

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2013



Kontorshuset i bildens mitt blir den nya porten till Solna från E4:an, här sedd från nordväst.

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2013

Andra kvartalet

- Hyresintäkter 6,6 Mkr (6,6)
- Rörelseresultat 38,4 Mkr (3,8)
- Resultat före skatt 36,8 Mkr (1,4)
- Resultat efter skatt 29,0 Mkr (1,1), motsvarande 2,51 kr/aktie (0,09)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 34,3 Mkr (-0,5)
- Investeringar 0,5 Mkr (0,5)

Perioden januari-juni

- Hyresintäkter 13,3 Mkr (13,3)
- Rörelseresultat 43,0 Mkr (22,6)
- Resultat före skatt 39,6 Mkr (17,9)
- Resultat efter skatt 31,2 Mkr (13,3), motsvarande 2,70 kr/aktie (1,15)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 34,3 Mkr (14,3)
- Investeringar 0,7 Mkr (0,7)

Kommentar av VD Andreas Philipson

Verksamheten var fortsatt stabil under första halvåret. Skillnaderna i resultat jämfört med motsvarande period i fjol beror främst på en ökning av fastighetsvärden med drygt 34 Mkr under kvartalet. Den bedömda värdeökningen beror i allt väsentligt på reducerade riskfaktorer i takt med att våra planer steg för steg konkretiseras.

Vår detaljplan överklagades i början av året och avser befarat buller samt partikelhalter. Under kvartalet har vi verkat för att överklagandeprocessen ska löpa så smidigt som möjligt. Catena är inriktat på en stark miljöprofil för det nya Haga Norra. Vår ambition är att uppfylla samtliga krav för att säkra den bästa miljön. Baserat på de kontrollmätningar vi har gjort samt med de miljöhänsyn vi tar i detaljplanen, känner jag mig trygg med att vi kommer att klara gränsvärdena när utbyggnaden är klar.

Dialogen och förberedelserna fortgick för att identifiera morgondagens kommersiella hyresgäster till våra fastigheter.

I övrigt var aktiviteten och intresset fortsatt stort under kvartalet för vad som händer i närområdet med bland annat Arenastadens framväxt liksom utbyggnaden av Nya Karolinska i Hagastaden. Det visade sig inte minst när Nya Karolinska höll öppet hus och cirka 1 000 besökare strömmade till. Spännvidden i det som kommer att erbjudas i Haga Norra och dess närområde i form av arbetstillfällen, bostäder, shopping, underhållning och fritid gör vårt läge mycket intressant.

KONCERNENS INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Andra kvartalet

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

Värdoförändringarna på fastigheterna uppgick till 34,3 Mkr (-0,5) under kvartalet. Per den 30 juni 2013 var fastigheterna värderade till totalt 885 Mkr. I värdet ingår investeringar gjorda andra kvartalet 2013 på 0,5 Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 38,4 Mkr (3,8) medan finansnettot var -1,6 Mkr (-2,4).

Resultatet före skatt blev 36,8 Mkr (1,4).

Aktuell skatt uppgick till -0,3 Mkr (-0,4) och uppskjuten skatt till -7,5 Mkr (0,1).

Sex månader

Under perioden januari-juni uppgick hyresintäkterna till 13,3 Mkr (13,3). Fastighetskostnaderna var 1,7 Mkr (1,7) medan driftsöverskottet blev 11,6 Mkr (11,6). Kostnaderna för administration uppgick till 2,9 Mkr (3,3).

Periodens värdoförändringar på fastigheter var 34,3 Mkr (14,3). Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 0,7 Mkr (0,7).

Rörelseresultatet uppgick till 43,0 Mkr (22,6) medan finansnettot var -3,4 Mkr (-4,7). Resultatet före skatt blev 39,6 Mkr (17,9).

Aktuell skatt blev -0,9 Mkr (-0,8) och uppskjuten skatt -7,5 Mkr (-3,8).

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 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 fastigheterna. 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 ortprismetoden 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 885 Mkr, jämfört med 850 Mkr vid utgången av första kvartalet. Den bedömda värdeökningen beror i allt väsentligt på reducerade riskfaktorer i takt med att våra planer steg för steg konkretiseras. 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 30 juni 2013 hade Catenakoncernen kreditavtal på 306 Mkr. Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 306 Mkr (306). Lånet förfaller till betalning 2 maj 2014.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 juni 2013 uppgick till 0,3 år (0,3). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,1% (3,01).

Catena har endast lån i svenska kronor.

Eget Kapital

Eget kapital per 30 juni 2013 uppgick till 501 Mkr (287) och soliditeten till 52,9 % (40,4). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25-35%.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 juni 2013 till 49 Mkr (52) varav spärrade medel utgjorde 20,6 Mkr (20,3).

MODERBOLAGET

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

Ränte- och låneförfallostruktur per 30 juni 2013

	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp	Snittränta	Andel	Kreditavtal	Utnyttjat	Andel
Förfall, år	Mkr	%	%	Mkr	Mkr	%
2014	306,4	2,01	100,0	306,4	306,4	100,0
Summa	306,4	2,32	100,0	306,4	306,4	100,0

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).

Årsstämman antog valberedningens förslag till omval av styrelseledamöterna Henry Klotz, Christer Sandberg, Bo Forsén och Lennart Schönning samt nyval av Katarina Wallin. Henry Klotz omvaldes till styrelsens ordförande.

CATENA AKTIEN

Catenaaktien är registrerad på Nasdaq OMX Stockholm – Nordiska listan Small Cap. Senast betalt 30 juni 2013 var 85 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om drygt 983 Mkr. Per 30 juni 2013 var antalet aktier i Catena 11 564 500 stycken, fördelade på cirka 15 500 ägare.

Aktieägare per 28 juni 2013	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 349	29,9
Fabege	3 469 342	29,9
Catella fondförvaltning	1 385 266	12,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	277 374	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	189 118	1,6
CBNY-DFA-INT SML CAP V	100 232	0,9
Swedbank Robur fonder	60 208	0,5
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
Handelsbanken fonder	56 815	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 202	0,5
Summa 10 största	9 123 206	78,9
Övriga	2 441 294	21,1
Totalt	11 564 500	100,0

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

Delårsrapporter

Januari–september	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Delårsrapporten för perioden januari-juni 2013 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Solna den 9 augusti 2013

Henry Klotz

Styrelseordförande

Christer Sandberg

Bo Forsén

Lennart Schönning

Katarina Wallin

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

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 2013, kl.08.00.

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-dec
Kvarvarande verksamheter					
Hysesintäkter	6,6	6,6	13,3	13,3	26,6
Driftkostnader	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,6
Reparations- och underhållskostnader	-0,1	-	-0,2	-0,2	-0,8
Fastighetsskatt	-0,6	-0,6	-1,3	-1,3	-2,7
Driftsöverskott	5,7	5,9	11,6	11,6	22,5
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-	-
Centraladministration	-1,6	-1,6	-2,9	-3,3	-5,7
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	34,3	-0,5	34,3	14,3	238,5
Rörelseresultat	38,4	3,8	43,0	22,6	255,3
Finansnetto	-1,6	-2,4	-3,4	-4,7	-8,8
Resultat före skatt	36,8	1,4	39,6	17,9	246,5
Aktuell skatt	-0,3	-0,4	-0,9	-0,8	-1,2
Uppskjuten skatt	-7,5	0,1	-7,5	-3,8	-38,8
Periodens resultat efter skatt	29,0	1,1	31,2	13,3	206,5
Resultat per aktie*	2,51	0,09	2,70	1,15	17,86

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Mkr	2013 apr-juni	2012 apr-juni	2013 jan-juni	2012 jan-juni	2012 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	29,0	1,1	31,2	13,3	206,5
<i>Periodens övriga totalresultat</i>	-	-	-	-	-
Aktuariell vinst/förlust	-	-	-	-	0,1
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	-	-	-	0,1
Periodens totalresultat	29,0	1,1	31,2	13,3	206,6

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	Utfall 30 juni 2013	Utfall 30 juni 2012	Utfall 31 dec 2012
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	885	625	850
Kortfristiga fordringar	15	33	16
Likvida medel/kortfristiga placeringar	49	52	58
Summa tillgångar	949	710	924
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	501	287	481
Avsättningar	127	85	120
Räntebärande skulder	306	306	306
Ej räntebärande skulder	15	32	17
Summa eget kapital och skulder	949	710	924
Ställda panter	30 juni 2013	30 juni 2012	31 dec 2012
Spärrkonto	20	20	20
Fastighetsinteckningar	306	306	306
Summa ställda panter	326	326	326
Eventualförpliktelser			
Garantiättagande FPG/PRI	0,2	0,2	0,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2013 jan-juni	Utfall 2012 jan-juni	Utfall 2012 jan-dec
Ingående eget kapital	481	297	297
Utdelning	-11	-23	-23
Periodens totalresultat	31	13	207
Utgående eget kapital	501	287	481

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2013 jan-jun	Utfall 2012 jan-jun	Utfall 2012 jan-dec
Resultat före skatt	39	13	246
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-34	-14	-239
Betald skatt	-1	-1	-1
Förändring rörelsekapital	-1	-17	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3	-19	-12
Förändring förvaltningsfastigheter/materiella anläggningstillgångar	-1	-	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	-	-1
Utbetald utdelning	-11	-23	-23
Förändring räntebärande skulder	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11	-23	-23
Periodens kassaflöde	-9	-42	-36
Summa periodens kassaflöden	-9	-42	-36
Likvida medel vid periodens början	58	94	94
Likvida medel vid periodens slut	49	52	58

NYCKELTAL, KONCERNEN

Mkr	Utfall 2013 jan-jun	Utfall 2012 jan-jun
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	11,8	9,1
Avkastning på totalt kapital, %	9,2	6,7
Soliditet, %	52,9	40,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,7
Belåningsgrad fastigheter, %	34,6	49,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	1,1
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	2,70	1,16
Periodens resultat före skatt per aktie, kr	3,42	1,55
Periodens rörelseresultat per aktie, kr	3,72	1,95
Eget kapital per aktie, kr	43,27	24,82
Utdelning per aktie, kr	1,00	2,00
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		
Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	885	625
Direktavkastning, %	2,7	3,7
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 723
Hysesintäkter, kr per kvm	661	661
Driftsöverskott, kr per kvm	570	570
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9
Överskottsgrad, %	87,2	87,2

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

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

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	Utfall 2013 30 juni	Utfall 2012 30 juni	Utfall 2012 31 dec
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	57	481	57
Omsättningstillgångar	450	9	442
Likvida medel/kortfristiga placeringar	26	44	43
Summa tillgångar	533	534	542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	51	51	51
Reservfond	10	10	10
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	96	102	102
Periodens resultat	0	1	5
Summa eget kapital	157	164	168
Avsättningar	10	10	10
Kortfristiga skulder	366	360	364
Summa eget kapital och skulder	533	534	542
	30 juni 2013	30 juni 2012	31 dec 2012
Ställda panter			
Spärrkonto	20	20	20
Eventualförpliktelser			
Garantiåtagande 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

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