

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2012



*Catena introducerar Urban gardening i det nya Haga Norra, vilket gör det möjligt för hushåll och lokala restauranger att närodla grönsaker*

# DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2012

## Andra kvartalet

- Hyresintäkter 6,6 Mkr (6,9)
- Rörelseresultat 3,8 Mkr (1,5)
- Resultat före skatt 1,4 Mkr (0,8)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter -0,5 Mkr (1,3)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 0,5 Mkr (1,3)
- Resultat efter skatt 1,1 Mkr (-0,3)

## Perioden januari-juni

- Hyresintäkter 13,3 Mkr (13,8)
- Rörelseresultat 22,6 Mkr (31,5)
- Resultat före skatt 17,9 Mkr (32,6)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 14,3 Mkr (30,3)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 0,7 Mkr (1,7)
- Resultat efter skatt 13,3 Mkr (90,7)

## Kommentar av VD Andreas Philipson

Under andra kvartalet fortsatte vi att fokusera på färdigställandet av detaljplanen samt exploateringsavtalet för Haga Norra. Arbetet innebar därmed inga stora förändringar jämfört med årets inledning. Detaljplanen ställdes ut under försommaren och väntas slutligen bli antagen av Solna Stad i höst. Processen utgör en viktig komponent för att vi ska kunna förverkliga framtidens Haga Norra med nya bostäder och arbetsplatser.

Responserna har varit positivt i det uthyrningsarbete som pågår för att finna hyresgäster till området. Vi har en fortsatt stark tro på att Haga Norra är attraktivt. Området är centralt beläget i det nya Solna-Stockholm som håller på att växa fram mellan Hagastaden, Frösunda, Mall of Scandinavia och Nationalarenan.

Vidare har vi stärkt organisationen och utsett Lars Lindvall till ny CFO. Lars har tidigare bland annat varit ekonomi- och företagskonsult samt innehaft ledande positioner inom Norsk Hydro-koncernen.

I övrigt utvecklades den löpande verksamheten enligt plan med fortsatt stabila kassaflöden från hyresgästerna. Resultatet före skatt uppgick till 17,9 Mkr, jämfört med 32,6 Mkr motsvarande period i fjol. Skillnaden ligger i huvudsak i lägre värdeökning på fastigheterna. Vi har ett oförändrat värde på våra fastigheter, jämfört med första kvartalet. Jämfört med för ett år sedan är skillnaden en uppgång med 73 Mkr.

# KONCERNENS INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Andra kvartalet

Under det andra kvartalet uppgick hyresintäkterna till 6,6 Mkr (6,9). Fastighetskostnaderna var 0,8 Mkr (1,7) medan driftöverskottet blev 5,9 Mkr (5,2). Kostnaderna för administration uppgick till 1,6 Mkr (5,0).

Värdoförändringarna på fastigheterna uppgick till -0,5 Mkr (1,3) under kvartalet. Fastigheterna värderades till totalt 625 Mkr. I värdet ingår investeringar på 0,5Mkr. Värderingen gjordes av Forum Fastighetsekonomi med värdatedatum 30 juni.

Rörelseresultatet uppgick till 3,8 Mkr (1,5) medan finansnettot var -2,4 Mkr (-0,7).

Aktuell skatt uppgick till -0,4 Mkr (-0,2) och uppskjuten skatt till 0,1 Mkr (-0,1).

## Fastigheter

Koncernens fastighetsbestånd utgörs av två fastigheter i Haga Norra i Solna.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på 40 723 kvm. Det totala hyresvärdet per den 30 juni 2012 uppgick till 28,7 Mkr (28,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9% (96,9).

## Värdering och tillämpad värdemetod

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i allt väsentligt av ett bedömt värde på potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår för fastigheten. De potentiella byggrätterna avser bostäder och kommersiella lokaler för fastigheten Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna kommun.

Den tillämpade värderingsmetoden för de potentiella byggrätterna baseras på ortprismetod där värdet har bedömts genom jämförelser med markanvisningsavtal och avtal om överlåtelser av byggrätter i Stockholm och Stockholms förorter. Efter en bedömning där Catenas potentiella byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invägs, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, planläggning med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippade med de potentiella byggrätterna. En mindre del av det totala bedömda verkliga värdet avser nuvärdet av driftnetton som genereras i den befintliga användningen av fastigheten.

Totalt bedömt verkligt värde för fastigheten uppgår till 625 Mkr. Mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte är avslutat är kvantifieringen av gjorda bedömningar behäftade med relativt stor försiktighet. Osäkerheten förväntas dock minska med tiden efterhand som tidpunkt för fastställande av plan närmar sig.

## Finansiering

Per den 30 juni 2012 hade Catenakoncernen kreditavtal på 306 Mkr.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 306 Mkr (306).

Lånet förfaller till betalning 2014.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2012 uppgick till 0,3 år (0,3). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,01 procent (3,95).

Catena har endast lån i svenska kronor.

## **Eget Kapital**

Eget kapital per 30 juni 2012 uppgick till 287 Mkr (261) och soliditeten till 40,4% (39,1). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25-35%.

## **Likviditet**

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 juni 2012 till 72 Mkr (103) varav spärrade medel utgjorde 20,3 Mkr (20,3).

## **MODERBOLAGET**

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag.

## ORGANISATION

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

Antalet anställda uppgick till 2 personer (5).

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 29 juni 2012 var 49,80 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 576 Mkr.

Per 29 juni 2012 var antalet aktier i Catena 11 564 500 stycken, fördelade på drygt 16 400 ägare.

Aktieägare per 29 juni 2012	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 000	29,9
Erik Selin gruppen	2 344 642	20,3
PEAB AB	2 310 000	20,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	277 374	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	190 018	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	107 196	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
CNBY-DFA-CNTL SML CO S	56 202	0,5
Handelsbanken fonder	52 125	0,4
<b>Summa 10 största</b>	<b>8 926 065</b>	<b>77,0</b>
Övriga	2 638 435	23,0
<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.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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.

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 2011, not 25, sidan 42.

### **Moderbolaget**

Genom interna lån samt finansiella derivat är moderbolaget exponerat för ovanstående beskrivna risker.

## **KALENDARIUM**

Delårsrapport januari–september	25 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

## **HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG**

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter periodens utgång.

*Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.*

Solna den 8 augusti 2012

Catena AB (publ)

Styrelsen

*Information 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 9 augusti 2012, kl.08:00*

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2012 apr-juni	2011 apr-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011 jan-dec
<b>Kvarvarande verksamheter</b>					
Hysesintäkter	6,6	6,9	13,3	13,8	26,9
Driftkostnader	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,6
Reparations- och underhållskostnader	-	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
Fastighetsskatt	-0,6	-0,6	-1,3	-1,3	-2,7
Fastighetsadministration	-	-0,8	-	-1,6	-2,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,9</b>	<b>5,2</b>	<b>11,6</b>	<b>10,5</b>	<b>20,6</b>
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	0,1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-
Centraladministration	-1,6	-5,0	-3,3	-9,3	-12,9
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-0,5	1,3	14,3	30,3	86,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3,8</b>	<b>1,5</b>	<b>22,6</b>	<b>31,5</b>	<b>94,5</b>
Finansnetto	-2,4	-0,7	-4,7	1,1	-3,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1,4</b>	<b>0,8</b>	<b>17,9</b>	<b>32,6</b>	<b>90,7</b>
Aktuell skatt	-0,4	-0,2	-0,8	-1,2	-5,0
Uppskjuten skatt	0,1	-0,1	-3,8	-7,0	-24,7
<b>Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter</b>	<b>1,1</b>	<b>0,5</b>	<b>13,3</b>	<b>24,4</b>	<b>61,0</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>					
<b>Resultat från avvecklade verksamheter</b>					
Intäkter	-	-	-	-	-
Kostnader	-	-1,1	-	-1,1	-
<b>Resultat före skatt</b>	-	-1,1	-	-1,1	-
Skatt	-	0,3	-	0,3	-
<b>Resultat efter skatt</b>	-	-0,8	-	-0,8	-
<b>Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna</b>					
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	-	-	2,1	2,6
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-	-	-	65,0	66,0
<b>Resultat från avyttring efter skatt</b>	-	-	-	<b>67,1</b>	<b>68,6</b>
<b>Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt</b>	-	<b>-0,8</b>	-	<b>66,3</b>	<b>68,6</b>
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>13,3</b>	<b>90,7</b>	<b>129,6</b>
Resultat per aktie*	0,09	-0,03	1,15	7,84	11,21
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter*	0,09	0,04	1,15	2,11	5,28

\*) Någon utspädningseffekt finns ej, och inga potentiella aktier förekommer

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	2012 apr-juni	2011 apr-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	1,1	-0,3	13,3	90,7	129,6
<i>Periodens övriga totalresultat</i>	-	-	-	-	-
Aktuariell vinst/förlust	-	-	-	-	-2,1
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-	-	-	6,0	7,5
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	-	-	6,0	5,4
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>13,3</b>	<b>96,7</b>	<b>135,0</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	Utfall 30 juni 2012	Utfall 30 juni 2011	Utfall 31 dec 2011
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	625	552	610
Kortfristiga fordringar	33	13	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	52	103	94
<b>Summa tillgångar</b>	<b>710</b>	<b>668</b>	<b>711</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	287	261	297
Avsättningar	85	59	82
Räntebärande skulder	306	306	307
Ej räntebärande skulder	32	42	25
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>710</b>	<b>668</b>	<b>711</b>
<b>Ställda panter</b>	30 juni 2012	30 juni 2011	31 dec 2011
Spärrkonto	20	20	20
Fastighetsinteckningar	306	306	306
<b>Summa ställda panter</b>	<b>326</b>	<b>326</b>	<b>326</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>			
Garantiättagande FPG/PRI	0,2	0,2	0,1



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2012 jan-juni	Utfall 2011 jan-juni	Utfall 2011 jan-dec
Ingående eget kapital	297	847	844
Utdelning	-23	-683	-682
Periodens totalresultat	13	97	135
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>287</b>	<b>261</b>	<b>297</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2012 jan-jun	Utfall 2011 jan-jun	Utfall 2011 jan-dec
Resultat före skatt	13	33	91
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-14	-35	-91
Betald skatt	-1	-	-5
Förändring rörelsekapital	-17	-54	-32
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-19</b>	<b>-56</b>	<b>-37</b>
Förändring förvaltningsfastigheter/materiella anläggningstillgångar	-	1 526	-2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 526</b>	<b>-2</b>
Utbetald utdelning	-23	-683	-683
Förändring räntebärande skulder	-	-740	-680
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-23</b>	<b>-1 423</b>	<b>-1 363</b>
<b>Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter</b>	<b>-42</b>	<b>47</b>	<b>-1 402</b>
<b>Netto kassaflöde från avvecklade verksamheter</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>1 440</b>
<b>Summa periodens kassaflöden</b>	<b>-42</b>	<b>46</b>	<b>38</b>
Likvida medel vid periodens början	94	57	56
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>52</b>	<b>103</b>	<b>94</b>

## NYCKELTAL, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2012 jan-jun	Utfall 2011 jan-jun
<b>Finansiella (inkl avvecklade verksamheter)</b>		
Avkastning på eget kapital, %	9,1	32,7
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	5,3
Soliditet, %	40,4	39,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,1
Belåningsgrad fastigheter, %	49,0	55,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,1	1,2
<b>Aktierelaterade</b>		
Periodens resultat per aktie, kvarvarande verksamheter, kr	1,16	2,11
Periodens resultat före skatt, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	1,55	2,82
Periodens rörelseresultat, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	1,95	2,72
Eget kapital per aktie, kr	24,82	22,57
Utdelning per aktie, kr	2,00	59,00
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		
<b>Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter</b>		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	625	552
Direktavkastning, %	3,7	3,8
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 723
Hysesintäkter, kr per kvm	661	678
Driftsöverskott, kr per kvm	570	516
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9
Överskottsgrad, %	87,2	76,1

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	Utfall 2012 apr-jun	Utfall 2011 apr-jun	Utfall 2012 jan-juni	Utfall 2011 jan-juni	Utfall 2011 jan-dec
Hysesintäkter	-	-	-	-	-
Driftkostnader	-	-	-	-	-
<b>Driftsöverskott</b>	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1,0	1,1	2,0	2,1	4,1
Övriga rörelsekostnader	-	-0,4	-	-0,4	-
Centraladministration	-1,6	-6,9	-3,3	-12,2	-16,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,6</b>	<b>-6,2</b>	<b>-1,3</b>	<b>-10,5</b>	<b>-12,5</b>
Resultat från försäljning av dotterföretag	-	-	-	-10,3	-10,8
Finansnetto	1,5	-0,9	2,5	1,0	22,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0,9</b>	<b>-7,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-19,8</b>	<b>-1,0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,9</b>	<b>-7,1</b>	<b>1,2</b>	<b>-19,8</b>	<b>-1,0</b>
Skatt	-0,2	2,3	-0,3	2,9	-1,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,7</b>	<b>-4,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-16,9</b>	<b>-2,7</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	Utfall 2012 30 juni	Utfall 2011 30 juni	Utfall 2011 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	481	473	481
Omsättningstillgångar	9	2	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	44	103	85
<b>Summa tillgångar</b>	<b>534</b>	<b>578</b>	<b>568</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	51	51	51
Reservfond	10	10	10
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	102	815	128
Periodens resultat	1	-12	-3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>164</b>	<b>172</b>	<b>186</b>
Avsättningar	10	8	10
Kortfristiga skulder	360	398	372
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>534</b>	<b>578</b>	<b>568</b>
Ställda panter	30 juni 2012	30 juni 2011	31 dec 2011
Spärrkonto	20	20	20
<b>Eventualförpliktelser</b>			
Garantiåtagande FPG/PRI	0,2	0,2	0,1

## DEFINITIONER

Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

### **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, tomträtsavgälder/arrenden, fastighetsskatt samt fastighetsadministration.

### **Fastigheternas bokförda värde**

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

### **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.

### **Förvaltningsresultat efter schablonskatt per aktie**

Periodens förvaltningsresultat minus 26,3 procents skatt härpå, dividerat med genomsnittligt antal aktier.

### **Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie**

Periodens förvaltningsresultat dividerat med antal aktier utestående vid årets slut.

### **Räntetäckningsgrad**

Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdetändringar dividerat med finansiella kostnader.

### **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 offentliggör informationen i denna delårsrapport i enlighet med lagen om värdepappersmarknaden (2007:528).*

### **CATENA AB (publ)**

Org.nr:556294-1715

Box 3121

103 62 Stockholm

Tel: 08-410 999 30

[www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)

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