

## KVARTALSRAPPORT JANUARI – MARS 2013



*Haga Norra får nya moderna kontor med öppna ytor och hög servicenivå med butiker, restauranger och garage i markplanen*

# KVARTALSRAPPORT JANUARI - MARS 2013

## Första kvartalet

- Hyresintäkter 6,7 Mkr (6,7)
- Rörelseresultat 4,6 Mkr (18,8)
- Resultat före skatt 2,8 Mkr (16,5)
- Resultat efter skatt 2,2 Mkr (12,2), motsvarande 0,19 kr/aktie (1,05)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 0 Mkr (14,8)
- Investeringar 0,2 Mkr (0,2)

## Kommentar av VD Andreas Philipson

Verksamheten har fortsatt planenligt under inledningen av året. Skillnaderna i resultatet jämfört med motsvarande kvartal i fjol beror på en värdeökning på fastigheterna om närmare 15 Mkr första kvartalet 2012. Vi har en hög soliditet och våra nyckeltal ser bra ut i övrigt.

I början av året överklagades detaljplanen som godkännts av Solna stad i slutet av förra året. Överklagandena, som avser risken för buller och partikelhalter, är en del av processen vid detaljplanarbeten, särskilt vid byggnation i tätbebyggda storstadsområden.

Vi är inriktade på en stark miljöprofil i skapandet av det nya Haga Norra. När utbyggnaden är klar kommer gällande gränsvärden för buller med mera att väl underskridas. Med de miljöhänsyn vi har tagit i detaljplanen och baserat på de kontrollmätningar vi gjort ser jag därför med tillförsikt på möjligheterna att kunna bemöta eventuella miljöaspekter i den fortsatta överklagandeprocessen.

Jag känner mig trygg med att vi har gjort allt som står i vår makt vad gäller att föra processen framåt. Ambitionen är tillgodose de krav som ställs och att den fortsatta processen ska skötas så smidigt som möjligt.

# KONCERNENS INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Första kvartalet

Under det första kvartalet uppgick hyresintäkterna till 6,7 Mkr (6,7). Fastighetskostnaderna var 0,8 Mkr (1,0) medan driftöverskottet blev 5,9 Mkr (5,7). Kostnaderna för administration uppgick till 1,3 Mkr (1,7).

Värdoförändringarna på fastigheterna uppgick till 0 Mkr (14,8) under kvartalet. Per den 31 december 2012 var fastigheterna värderade till totalt 850 Mkr. I värdet ingår investeringar gjorda första kvartalet 2013 på 0,2 Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 4,6 Mkr (18,8) medan finansnettot var -1,7 Mkr (-2,3).

Resultat före skatt 2,8 Mkr (16,5)

Aktuell skatt uppgick till -0,6 Mkr (-0,4) och uppskjuten skatt till 0,0 Mkr (-3,9).

## 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 31 mars 2013 uppgick till 28,1 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 överlåtelse 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 fastigheterna uppgår till 850 Mkr. Mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte har vunnit laga kraft är dessa bedömningar dock fortfarande behäftade med viss osäkerhet.

Utöver vad som framgår av denna delårsrapport har inga väsentliga förändringar skett avseende värdering eller värderingsmetod, jämfört med redogörelsen i årsredovisningen.

## Finansiering

Per den 31 mars 2013 hade Catenakoncernen kreditavtal på 306 Mkr.

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

Lånet förfaller till betalning 2014-05-02

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 mars 2013 uppgick till 0,3 år (0,3). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,3 procent (3,65).

Catena har endast lån i svenska kronor.

## Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2013 uppgick till 483 Mkr (309) och soliditeten till 52,3 % (42,4). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25-35%.

## Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 mars 2013 till 59 Mkr (76) varav spärrade medel utgjorde 20,6 Mkr.

## MODERBOLAGET

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

### Ränte- och låneförfallstruktur per 31 mars 2013

	Lånebelopp	Ränteförfall		Kreditavtal	Låneförfall	
		Snittränta	Andel		Utnyttjat	Andel
Förfall, år	Mkr	%	%	Mkr	Mkr	%
2014	306,4	2,32	100,0	306,4	306,4	100,0
						-
<b>Summa</b>	<b>306,4</b>	<b>2,32</b>	<b>100,0</b>	<b>306,4</b>	<b>306,4</b>	<b>100,0</b>

## ORGANISATION

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

Antalet anställda uppgick till 2 personer (2).

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 31 mars 2013 var 81,50 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om drygt 942 Mkr.

Per 31 mars 2013 var antalet aktier i Catena 11 564 500 stycken, fördelade på cirka 17 000 ägare.

<b>Aktieägare per 31 mars 2013</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 349	29,9
Fabege	3 469 342	29,9
Catella fondförvaltning	1 288 321	11,1
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	277 374	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	190 118	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100 232	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	58 300	0,5
Handelsbanken fonder	57 161	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 202	0,5
<b>Summa 10 största</b>	<b>9 026 607</b>	<b>78,0</b>
Övriga	2 537 893	22,0
<b>Totalt</b>	<b>11 564 500</b>	<b>100,0</b>

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 krona per aktie för verksamhetsåret 2012.

## 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. 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

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 2012, not 21, sidan 38.

## Moderbolaget

Genom interna lån är moderbolaget exponerat för ovanstående beskrivna risker.

## KALENDARIUM

Årsstämma	24 april 2013
<u>Delårsrapporter 2013</u>	
Januari–juni	9 augusti 2013
Januari–september	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.

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

Solna den 24 april 2013

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 24 april 2013, kl.14.00*

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Hysesintäkter	6,7	6,7	26,6
Driftkostnader	-	-	-0,6
Reparations- och underhållskostnader	-	-	-0,8
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-2,7
Fastighetsadministration	-0,1	-0,3	-
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,9</b>	<b>5,7</b>	<b>22,5</b>
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-
Centraladministration	-1,3	-1,7	-5,7
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	0,0	14,8	238,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4,6</b>	<b>18,8</b>	<b>255,3</b>
Finansnetto	-1,8	-2,3	-8,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2,8</b>	<b>16,5</b>	<b>246,5</b>
Aktuell skatt	-0,6	-0,4	-1,2
Uppskjuten skatt	-0,0	-3,9	-38,8
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>2,2</b>	<b>12,2</b>	<b>206,5</b>
Resultat per aktie*	0,19	1,05	17,86

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

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2012 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	2,2	12,2	206,5
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Aktuariell vinst/förlust	-	-	0,1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2,2</b>	<b>12,2</b>	<b>206,6</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	Utfall 31 mars 2013	Utfall 31 mars 2012	Utfall 31 dec 2012
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	850	625	850
Kortfristiga fordringar	15	28	16
Likvida medel/kortfristiga placeringar	59	76	58
<b>Summa tillgångar</b>	<b>924</b>	<b>729</b>	<b>924</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	483	309	481
Avsättningar	120	85	120
Räntebärande skulder	306	306	306
Ej räntebärande skulder	15	29	17
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>924</b>	<b>729</b>	<b>924</b>
<b>Ställda panter</b>			
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>			
Garantiåtagande FPG/PRI	0,2	0,2	0,1



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	Utfall 2013 jan-mar	Utfall 2012 jan-mar	Utfall 2012 jan-dec
Ingående eget kapital	481	297	297
Utdelning	-	-	-23
Periodens totalresultat	2	12	207
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>483</b>	<b>309</b>	<b>481</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	Utfall 2013 jan-mar	Utfall 2012 jan-mar
Resultat före skatt	3	17
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-	-15
Betald skatt	-1	-
Förändring rörelsekapital	-1	-20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1</b>	<b>-18</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Utbetald utdelning	-	-
Förändring räntebärande skulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa periodens kassaflöden</b>	<b>1</b>	<b>-18</b>
Likvida medel vid periodens början	58	94
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>59</b>	<b>76</b>

## NYCKELTAL, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2013 jan-mar	Utfall 2012 jan-mar
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på eget kapital, %	1,8	16,1
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	10,9
Soliditet, %	52,3	42,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,4
Belåningsgrad fastigheter, %	36,0	49,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	1,0
<b>Aktierelaterade</b>		
Periodens resultat per aktie, kr	0,19	1,05
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	0,25	1,43
Eget kapital per aktie, kr	41,8	26,72
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		
<b>Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter</b>		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	850	625
Direktavkastning, %	2,8	3,3
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 723
Hysesintäkter, kr per kvm	661	661
Driftsöverskott, kr per kvm	579	506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9
Överskottsgrad, %	88,0	85,1

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	Utfall 2013 jan-mar	Utfall 2012 jan-mar	Utfall 2012 jan-dec
Hysesintäkter	-	-	-
Driftkostnader	-	-	-
<b>Driftsöverskott</b>	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1,0	1,0	4,1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-
Centraladministration	-1,2	-1,7	-5,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,8</b>
Finansnetto	0,7	1,0	8,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>6,6</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>6,6</b>
Skatt	-0,1	-0,1	-1,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>4,9</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	Utfall 2013 31 mar	Utfall 2012 31 mar	Utfall 2012 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	57	481	57
Omsättningstillgångar	446	11	442
Likvida medel/kortfristiga placeringar	41	70	43
<b>Summa tillgångar</b>	<b>544</b>	<b>562</b>	<b>542</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	107	125	102
Periodens resultat	0	0	5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>168</b>	<b>186</b>	<b>168</b>
Avsättningar	10	10	10
Kortfristiga skulder	366	366	364
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>544</b>	<b>562</b>	<b>542</b>
	31 mars 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
Ställda panter			
Spärrkonto	20	20	20
<b>Eventualförpliktelser</b>			
Garantiättagande FPG/PRI	0,2	0,2	0,2

## 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, tomträttsavgälder/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 22,0 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