
Förvaltningsresultat	21,6	19,1	64,6	54,8	73,8
Värdetförändringar					
Fastigheter, realiserade	-	-	4,3	37,7	37,7
Fastigheter, orealiserade	-35,1	37,7	-62,2	132,2	167,3
Finansiella derivat, orealiserade	-12,8	-4,5	-3,4	1,9	1,1
Resultat före skatt	-26,3	52,3	3,3	226,6	279,9
Aktuell skatt	6,8	-3,8	-1,0	-12,9	-5,3
Uppskjuten skatt	4,7	-11,0	3,7	-35,5	-58,4
Periodens resultat efter skatt	-14,8	37,5	6,0	178,2	216,2
Resultat per aktie	-1,28	3,24	0,52	15,41	18,70
Antal aktier vid periodens slut, tusental ¹	11 565	11 565	11 565	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565	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-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	30-sep	30-sep	jan-sep	jan-sep
Stockholm	49,0	48,4	40,1	39,7	870	851	5,3	2,1
Göteborg	35,4	35,4	31,4	31,5	598	594	16,1	20,7
Öresund	30,5	28,6	26,1	25,1	537	477	17,5	2,1
Oslo	25,5	21,3	23,9	20,1	518	481	59,5	35,7
Totalt	140,4	133,7	121,5	116,4	2 523	2 403	98,4	60,6

Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 523	2 403	2 479
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	7	4
Finansiella anläggningstillgångar	10	15	15
Kortfristiga fordringar	24	8	10
Likvida medel/kortfristiga placeringar	12	64	35
Summa tillgångar	2 572	2 497	2 543
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	952	967	1 006
Avsättningar	263	242	265
Långfristiga räntebärande skulder	1 272	1 200	1 224
Kortfristiga räntebärande skulder	-	5	-
Ej räntebärande skulder	85	83	48
Summa eget kapital och skulder	2 572	2 497	2 543

Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Ingående eget kapital	1 006	826	826
Förändring omvärderingsreserv valuta	1	-	-
Förändring av omräkningsreserv	-	21	22
Utdelning	-61	-58	-58
Periodens resultat	6	178	216
Utgående eget kapital	952	967	1 006

Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat	65	55	74
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	2	11	15
Betald skatt	-1	-22	-26
Förändring rörelsekapital	26	-2	-55
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92	42	8
Förändring materiella anläggningstillgångar	-102	120	115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-102	120	115
Utbetald utdelning	-61	-58	-58
Förändring räntebärande skulder	48	-103	-93
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13	-161	-151
Periodens kassaflöde	-23	1	-28
Likvida medel vid periodens början	35	63	63
Likvida medel vid periodens slut	12	64	35

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2008 jan-sep	Utfall 2007 jan-sep	Utfall 2007 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	0,8	26,5	23,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,5	14,3	13,4
Soliditet, %	37,0	38,7	39,6
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,5	2,4	2,4
Belåningsgrad fastigheter, %	50,4	50,1	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,2	1,2
Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)			
Periodens resultat per aktie, kr	0,52	15,41	18,70
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	0,29	19,59	24,20
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	4,02	3,41	4,59
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	5,59	4,74	6,38
Eget kapital per aktie, kr	82,32	83,62	86,99
Utdelning per aktie, kr	5,25	5,00	5,00
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	2 523	2 403	2 479
Direktavkastning, %	6,4	6,3	6,1
Uthyrbar yta, kvm	227 500	225 907	227 500
Hysesintäkter, kr per kvm	823	766	772
Driftsöverskott, kr per kvm	712	667	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,4	98,3
Överskottsgrad, %	86,5	87,1	85,9
Medarbetare			
Antal anställda vid periodens slut	14	14	14

Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall		Utfall
	2008	2007	2007
	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Hysesintäkter	3,7	0,2	2,7
Driftkostnader	-4,0	-0,1	-2,1
Driftsöverskott	-0,3	0,1	0,6
Övriga rörelseintäkter	17,2	16,1	22,4
Övriga rörelsekostnader	-0,7	-0,8	-0,3
Centraladministration	-15,7	-16,8	-22,9
Rörelseresultat	0,5	-1,4	-0,2
Finansnetto	-5,0	14,8	12,3
Resultat efter finansiella poster	-4,5	13,4	12,1
Finansiella derivat, orealiserade	-3,6	2,6	2,1
Resultat före bokslutsdispositioner	-8,1	16,0	14,2
Bokslutsdispositioner	-	-	0,2
Resultat före skatt	-8,1	16,0	14,4
Skatt	3,3	4,0	4,4
Periodens resultat	-4,8	20,0	18,8

Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall		Utfall
	30 september 2008	30 september 2007	31 december 2007
Tillgångar			
Fastigheter	2	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 075	2 028	1 668
Omsättningstillgångar	13	9	364
Likvida medel/kortfristiga placeringar	2	63	18
Summa tillgångar	2 093	2 103	2 053
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	548	593	613
Avsättningar	11	9	10
Långfristiga skulder	1 000	995	1 002
Kortfristiga skulder	534	506	428
Summa eget kapital och skulder	2 093	2 103	2 053
Ställda säkerheter	294	294	294
Eventualförpliktelser	252	206	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 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.

Hysesvärde

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