

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2008



Catena bygger nytt kontor åt Vestas i Svågertorp, Malmö. Klart i februari 2009.

*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 - JUNI 2008

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 93,1 Mkr (89,2 motsvarande period föregående år).
- **Periodens förvaltningsresultat** uppgick till 43,0 Mkr (35,7), motsvarande 3,72 kr per aktie (3,09).
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 29,6 Mkr (174,3).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 20,8 Mkr (140,7) motsvarande 1,80 kr per aktie (12,17).
- **Realiserade värdetförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med 4,3 Mkr (37,7).
- **Orealiserade värdetförändringar** ingår i periodens resultat före skatt med -17,7 Mkr (100,9).
- **Investeringar** i befintligt bestånd har uppgått till 63 Mkr under perioden.
- **Förvärv av tomtmark** har genomförts med 8 Mkr.

### VD Peter Hallgren kommenterar:

*”Catena fortsätter att utvecklas väl. Förvaltningsresultatet har ökat med över 20 procent jämfört med föregående år och uppgick till 43,0 miljoner kronor. Höjda avkastningskrav på befintliga fastigheter har dock påverkat våra fastighetsvärden negativt. Samtidigt har ökad uthyrning och omförhandling av hyreskontrakt, som genererat högre hyresnivåer, haft en positiv inverkan på fastighetsvärdena.”*

*”Catena har en fortsatt hög uthyrningsgrad under 2008. Under första halvåret har nya hyreskontrakt tecknats motsvarande ett hyresvärde på 5,8 miljoner kronor på årsbasis. Uthyrningsgraden har ökat till för branschen höga 98,6 procent. Samtliga nya hyresavtal är tecknade med hyresgäster utanför Biliakoncernen.”*

*”Catena fortsätter under 2008 att prioritera investeringar i befintliga anläggningar som genererar ytterligare hyresintäkter. Projekten Almedal i Göteborg och Drammen i Norge färdigställs i år, medan Vestas nya kontor på Svågertorps handelsområde i Malmö färdigställs under första kvartalet 2009. Investeringarna för dessa tre projekt uppgår till cirka 180 miljoner kronor.”*

*”Vi kommer att se en fortsatt osäkerhet kring utvecklingen av fastighetsvärdena framöver, men Catena har goda förutsättningar inför framtiden genom sina långa hyresavtal (9,7 år i snitt), bra kassaflöden och goda möjligheter till alternativ användning av fastigheterna.”*

## **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 värdetillväxter

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

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

### **KONCERNEN**

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 93,1 Mkr (89,2). Ökningen jämfört med föregående år beror främst på indexuppräknning, nya hyresavtal samt ökade hyresintäkter från hyresgästpassningar. Intäkter från Biliakoncernen utgjorde 91 procent av totala hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6 procent (98,0) per den 1 juli 2008. Det totalt bedömda hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgick på årsbasis till 2,7 Mkr (3,5). Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 9,7 år.

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 12,6 Mkr (11,7). Av fastighetskostnaderna har driftkostnaderna ökat med 0,1 Mkr. Reparations- och underhållskostnaderna har ökat med 0,6 Mkr jämfört med föregående år. Skillnaden avseende reparations- och underhållskostnader avser i huvudsak de utländska fastigheterna. Fastighetsskatt och tomträttsavgäld har ökat med 0,1 Mkr vardera jämfört med föregående år. Fastighetsadministration är oförändrad i förhållande till föregående år.

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 80,5 Mkr (77,5).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 3,2 Mkr (3,4), utgörs av konsultarvode 0,5 Mkr (1,0), vidarefakturerings till hyresgäster avseende utförda arbeten 2,7 Mkr (0,9). Föregående år ingick också 1,5 Mkr avseende en engångsersättning för intrång i nyttjanderätt.

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgörs av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster 2,7 Mkr (0,9) samt konsultarvoden 0,5 Mkr (0,3).

## Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 9,2 Mkr (9,4). 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 -28,3 Mkr (-34,6). Från och med 1 januari 2008 redovisas realiserade kursdifferenser direkt mot eget kapital som en del av koncernens nettoinvesteringar i Norge och Danmark. Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick till 4,77 procent (4,25). De finansiella instrumenten begränsar ränteuppgångens inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har räntor aktiverats med 0,7 Mkr (0,1) i pågående byggnationer.

<b>Finansnetto</b>		
	2008	2007
Mkr	jan-juni	jan-juni
Ränteintäkter	1,1	1,7
Räntekostnader	-28,3	-26,1
Valutakursförändringar, realiserade	-	-8,7
Valutakursförändringar, realiserade	-1,1	-1,5
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-28,3</b>	<b>-34,6</b>

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 43,0 Mkr (35,7).

## Värdeförändringar

### Fastigheter

Koncernens svenska fastigheter har per bokslutsdagen värderats externt genom Forum Fastighetsekonomi. De norska och danska fastigheterna har värderats internt genom externt inhämtad information om fastighetsmarknaderna i Norge och Danmark. De negativa värdeförändringarna avsåg i huvudsak nedskrivningar på grund av ökade direktavkastningskrav. För närmare information om metoderna för värdering, se Catenas årsredovisning för år 2007.

## Förändring av fastigheternas bokförda värde

	2008	2007
Mkr	jan-juni	jan-juni
Bokfört värde ingången av perioden	2 479	2 158
Värdeförändringar	-27	94
Investeringar i befintligt bestånd	63	31
Förvärv	8	24
Valutaeffekt	-3	22
<b>Bokfört värde utgången av perioden</b>	<b>2 520</b>	<b>2 329</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 realiserade värdet på nämnda ränteswappar uppgick till 23,1 Mkr (17,8) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 9,4 Mkr (9,8). Det höjda ränteläget har positivt påverkat värdet på koncernens ränteswappar.

## 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 realiserade värdeförändringen på detta valutaterminsavtal uppgick till -0,6 Mkr (-3,4) på bokslutsdagen. Den realiserade 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 -7,8 Mkr (-9,1) och uppskjuten skatt till -1,0 Mkr (-24,5). Förändringen av uppskjuten skatt är till större delen hänförlig till realiserade värdeförändringar. Catena har utnyttjade underskottsavdrag i Norge.

## Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 20,8 Mkr (140,7).

## **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 detta halvårsbokslut har värderingen skett externt för koncernens svenska fastighetsinnehav. De norska och danska fastigheterna har värderats internt. Vid årsbokslut värderas samtliga fastigheter 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 +/- 5-10 procent på fastighetsnivå.

Värdet på koncernens ränteswappar inhämtas från banker. Koncernens valutaterminskontraktet 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 juni 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 2 520 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 juli 2008 uppgick till 192,9 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 190,2 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,6 procent

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

Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med 63 Mkr. Beloppet avser ny-, om- och tillbyggnader.

Under perioden har tomtmark i Svågertorp, Malmö, förvärvats och byggnation på fastigheten har påbörjats.

### **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.

### **Fastighetsbeståndet per 30 juni 2008 – segmentsinformation**

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

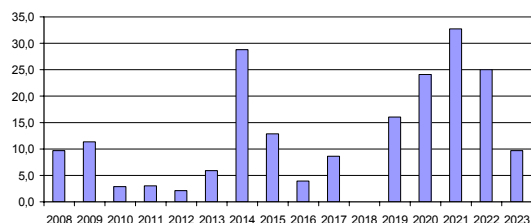
## Kontrakterade hyresintäkter per 1 juli 2008

Förfall år	Antal avtal	Uthyrd yta kvm	Hyresintäkter mkr	andel, %
2008	9	11 434	9,7	4,9
2009	13	12 766	11,3	5,7
2010	4	3 520	2,9	1,5
2011	8	4 394	3,0	1,5
2012	5	1 686	2,1	1,1
2013	3	8 978	5,9	3,0
2014	7	37 237	28,8	14,6
2015	3	14 027	12,9	6,6
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	24,1	12,4
2021	2	45 651	32,7	16,6
2022	3	27 010	25,0	12,7
2023	1	6 921	9,7	4,9
<b>Totalt</b>	<b>66</b>	<b>226 982</b>	<b>196,8</b>	<b>100,0</b>

Genomsnittlig kontraktstid uppgår till 9,7 år

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

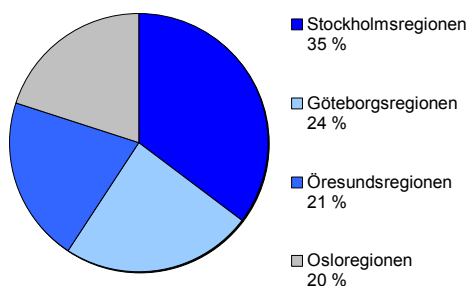
## Förfallostruktur hyresavtal per 1 juli 2008 (Mkr) <sup>1)</sup>



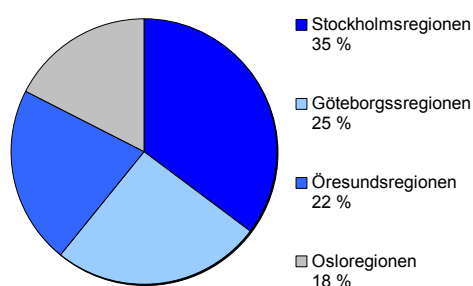
1) Förfallostruktur oaktad avstegsmöjligheter i ramavtal med Bilia.

Ramavtalet avser sju fastigheter, som tillsammans omfattar 15,5 procent av det totala hyresvärdet per 2008-07-01. 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.

## Bokfört värde (totalt 2 520 Mkr) per region per 30 juni 2008



## Hyresvärde (totalt 192,9 Mkr) per region per 1 juli 2008



## Fastighetsbeståndet per 30 juni 2008 - 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> %	Överskottsgrad %
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm					
Stockholm	9	88 755	888	10 005	68,1	767	96,3	65,6	53,0	6,0	80,8
Göteborg	10	59 139	604	10 213	49,2	832	100,0	49,2	43,4	7,2	88,2
Öresund	7	50 211	489	9 739	41,7	830	99,5	41,5	35,6	7,3	85,8
Oslo	4	29 395	504	17 146	33,9	1 153	100,0	33,9	32,0	6,3	94,4
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>227 500</b>	<b>2 485</b>	<b>10 923</b>	<b>192,9</b>	<b>848</b>	<b>98,6</b>	<b>190,2</b>	<b>164,0</b>	<b>6,6</b>	<b>86,2</b>
<b>Fastigheter under uppförande</b>											
Öresund	1		35								
<b>Totalt</b>	<b>31</b>		<b>2 520</b>								

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

2) Hyresintäkter på årsbasis per 1 juli 2008.

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

4) Beräknad direktavkastning 12 månader.

## FINANSIERING

### Eget Kapital

Eget kapital per 30 juni 2008 uppgick till 966 Mkr (924) och soliditeten till 37,5 procent (38,0). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank samt korta placeringar, uppgick per 30 juni 2008 till 10 Mkr (72). Utöver likvida medel fanns utnyttjade checkkrediter om 66 Mkr (75) av totalt 75 Mkr (75) samt bindande ej utnyttjade kreditlöften om 65 Mkr (83).

### Räntebärande skulder

Per den 30 juni 2008 hade Catena långfristiga kreditavtal på 1 346 Mkr, varav 1 251 Mkr var utnyttjade.

Vid periodens slut uppgick de långfristiga räntebärande skulderna till 1 251 Mkr (1 201). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 juni 2008 till 2,9 år (3,9).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2008 uppgick till 1,5 år (2,2). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,77 procent (4,25).

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

De räntebärande skulderna fördelar sig med 80,9 procent lån i SEK, 13,4 procent lån i NOK samt 5,7 procent lån i DKK.

De kortfristiga räntebärande skulderna avser utnyttjad checkkredit om 9 Mkr (-).

### Avsättningar

Av avsättningar om 267 Mkr (230) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 256 Mkr (220).

### Ränteförfallostruktur per 30 juni 2008

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %
2008	624,3	5,38	49,9
2009	130,0	3,61	10,4
2010	130,0	3,78	10,4
2011	130,0	3,93	10,4
2012	130,0	4,02	10,4
2014	106,4	5,80	8,5
<b>Summa</b>	<b>1 250,7</b>	<b>4,77</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 (15), 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 juni 2008 var 100,00 kr/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 1 156 Mkr.

Per 30 juni 2008 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 18 217 ägare.

Aktieägare per 30 juni 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	1 382 856	12,0
Länsförsäkringar fonder	588 400	5,1
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	76 700	0,7
Odin Eiendom	60 400	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	58 362	0,5
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 580 941</b>	<b>74,2</b>
Övriga	2 983 559	25,8
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>

### Låneförfallostruktur per 30 juni 2008

Förfall, år	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel %
2008	-----	-----	
2009	60,0	12,4	1,0
2010	318,8	319,2	25,5
2011	611,8	564,1	45,1
2012	355,0	355,0	28,4
2014	-----	-----	
<b>Summa</b>	<b>1 345,6</b>	<b>1 250,7</b>	<b>100,0</b>



## **REDOVISNINGSPRINCIPER**

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

## **KALENDARIUM**

Delårsrapport januari–september 23 oktober 2008

Bokslutskommuniké Februari 2009

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

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 14 augusti 2008

### **Catena AB (publ)**

*Henry Klotz*  
*Styrelseordförande*

*Ingrid Berggren*  
*Styrelseledamot*

*Peter Hallgren*  
*Styrelseledamot och VD*

*Christer Sandberg*  
*Styrelseledamot*

*Lennart Schönning*  
*Styrelseledamot*

*Erik Selin*  
*Styrelseledamot*

*Per Sjöberg*  
*Styrelseledamot*

*Svante Wadman*  
*Styrelseledamot*

*Informationen i denna rapport är sådan som Catena AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 14 augusti 2008 klockan 08.15.*

## Resultaträkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2008	2007	2007
	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	47,0	43,1	93,1	89,2	179,7
Driftkostnader	-0,6	-0,7	-1,2	-1,1	-1,5
Reparations- och underhållskostnader	-2,2	-1,6	-4,2	-3,6	-8,7
Fastighetsskatt	-1,7	-2,0	-3,5	-3,4	-7,0
Tomträttsavgäld	-0,6	-0,5	-1,1	-1,0	-2,0
Fastighetsadministration	-1,3	-1,3	-2,6	-2,6	-6,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>40,6</b>	<b>37,0</b>	<b>80,5</b>	<b>77,5</b>	<b>154,4</b>
Övriga rörelseintäkter	1,8	2,6	3,2	3,4	6,4
Övriga rörelsekostnader	-2,1	-0,9	-3,2	-1,2	-3,6
Centraladministration	-4,9	-4,6	-9,2	-9,4	-17,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>35,4</b>	<b>34,1</b>	<b>71,3</b>	<b>70,3</b>	<b>139,9</b>
Finansnetto	-13,3	-13,6	-28,3	-34,6	-66,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>22,1</b>	<b>20,5</b>	<b>43,0</b>	<b>35,7</b>	<b>73,8</b>
<b>Värdeförändringar</b>					
Fastigheter, realiserade	4,3	-0,3	4,3	37,7	37,7
Fastigheter, orealiserade	-32,5	46,8	-27,1	94,5	167,3
Finansiella derivat, orealiserade	14,9	8,7	9,4	6,4	1,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8,8</b>	<b>75,7</b>	<b>29,6</b>	<b>174,3</b>	<b>279,9</b>
Aktuell skatt	-4,9	-6,6	-7,8	-9,1	-5,3
Uppskjuten skatt	3,4	-13,5	-1,0	-24,5	-58,4
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>7,3</b>	<b>55,6</b>	<b>20,8</b>	<b>140,7</b>	<b>216,2</b>
Resultat per aktie	0,63	4,81	1,80	12,17	18,70
Antal aktier vid periodens slut, tusental <sup>1</sup>	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-juni	jan-juni	jan-juni	jan-juni	30-jun	30-jun	jan-juni	jan-juni
Stockholm	32,7	32,6	26,9	26,8	888	845	2,8	0,8
Göteborg	23,3	23,8	20,7	21,0	604	581	13,7	9,2
Öresund	20,1	19,1	16,9	16,8	524	478	11,8	1,9
Oslo	17,0	13,7	16,0	12,9	504	425	34,7	19,3
<b>Totalt</b>	<b>93,1</b>	<b>89,2</b>	<b>80,5</b>	<b>77,5</b>	<b>2 520</b>	<b>2 329</b>	<b>63,0</b>	<b>31,2</b>

## Balansräkningar, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2008	30 juni 2007	31 december 2007
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	2 520	2 329	2 479
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	8	4
Finansiella anläggningstillgångar	23	18	15
Kortfristiga fordringar	22	5	10
Likvida medel/kortfristiga placeringar	10	72	35
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 578</b>	<b>2 432</b>	<b>2 543</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	966	924	1 006
Avsättningar	267	230	265
Långfristiga räntebärande skulder	1 251	1 196	1 224
Kortfristiga räntebärande skulder	9	5	-
Ej räntebärande skulder	85	77	48
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 578</b>	<b>2 432</b>	<b>2 543</b>

## Förändringar i eget kapital

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Ingående eget kapital	1 006	826	826
Förändring omvärderingsreserv valuta	1	-	-
Förändring av omräkningsreserv	-1	15	22
Utdelning	-61	-58	-58
Periodens resultat	21	141	216
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>966</b>	<b>924</b>	<b>1 006</b>

## Kassaflödesanalyser, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Förvaltningsresultat	43	36	74
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	2	2	15
Betald skatt	-8	-19	-26
Förändring rörelsekapital	28	14	-55
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>65</b>	<b>33</b>	<b>8</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	-66	141	115
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-66</b>	<b>141</b>	<b>115</b>
Utbetald utdelning	-61	-58	-58
Förändring räntebärande skulder	37	-107	-93
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-24</b>	<b>-165</b>	<b>-151</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-25</b>	<b>9</b>	<b>-28</b>
Likvida medel vid periodens början	35	63	63
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10</b>	<b>72</b>	<b>35</b>

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2008 jan-juni	Utfall 2007 jan-juni	Utfall 2007 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på eget kapital, %	4,2	32,2	23,6
Avkastning på totalt kapital, %	4,5	16,5	13,4
Soliditet, %	37,5	38,0	39,6
Räntetäckningsgrad förvaltningsresultat, ggr	2,5	2,4	2,4
Belåningsgrad fastigheter, %	50,0	51,6	49,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,2
<b>Aktierelaterade (avser antal aktier vid periodens slut)</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	1,80	12,17	18,70
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	2,56	15,07	24,20
Periodens förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie, kr	2,68	2,22	4,59
Periodens förvaltningsresultat per aktie, kr	3,72	3,09	6,38
Eget kapital per aktie, kr	83,53	79,90	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
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Fastigheternas bokförda värde, mkr	2 520	2 329	2 479
Direktavkastning, %	6,4	6,4	6,1
Uthyrbar yta, kvm	227 500	225 907	227 500
Hysesintäkter, kr per kvm	818	757	772
Driftsöverskott, kr per kvm	708	659	663
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,6	98,0	98,3
Överskottsgrad, %	86,5	86,9	85,9
<b>Medarbetare</b>			
Antal anställda vid periodens slut	14	15	14

## Resultaträkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2007	2007
	jan-juni	jan-juni	jan-dec
Hysesintäkter	2,3	0,1	2,7
Driftkostnader	-2,6	-	-2,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>
Övriga rörelseintäkter	11,3	10,1	22,4
Övriga rörelsekostnader	-0,5	-	-0,3
Centraladministration	-11,5	-12,0	-22,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>-0,2</b>
Finansnetto	-1,4	2,2	12,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,4</b>	<b>12,1</b>
Finansiella derivat, orealiserade	5,8	6,3	2,1
<b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>	<b>3,4</b>	<b>6,7</b>	<b>14,2</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	0,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3,4</b>	<b>6,7</b>	<b>14,4</b>
Skatt	-0,2	-2,0	4,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>3,2</b>	<b>4,7</b>	<b>18,8</b>

## Balansräkningar, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	30 juni 2008	30 juni 2007	31 december 2007
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	2	2	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	2 081	1 652	1 668
Omsättningstillgångar	9	381	364
Likvida medel/kortfristiga placeringar	1	71	18
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 094</b>	<b>2 108</b>	<b>2 053</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	557	578	613
Avsättningar	11	9	10
Långfristiga skulder	1 000	995	1 002
Kortfristiga skulder	526	526	428
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 094</b>	<b>2 108</b>	<b>2 053</b>
Ställda säkerheter	294	294	294
Eventualförpliktelser	224	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/arronden, 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 procent 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