

## DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2011



Vy över Stora Frösunda, Solna stad

*Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter 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.*





## DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2011

### Kvarvarande verksamhet

- **Periodens hyresintäkter** uppgick till 6,9 Mkr (7,1).
- **Periodens rörelseresultat** uppgick till 30,0 Mkr (2,1),
- **Periodens resultat före skatt** uppgick till 31,8 Mkr (-0,3).
- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 23,9 Mkr (0,4) motsvarande 2,07 kr per aktie (0,03).
- **Periodens orealiserade värdeförändringar för fastigheter** uppgick till 29,0 Mkr (0,0)
- **Investeringar** i kvarvarande verksamhet uppgick till 1,0 Mkr (0,1)

### Avvecklad verksamhet

- **Totalt resultat från avvecklad verksamhet efter skatt** uppgick till 67,1 Mkr (124,4) motsvarande 5,80 kr per aktie (10,76)

### Resultat från kvarvarande och avvecklade verksamheter

- **Periodens resultat efter skatt** uppgick till 91,0 Mkr (124,8) motsvarande 7,87 kr per aktie (10,79)

### VD Peter Hallgren kommenterar:

- *Catenas fastighet i Stora Frösunda, Solna, fortsätter att öka i värde i takt med att detaljplanearbetet fortskrider. Värdeökningen var 29 Mkr under första kvartalet 2011. Den nya detaljplanen planeras att ställas ut under tredje kvartalet 2011 och beslut i Stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige förväntas under fjärde kvartalet 2011.*
- *Försäljningen av hela Catenas fastighetsbestånd utom Stora Frösunda-fastigheten genomfördes den 15 februari 2011. Efter försäljningen till Balder har Catenas årsstämma beslutat att ändra bolagets säte från Göteborg till Solna.*

## **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 Catenas hyresgäster.
- 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 resultatet före skatt<sup>2</sup> men exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och exklusive orealiserade värdeförändringar på derivat.

## **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT**

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

### **KONCERNEN**

#### **Kvarvarande verksamheter**

*Nedanstående uppgifter avser förutom moderbolaget endast fastigheten Stora Frösunda 2/ Hagalund 2:2 i Solna samt verksamheten i Catena Byggnads AB.*

#### **Hyresintäkter**

Hyresintäkterna uppgick till 6,9 Mkr (7,1).

#### **Fastighetskostnader**

Fastighetskostnaderna uppgick till 1,6 Mkr (1,8).

#### **Driftsöverskott**

Periodens driftsöverskott uppgick till 5,3 Mkr (5,3).

#### **Övriga rörelseintäkter**

Övriga rörelseintäkter, 0,0 Mkr (0,1). Dessa utgjordes av konsultarvode och vidarefakturering till hyresgäster avseende utförda arbeten.

#### **Övriga rörelsekostnader**

Övriga rörelsekostnader utgjordes av kostnader för arbeten vilka vidarefakturerats hyresgäster samt av konsultarvoden 0,0 Mkr (0,1).

#### **Centraladministration**

Kostnaderna för centraladministration uppgick till 4,3 Mkr (3,2). Posten omfattar kostnader för koncernledning samt övriga centrala funktioner.

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

<sup>2</sup> Resultat före skatt belastat med 26,3 procent schablonskatt

## Värdeförändringar

### Fastigheter

#### Tillämpad värdemetod

En kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Vid värdebedömningen har en kalkylteknik tillämpats som innebär att framtida kassaflöden har bedömts för värderingsobjektet. Dessa kassaflöden har diskonterats till nuvärde. Ortsprismetoden har tillämpats för att bedöma storleken på riskpremien i det direktavkastningskrav som används vid restvärdebedömning i kassaflödeskalkylen samt vid bedömning av storleken på diskonteringsräntan vilken använts för att nuvärdesberäkna bedömda framtida kassaflöden i kassaflödeskalkylen. Värdebedömningen har skett av auktoriserad fastighetsvärderare vid ett externt värderingsföretag, Forum Fastighetsekonomi.

Värdebedömningen har gjorts genom att dels bedöma verkliga värdet av värderingsobjektet utifrån en tänkt situation där den pågående användningen utgör högsta och bästa nytta för innehavaren. Därefter har ett värdetillskott bedömts till fastigheten baserad på de potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår för fastigheten. Värdet av byggrätterna har bedömts genom jämförelser med markanvisningsavtal och avtal om överlåtelse av byggrätter i Stockholms förorter. Därefter har avdrag gjorts med hänsyn till kostnader, väntetider, osäkerheter med mera förknippade med byggrätterna.

Totalt verkligt värde för fastigheten inklusive bedömt värdetillskott för byggrätter uppgår till 550 MSEK. Värdetillskottet som är förknippade med byggrätterna har bedömts till 170 MSEK. Bland annat mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte är avslutat, är kvantifieringen av dessa bedömningar dock behäftade med stor osäkerhet. Om osäkerheten bedöms minska, finns sannolikt en väsentlig potential i byggrätter. För närmare information om värderingen, var god se sid. 50 i Catenas årsredovisning för år 2010

#### Förändring av fastigheternas redovisade värde

Mkr	2011	2010
	jan-mars	jan-mars
Redovisat värde vid ingången av perioden	520	2 472
Värdeförändringar kvarvarande fastigheter	29	5
Investeringar i befintligt bestånd	1	1
Avyttrade fastigheter	-	-558
Redovisat värde vid utgången av perioden	550	1 920

## Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 137,5 Mkr (5,9).

### Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till 1,8 Mkr (-2,3). Den årliga genomsnittliga räntan inklusive derivatinstrument uppgick på bokslutsdagen till 3,60 procent (2,19). De finansiella instrumenten begränsar räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Under perioden har inga räntor aktiverats (få 0) i pågående byggnationer.

#### Finansnetto, kvarvarande verksamheter

Mkr	2011	2010
	jan-mars	jan-mars
Ränteintäkter	7,4	0,1
Räntekostnader	-7,3	-4,4
Fin. derivat, oreal. värdeförändr.	1,7	2,2
Valutatermin, oreal. värdeförändr.	-	-0,2
<b>Summa finansnetto</b>	<b>1,8</b>	<b>-2,3</b>

### Finansiella derivat

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Caterna 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 -1,9 Mkr (-11,2) på bokslutsdagen, varav periodens värdeförändring uppgick till 1,7 Mkr (2,2). Säkringsredovisning tillämpas ej. Den realiserade värdeförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

### Skatt

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

### Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter

Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter uppgick till 23,9 Mkr (0,4).

## **Avvecklade verksamheter**

Avvecklade verksamheter avser för innevarande år alla verksamheter inom segmenten Göteborg, Öresund samt Stockholm (försålda till Balder) förutom verksamheten på fastigheten i Solna (Haga Norra). För föregående år avser den avvecklade verksamheten samtliga fastigheter i Osloregionen.

### **Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna efter skatt**

Resultat från de avvecklade verksamheterna uppgick till 0,0 Mkr (25,7), varav skatt utgjorde 0,0 Mkr (-9,2). Den avvecklade verksamheten avsåg samtliga fastigheter i Osloregionen.

### **Resultat vid omvärdering till verkligt värde**

Resultat vid omvärdering till verkligt värde för ovanstående verksamhet utgjorde 0,0 Mkr (3,4) varav skatt utgjorde 0,0 Mkr (-1,2).

### **Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna**

Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna, som för 2011 avser försäljning till Balder och för 2010 ovanstående fastigheter i Osloregionen, uppgick till 67,1 Mkr (95,3) varav skatt utgjorde 65,0 Mkr (55,7).

### **Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt**

Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt uppgick till 67,1 Mkr (124,4)

## **Kvarvarande och avvecklade verksamheter**

### **Periodens resultat efter skatt**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 91,0 Mkr (124,8).

### **Periodens övriga totalresultat**

Periodens övriga totalresultat uppgick till 6,0 Mkr (-8,5) och utgjordes av förändring av omräkningsreserv med 0,0 Mkr (-3,6) samt omräkningsreserv överförd till årets resultat med 6,0 Mkr (-4,9).

### **Periodens totalresultat**

Periodens totalresultat uppgick till 97,0 Mkr (116,3).

## **RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

### **Allmänt**

Catena är utsatt för ett antal risker som kan påverka företagets verksamhet, resultat och värde på fastigheter. Bland dessa risker kan nämnas risker i hyreskontrakt, förändringar i drifts- och underhållskostnader, ränte- och finansieringsrisker och skatter. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Detta innebär att effekterna på Catenas balans- och resultaträkning blir mer volatila och påverkar bland annat koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad.

### **Värdeförändringar**

Vid detta kvartalsbokslut har värderingen av koncernens förvaltningsfastighet skett genom att en extern fastighetsvärdering tagits in. 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.

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 2010, sidan 37 samt sidan 50.

### **Moderbolaget**

Genom interna 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.

## FASTIGHETER

### Kvarvarande verksamhet

Koncernens fastighetsbestånd utgörs, efter genomförd avyttring till Balder, av en fastighet (fastighetsobjekt) i Solna (Haga Norra)

Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 40 723 kvm. Det redovisade värdet uppgick till 550 Mkr, vilket motsvarar fastighetens bedömda marknadsvärde. Det totala hyresvärdet per den 1 april 2011 uppgick till 28,7 Mkr. Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis uppgick till 27,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent och den genomsnittliga kontraktstiden uppgick till 10,5 år.

### Investeringar i fastigheter

Investeringar i den kvarvarande fastigheten har gjorts med 1,0 Mkr.

## FINANSIERING

### Räntebärande skulder

Per den 31 mars 2011 hade Catena kreditavtal på 306 Mkr.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 306 Mkr (1 128). Den genomsnitt-

liga återstående kreditbindningstiden uppgick per 31 mars 2011 till 3,1 år (1,1).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 mars 2011 uppgick till 0,5 år (0,4). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,60 procent (2,19).

Räntebindningstiden har uppnåtts genom att utestående lån med kort räntebindning har förlängts genom swapavtal.

En förändring av marknadsräntan med  $\pm 1\%$  påverkar Catenas räntekostnader med  $\pm 2,6$  Mkr inklusive ränteswappar.

Catena har endast lån i svenska kronor.

### Avsättningar

Av avsättningar om 59 Mkr (135) utgör avsättningar för uppskjuten skatt 51 Mkr (122).

### Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2011 uppgick till 944 Mkr (999) och soliditeten till 69,9 procent (42,7). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

### Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 mars 2011 till 735 Mkr (128).

## Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2011

Förfall, år	Lånebelopp Mkr	Ränteförfall		Kreditavtal Mkr	Låneförfall		Andel %
		Snittränta %	Andel %		Utnyttjat Mkr	Andel %	
Rörligt	46,4	2,78	15,2	-	-	-	-
2011	130,0	3,70	42,4	-	-	-	-
2012	130,0	3,79	42,4	-	-	-	-
2014	-	-	-	306,4	306,4	100,0	-
<b>Summa</b>	<b>306,4</b>	<b>3,60</b>	<b>100,0</b>	<b>306,4</b>	<b>306,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-</b>

## ORGANISATION

### Legal struktur

Catena AB, organisationsnummer 556294-1715, är moderbolag i Catenakoncernen. Den svenska fastigheten ägs via ett helägt dotterbolag.

### Medarbetare

Antalet anställda uppgick till 3 personer (11), varav 1 kvinna (3).

Företagsledningen samt ekonomifunktionen är för närvarande placerad i Göteborg. Från och med den 1 maj kommer företagsledning samt ekonomifunktion att vara placerad i Solna/Stockholm.

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 31 mars 2011 var 208,00 kronor/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 2 405 Mkr.

Per 31 mars 2011 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st, fördelade på 17 043 ägare.

<b>Aktieägare per 31 mars 2011</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 389 000	29,3
Erik Selin gruppen	2 394 687	20,7
PEAB AB	2 310 000	20,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	289 400	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	215 255	1,9
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 762	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	47 300	0,4
Försäkrings AB Avanza Pension	42 836	0,4
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 915 273</b>	<b>77,1</b>
Övriga	2 649 227	22,9
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Catena följer de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningar av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen. IFRS 5, som behandlar avvecklade verksamheter, har tillämpats. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder överensstämmer med dem som tillämpades i den senaste årsredovisningen.



## **KALENDARIUM**

### Delårsrapporter 2011

Januari–juni	24 augusti 2011
Januari–september	27 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	Februari 2012

## **HÄNDELSER EFTER RAPPORT- PERIODENS UTGÅNG**

På årsstämman den 14 april 2011 beslutades att anta styrelsens förslag till utdelning på totalt kronor 59,00.

Bolagets ledning och ekonomifunktion kommer att vara placerade i Solna och i Stockholm från och med den 1 maj 2011.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Göteborg den 28 april 2011

**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 28 april 2011, klockan 15.13.*

## Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall 2011 jan-mars	Utfall 2010 jan-mars	Utfall 2010 jan-dec
<b>Kvarvarande verksamheter</b>			
Hysesintäkter	6,9	7,1	27,4
Driftkostnader	-	-0,1	-0,2
Reparations- och underhållskostnader	-0,1	-0,2	-0,9
Fastighetsskatt	-0,7	-0,6	-2,7
Fastighetsadministration	-0,8	-0,9	-3,2
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>20,4</b>
Övriga rörelseintäkter	-	0,1	0,2
Övriga rörelsekostnader	-	-0,1	-0,2
Centraladministration	-4,3	-3,2	-12,9
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	29,0	-	130,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>30,0</b>	<b>2,1</b>	<b>137,5</b>
Finansnetto	1,8	-2,3	-9,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>31,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>128,2</b>
Aktuell skatt	-1,0	-0,6	-1,5
Uppskjuten skatt	-6,9	1,2	-33,4
<b>Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter</b>	<b>23,9</b>	<b>0,4</b>	<b>93,3</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>			
<b>Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna</b>			
Intäkter	-	44,7	140,6
Kostnader	-	-9,8	-26,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-</b>	<b>34,9</b>	<b>114,2</b>
Skatt	-	-9,2	-35,2
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>25,7</b>	<b>79,0</b>
<b>Resultat vid omvärdering till verkligt värde</b>			
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-	4,6	90,7
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-	-1,2	-23,9
<b>Resultat från omvärdering efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>3,4</b>	<b>66,8</b>
<b>Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheter</b>			
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	2,1	39,6	55,0
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	65,0	55,7	54,5
<b>Resultat från avyttring efter skatt</b>	<b>67,1</b>	<b>95,3</b>	<b>109,5</b>
<b>Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt</b>	<b>67,1</b>	<b>124,4</b>	<b>255,3</b>
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>91,0</b>	<b>124,8</b>	<b>348,6</b>
Resultat per aktie	7,87	10,79	30,14
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter	2,07	0,03	8,07

## Rapport över totalresultat, koncernen

	Utfall 2011 jan-mars	Utfall 2010 jan-mars	Utfall 2010 jan-dec
<b>Mkr</b>			
Periodens resultat efter skatt	91,0	124,8	348,6
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Förändring omvärderingsreserv valuta	-	-	-
Förändring omräkningsreserv	-	-3,6	-12,3
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	6,0	-4,9	-4,9
Skatt hänförlig till omräkningsreserv	-	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	6,0	-8,5	-17,2
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>97,0</b>	<b>116,3</b>	<b>331,4</b>

## Balansräkningar i sammandrag, koncernen

<b>Mkr</b>	Utfall 31 mars 2011	Utfall 31 mars 2010	Utfall 31 december 2010
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	550	1 920	520
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	2	1
Kortfristiga fordringar	65	292	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	735	128	57
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	1 593
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 350</b>	<b>2 342</b>	<b>2 173</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	944	999	847
Avsättningar	59	135	54
Räntebärande skulder	306	1 128	987
Ej räntebärande skulder	41	80	56
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	229
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 350</b>	<b>2 342</b>	<b>2 173</b>

## Förändringar i eget kapital, koncernen

<b>Mkr</b>	Utfall 2011 jan-mars	Utfall 2010 jan-mars	Utfall 2010 jan-dec
Ingående eget kapital	847	883	883
Utdelning	-	-	-367
Periodens totalresultat	97	116	331
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>944</b>	<b>999</b>	<b>847</b>

## Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall	Utfall
	2011	2010
	jan-mar	jan-mar
Resultat före skatt	32	-
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-33	2
Betald skatt	-	-1
Förändring rörelsekapital	-106	8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-107</b>	<b>9</b>
Förändring materiella anläggningstillgångar	1 525	-1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 525</b>	<b>-1</b>
Utbetald utdelning	-	-
Förändring räntebärande skulder	-740	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-740</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter</b>	<b>678</b>	<b>8</b>
<b>Kassaflöde från avvecklade verksamheter</b>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
<b>Netto kassaflöden från avvecklad verksamhet</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
<b>Summa periodens kassaflöden</b>	<b>678</b>	<b>25</b>
Likvida medel vid periodens början	57	103
Kursdifferens i likvida medel	-	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>735</b>	<b>128</b>

## Nyckeltal, koncernen

	Utfall	
	2011	2010
<b>Finansiella (inkl avvecklad verksamheter)</b>	jan-mars	jan-mars
Avkastning på eget kapital, %	40,6	0,1
Avkastning på totalt kapital, %	8,7	1,3
Soliditet, %	69,9	42,7
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	1,0
Belåningsgrad fastigheter, %	55,6	58,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	1,1

### Aktierelaterade

Periodens resultat per aktie, kvarvarande verksamheter, kr	2,07	0,03
Periodens resultat före skatt, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	2,75	-0,02
Periodens rörelseresultat, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	2,59	0,18
Eget kapital per aktie, kr	81,63	86,39
Utdelning per aktie, kr	-	-
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565

*Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer*

### Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter

Fastigheternas bokförda värde, mkr	550	390
Direktavkastning, %	3,85	5,44
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 689
Hysesintäkter, kr per kvm	678	698
Driftsöverskott, kr per kvm	521	521
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,1
Överskottsgrad, %	76,8	74,6

### Medarbetare

Antal anställda vid periodens slut	3	11
------------------------------------	---	----

### Information per region/segment - kvarvarande verksamheter

Mkr	Hysesintäkter		Driftsöverskott		Bokfört värde		Investeringar		Uthyrbar yta, kvm	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	jan-mars	jan-mars	jan-mars	jan-mars	31-mars	31-mars	jan-mars	jan-mars	31-mars	31-mars
Stockholm	6,9	7,1	5,3	5,3	550	390	1,0	0,1	40 723	40 689
<b>Totalt</b>	<b>6,9</b>	<b>7,1</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>550</b>	<b>390</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>40 723</b>	<b>40 689</b>

## Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	2011 jan-mars	2010 jan-mars
Hysesintäkter	-	0,8
Driftkostnader	-	-0,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
Övriga rörelseintäkter	1,0	4,8
Övriga rörelsekostnader	-	-0,1
Centraladministration	-5,3	-4,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4,3</b>	<b>0,1</b>
Finansnetto	1,9	-3,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,0</b>
Resultat från försäljning av dotterföretag	-10,3	238,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-12,7</b>	<b>235,9</b>
Skatt	0,6	-1,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>-12,1</b>	<b>234,2</b>

## Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	31 mars 2011	31 mars 2010
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	-	2
Övriga materiella anläggningstillgångar	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	473	1 852
Omsättningstillgångar	64	288
Likvida medel/kortfristiga placeringar	735	127
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 272</b>	<b>2 269</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	864	781
Avsättningar	8	13
Långfristiga skulder	-	990
Kortfristiga skulder	400	485
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 272</b>	<b>2 269</b>

## 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.

### Hyresvärde

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

### Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar 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

www.catenafastigheter.se

**Ny adress från den 1 maj 2011**

Catena AB

Västmannagatan 10

111 24 Stockholm

Tel:+46-(0) 8 410 999 30

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