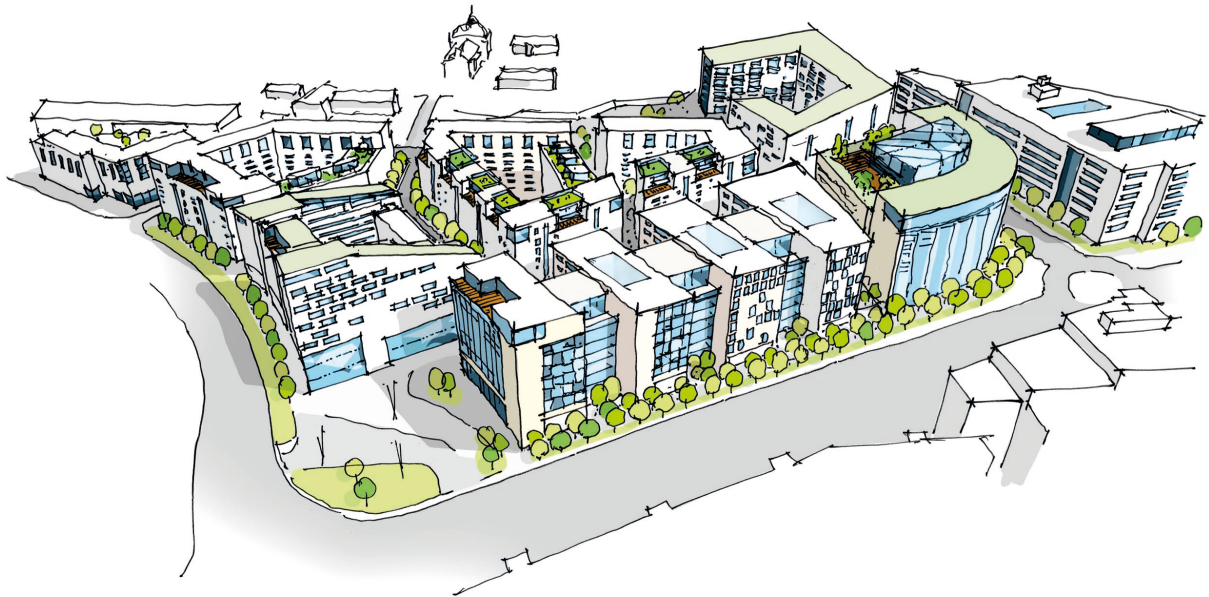


## KVARTALSRAPPORT JANUARI – MARS 2012



*Det nya Haga Norra blir en del av en ny stadsbild med bostäder, kontor och gröna ytor, såväl i markplanet som på taken*

# KVARTALSRAPPORT JANUARI - MARS 2012

## Första kvartalet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkter 6,7 Mkr (6,9)
- Rörelseresultat 18,8 Mkr (30,0)
- Resultat före skatt 16,5 Mkr (31,8)
- Resultat efter skatt 12,2 Mkr (23,9)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 14,8 Mkr (29,0)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 0,2 Mkr (1,0)
- Resultat efter skatt 12,2 Mkr (91,0)

## Efter periodens utgång

- Solna stadsbyggnadsnämnd godkände i april förslaget till detaljplan för Haga Norra för utställning

## Kommentar av VD Andreas Philipson

Under första kvartalet fortsatte arbetet med detaljplaneutvecklingen för Catenas projektfastighet Haga Norra i Solna. Efter slutförda förhandlingar med Solna stad angående principerna för exploateringsavtalet för fastigheten godkände Solna stadsbyggnadsnämnd i mitten av april förslaget till detaljplan för utställning. Detaljplanen kommer att bli utställd under maj månad varefter den slutligen väntas bli antagen av Solna Stad efter semesterperioden.

Beslutet är ett viktigt steg i Catenas långsiktiga arbete med att förverkliga framtidens Haga Norra med nya bostäder och arbetsplatser. Haga Norra är attraktivt beläget i det blivande nya och sammanvuxna Solna-Stockholm med Nationalarenan, Mall of Scandinavia, Hagastaden, Frösunda och enkel access till E4:an. Uthyrningsarbetet har påbörjats och vi märker ett stort intresse bland potentiella kontorshyresgäster.

Resultatet före skatt för kvartalet uppgick till 16,5 Mkr, jämfört med 31,8 Mkr motsvarande kvartal i fjol. Förändringen beror på att Catena under inledningen av 2011 fortfarande hade kvar en portfölj om 25 handelsfastigheter som sedan avyttrades. I jämförbara verksamheter löpte utvecklingen planenligt där befintliga hyresgäster fortsatt ger stabila kassaflöden som tryggar finansieringen av projektarbetet.

# KONCERNENS INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Första kvartalet

Under det första kvartalet uppgick hyresintäkterna till 6,7 Mkr (6,9). Fastighetskostnaderna var 1,0 Mkr (1,6) medan driftsöverskottet blev 5,7 Mkr (5,3). Kostnaderna för administration uppgick till 1,7 Mkr (4,3).

Värdoförändringarna på fastigheterna uppgick till 14,8 Mkr (29,0) under kvartalet. Fastigheterna värderades till totalt 625 Mkr. I värdet ingår investeringar på 0,2Mkr. Värderingen gjordes av Forum Fastighetsekonomi med värdatedatum 31 mars.

Den positiva värdoförändringen på fastigheter beror främst på de fortsatta framstegen i detaljplanarbetet. När detaljplanen blir fastställd finns en väsentlig potential i värdet av fastigheter och byggrätter.

De orealiserade värdoförändringarna på ränteswappar uppgick till 0,4 Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 18,8 Mkr (30,0) medan finansnettot var -2,3 Mkr (1,8).

Aktuell skatt uppgick till -0,4 Mkr (-1,0) och uppskjuten skatt till -3,9 Mkr (-6,9).

## 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 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 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 fastigheten uppgår till 625 Mkr. Bland annat mot bakgrund av att detaljplanearbetet inte är avslutat är kvantifieringen av gjorda bedömningar behäftade med relativt stor osäkerhet. Osäkerheten förväntas dock minska med tiden efterhand som tidpunkt för fastställande av plan närmar sig.

## Finansiering

Per den 31 mars 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 31 mars 2012 uppgick till 0,3 år (0,3). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,65 procent (3,02).

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

Catena har endast lån i svenska kronor.

## Eget Kapital

Eget kapital per 31 mars 2012 uppgick till 309 Mkr (944) och soliditeten till 42,4% (69,9). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25-35%.

## Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 mars 2012 till 76Mkr (735) varav spärrade medel utgjorde 20,3 Mkr.

## MODERBOLAGET

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

### Ränte- och låneförfallostruktur per 31 mars 2012

	Lånebelopp	Ränteförfall		Kreditavtal	Låneförfall	
		Snittränta	Andel		Utnyttjat	Andel
Förfall, år	Mkr	%	%	Mkr	Mkr	%
3 mån Stibor	176,4	3,54	57,6	-	-	-
2012	130,0	3,79	42,4	-	-	-
2014	-	-	-	306,4	306,4	100,0
						-
<b>Summa</b>	<b>306,4</b>	<b>3,65</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 (5).

## CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 mars 2012 var 68,75 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om cirka 795 Mkr.

Per 31 mars 2012 var antalet aktier i Catena 11 564 500 stycken, fördelade på cirka 17 000 ägare.

## FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kronor per aktie för verksamhetsåret 2011.

<b>Aktieägare per 30 mars 2012</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Röster (%)</b>
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	270 018	2,3
CBNY-DFA-INT SML CAP V	107 613	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>9 006 482</b>	<b>77,7</b>
Övriga	2 558 018	22,3
<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 kvartalsboks slut har värderingen av koncernens förvaltningsfastighet skett genom att en extern fastighetsvärdering tagits in.

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 2011, not 25, sidan 42.

## Moderbolaget

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

## KALENDARIUM

Årsstämma	26 april 2012
<u>Delårsrapporter 2012</u>	
Januari–juni	9 augusti 2012
Januari–september	25 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	februari 2013

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter slutförda förhandlingar med Solna stad angående principerna för exploateringsavtalet för Catenas fastighet i Haga Norra, godkände Solna stadsbyggnadsnämnd i mitten av april förslaget till detaljplan för utställning.

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

Solna den 26 april 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 26 april 2012, kl.14.00*

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
<b>Kvarvarande verksamheter</b>			
Hysesintäkter	6,7	6,9	26,9
Driftkostnader	-	-	-0,7
Reparations- och underhållskostnader	-	-0,1	-0,3
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-2,7
Fastighetsadministration	-0,3	-0,8	-2,7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>5,7</b>	<b>5,3</b>	<b>20,6</b>
Övriga rörelseintäkter	-	-	0,1
Övriga rörelsekostnader	-	-	-
Centraladministration	-1,7	-4,3	-12,9
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	14,8	29,0	86,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>18,8</b>	<b>30,0</b>	<b>94,5</b>
Finansnetto	-2,3	1,8	-3,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16,5</b>	<b>31,8</b>	<b>90,7</b>
Aktuell skatt	-0,4	-1,0	-5,0
Uppskjuten skatt	-3,9	-6,9	-24,7
<b>Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter</b>	<b>12,2</b>	<b>23,9</b>	<b>61,0</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>			
<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>-</b>	<b>67,1</b>	<b>68,6</b>
<b>Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>67,1</b>	<b>68,6</b>
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>12,2</b>	<b>91,0</b>	<b>129,6</b>
Resultat per aktie*	1,05	7,87	11,21
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter*	1,05	2,07	5,28

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

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	12,2	91,0	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>12,2</b>	<b>97,0</b>	<b>135,0</b>

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

<b>Mkr</b>	Utfall 31 mars 2012	Utfall 31 mars 2011	Utfall 31 dec 2011
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	625	550	610
Kortfristiga fordringar	28	65	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	76	735	94
<b>Summa tillgångar</b>	<b>729</b>	<b>1 350</b>	<b>711</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	309	944	297
Avsättningar	85	59	82
Räntebärande skulder	307	306	307
Ej räntebärande skulder	28	41	25
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>729</b>	<b>1 350</b>	<b>711</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

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall
	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Ingående eget kapital	297	847	844
Utdelning	-	-	-682
Periodens totalresultat	12	97	135
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>309</b>	<b>944</b>	<b>297</b>

## KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	Utfall	Utfall
	2012 jan-mar	2011 jan-mar
Resultat före skatt	17	32
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-15	-33
Betald skatt	-	-
Förändring rörelsekapital	-20	-106
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-18</b>	<b>-107</b>
Förändring förvaltningsfastigheter/materiella anläggningstillgångar	-	1 525
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 525</b>
Utbetald utdelning	-	-
Förändring räntebärande skulder	-	-740
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-740</b>
<b>Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter</b>	<b>-18</b>	<b>678</b>
<b>Summa periodens kassaflöden</b>	<b>-18</b>	<b>678</b>
Likvida medel vid periodens början	94	57
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>76</b>	<b>735</b>

## NYCKELTAL, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2012 jan-mar	Utfall 2011 jan-mar
<b>Finansiella (inkl avvecklade verksamheter)</b>		
Avkastning på eget kapital, %	16,1	40,6
Avkastning på totalt kapital, %	10,9	8,7
Soliditet, %	42,4	69,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	6,0
Belåningsgrad fastigheter, %	49,1	55,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,0	0,3
<b>Aktierelaterade</b>		
Periodens resultat per aktie, kvarvarande verksamheter, kr	1,05	2,07
Periodens resultat före skatt, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	1,43	2,75
Periodens rörelseresultat, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	1,63	2,59
Eget kapital per aktie, kr	26,72	81,63
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	625	550
Direktavkastning, %	3,3	3,85
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 723
Hysesintäkter, kr per kvm	661	678
Driftsöverskott, kr per kvm	506	521
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9
Överskottsgrad, %	85,1	76,8

## RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

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

## BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	Utfall 2012 31 mar	Utfall 2011 31 mar	Utfall 2011 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	481	473	481
Omsättningstillgångar	11	64	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	70	735	85
<b>Summa tillgångar</b>	<b>562</b>	<b>1 272</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	125	815	128
Periodens resultat	0	-12	-3
<b>Summa eget kapital</b>	<b>186</b>	<b>864</b>	<b>186</b>
Avsättningar	10	8	10
Kortfristiga skulder	366	400	372
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>562</b>	<b>1 272</b>	<b>568</b>
	31 mars 2012	31 mar 2011	31 dec 2011
Ställda panter			
Spärrkonto	20	20	20
<b>Eventualförpliktelser</b>			
Garantiättagande 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, 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.

### **Hyresvärde**

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

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

Periodens förvaltningsresultat minus 28 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 orealiserade värdeförändringar 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

Västmannagatan 10

111 24 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