

## Delårsrapport januari – mars 2015

- Hyresintäkterna ökade med 14 procent till 114,6 Mkr (100,1).
- Driftsöverskottet ökade med 21 procent till 85,8 Mkr (71,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 procent till 55,9 Mkr (42,7).
- Periodens resultat ökade till 68,4 Mkr (22,8), motsvarande ett resultat per aktie om 2,67 kr (0,90), varav värdeförändringar på derivat ingår med -39,9 Mkr (-25,3) och värdeförändringar på fastigheter ingår med 71,7 Mkr (11,8).
- Ett framgångsrikt arbete med energieffektiviseringar och ett lyckat uthyrningsarbete har lett till en ökning av överskottsgraden till 75 procent (71).

## Väsentliga händelser under första kvartalet

- Nya SFF lanseras, ett nybildat finansbolag med ett säkerställt obligationsprogram om 8 Mdkr, som ägs till 20 procent av Catena.
- En överenskommelse har tecknats med Katrineholms Kommun om att förvärva kommunens andel av det gemensamägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB (med befintlig uthyrningsbar yta om cirka 12 000 kvadratmeter) och mark intill de befintliga fastigheterna.
- Avtal har tecknats om förvärv av fastigheten Förmannen 4 med ett logistiklager om 22 200 kvadratmeter strategiskt belägen vid E6 utanför Ängelholm.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Catena deltar i ett emissionserbjudande, via finansbolaget Nya SFF, med kombiterminalen Terminalen 1 i Hallsberg och lånar via en femårig obligation ett belopp om 112 Mkr med en fast årlig ränta om 1,42 procent.

## Affärsidé

Catenas affärsidé är att på ett hållbart sätt och genom samarbete utveckla effektiva logistikanläggningar som försörjer storstadsregioner i Skandinavien.

### Regioner

Mkr	2015	2014	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
<b>Hysesintäkter</b>			
Stockholm	49,1	43,4	194,3
Göteborg	38,3	29,4	125,8
Öresund	21,0	21,1	85,5
Projekt Solna	6,2	6,2	25,7
<b>Totalt</b>	<b>114,6</b>	<b>100,1</b>	<b>431,3</b>
<b>Driftsöverskott</b>			
Stockholm	37,9	31,7	152,7
Göteborg	27,6	19,8	90,4
Öresund	14,9	14,4	59,9
Projekt Solna	5,4	5,1	22,7
<b>Totalt</b>	<b>85,8</b>	<b>71,0</b>	<b>325,7</b>

### Koncernen i siffror

	2015	2014	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	114,6	100,1	431,3
Driftsöverskott, Mkr	85,8	71,0	325,7
Förvaltningsresultat, Mkr	55,9	42,7	204,9
Periodens totalresultat, Mkr	68,4	22,8	344,2
Resultat per aktie, kr	2,7	0,9	13,5
Överskottsgrad, %	74,9	70,9	75,5
Soliditet, %	32,6	31,6	32,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	88,4	95,8

## Logistikposition Malmö – DHL:s nya terminal

I början av 2016 flyttar DHL in i en terminal som Catena just nu uppför i Sunnanå strax utanför Malmö. Terminalen är strategiskt placerad nära såväl regionens tätorter som europavägarna. Byggnaden som totalt blir cirka 17 000 kvadratmeter stor kommer att certifieras enligt Green Building. Byggnaden kommer bland annat att utrustas med bergvärme. Det är ett nytt steg för att realisera Catenas mål att vara energineutrala 2020. Det vill säga att bolaget då ska producera lika mycket energi som förbrukas. Miljöinvesteringarna kommer också att reducera

fastighetens driftskostnader. I samband med flytten friläggs också en, ur logistiksynpunkt mindre lämplig, fastighet centralt i Malmö. Den är emellertid mycket attraktiv för andra användningsområden och kommer att utvecklas vidare.

DHL:s nya terminal är den första byggnaden i det, med Peab samägda området, Projekt Sunnanå som totalt omfattar 270 000 kvadratmeter utvecklingsbar markyta. Terminalen är därmed också den första byggstenen i Catenas Logistikposition Malmö.





# Bra start på året och ett starkt kassaflöde

Catena redovisar ett starkt förvaltningsresultat, och därmed också ett starkt kassaflöde från förvaltningen om 55,9 Mkr (42,5). Ökningen finner i huvudsak sin förklaring i en bättre uthyrningsgrad. Även periodens totala resultat har utvecklats mycket positivt och uppgår till 68,4 Mkr (22,8). Att detta resultat är betydligt högre än föregående år har sin förklaring i fortsatt värdeökning. På den positiva sidan har vi värdeutveckling på våra fastigheter och då framför allt på vår utvecklingsfastighet ”Haga Norra”, medan derivatportföljen går i motsatt riktning till följd av sjunkande marknadsräntor.

Efter fjolårets framgångsrika uthyrningsarbete, där merparten av våra vakanser fylldes, är årets fokusområde att skapa förutsättningar för nyproduktion av såväl terminaler som logistiklager. Vi har i samarbete med några av våra kunder utvecklat en ny typ av ”volymterminal” som är tänkt att uppföras i anslutning till framför allt kombiterminaler. Dessa terminaler kan användas för såväl omlastning av containers och trailers som för tillfällig lagring. Byggnation av den första terminalen av detta slag kommer att påbörjas i Katrineholm under året.

Trots några avflyttningar har vi, tack vare nya uthyrningar, samma höga uthyrningsgrad på 96 procent som vid årsskiftet. Glädjande är även den fortsatta positiva utvecklingen av överskottsgraden, som för kvartalet uppgår till hela 75 procent, vilket är fantastiskt bra för att vara ett vinterkvartal. Föregående år hade vi 71 procent under motsvarande period.

Efter första kvartalet har Catena, via det gemensamägda obligationsbolaget Nya SFF, finansierat fastigheten Terminalen 1 i Hallsberg med 112 Mkr. Lånet löper på fem år med en fast årlig ränta om 1,42 procent.



Generellt sett upplever vi en god efterfrågan på nyproducerade och energisnåla logistikanläggningar samtidigt som det för närvarande råder viss brist på planlagd mark i rätt lägen. Detta behov i kombination med vår höga uthyrningsgrad gör att vi måste öka takten att utveckla och uppföra nya logistikhus i våra befintliga logistikpositioner.

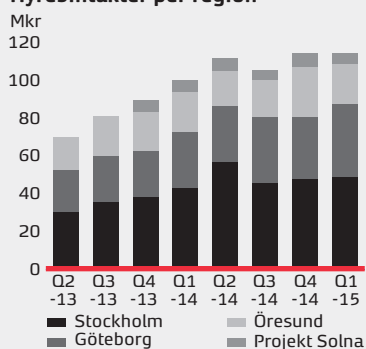
Helsingborg, april 2015  
Gustaf Hermelin, VD

# Delårsrapport januari – mars 2015

## Rapport över totalresultat

Mkr	2015	2014	Rullande	2014
	jan-mar	jan-mar	12 mån	jan-dec
Hysesintäkter	114,6	100,1	445,8	431,3
Fastighetskostnader	-28,8	-29,1	-105,3	-105,6
<b>Driftöverskott</b>	<b>85,8</b>	<b>71,0</b>	<b>340,5</b>	<b>325,7</b>
Central administration	-7,0	-5,4	-30,5	-28,9
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,4	9,9	9,6
Övriga rörelsekostnader	-	-	-8,1	-8,1
Andel i resultat från intresseföretag	0,1	0,4	0,5	0,8
Finansiella intäkter	0,4	0,2	1,1	0,9
Finansiella kostnader	-24,1	-23,9	-95,3	-95,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>55,9</b>	<b>42,7</b>	<b>218,1</b>	<b>204,9</b>
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	-	-6,5	-6,5
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	71,7	11,8	452,4	392,5
Värdeförändringar derivat	-39,9	-25,3	-165,2	-150,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>87,7</b>	<b>29,2</b>	<b>498,8</b>	<b>440,3</b>
Betald skatt	-	-	-1,9	-1,9
Uppskjuten skatt	-19,3	-6,4	-107,1	-94,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>68,4</b>	<b>22,8</b>	<b>389,8</b>	<b>344,2</b>
Periodens övriga totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>68,4</b>	<b>22,8</b>	<b>389,8</b>	<b>344,2</b>
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	68,5	23,1	390,2	344,8
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,3	-0,4	-0,6
<b>Nyckeltal före och efter utspädning</b>				
Eget kapital, kr per aktie	79,9	66,7	79,9	77,2
Periodens totalresultat, kr per aktie	2,7	0,9	15,2	13,5
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6

### Hyresintäkter per region



Jordbromalm 4:33, Haninge

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 14 procent till 114,6 Mkr (100,1), främst tack vare förvärvade fastigheter, färdigställda projekt och en ökad nettouthyrning.

Av Catenas kontrakterade årshyra utgör intäkter från avtal med en löptid överstigande 3 år 61 procent av den totala årshyran, vilket innebär stabila intäkter som inte varierar nämnvärt mellan perioder, förutom vid påverkan av förvärv och försäljning. Den genomsnittliga kvarvarande hyresavtalstiden uppgår till knappt fem år.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 1 procent till -28,8 Mkr (-29,1). I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,2 Mkr, främst tack vare en mild vinter och genomförda energieffektiviseringar.

## Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna uppgick till -24,1 Mkr (-23,9) under perioden. De finansiella kostnaderna steg med anledning av en ökad lånevolym, dock kompenseras kostnadsökningen av genomförda refinansieringar, omstruktureringar av kreditportföljen samt lägre marknadsräntor.

## Resultat

Förvaltningsresultatet har under året ökat med 31 procent till 55,9 Mkr (42,7), främst tack vare en effekt av förvärvade fastigheter och intäktshöjande investeringar samt till en viss del minskning av driftskostnaderna.

Periodens resultat har ökat med 45,6 Mkr till 68,4 Mkr (22,8) till följd av värdeförändringar på fastigheterna, främst hänförlig till projektfastigheter i Haga Norra, Solna. Effekten uppvägs av ökade undervärden på derivat, som framförallt beror på att de långa marknadsräntorna fallit under året. Värdeförändringarna är av redovisningskaraktär och påverkar inte det befintliga kassaflödet.

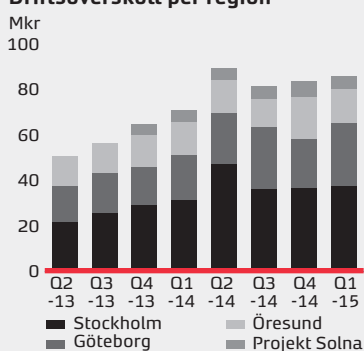
## Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Backahill AB och Hansan AB. Transaktionerna, som avser konsulttjänster, uppgår ej till väsentligt belopp.

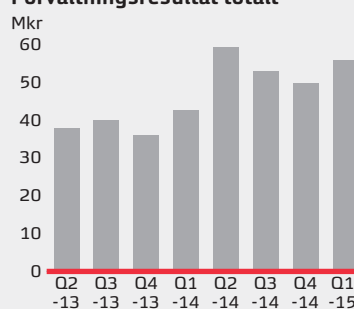
## Löptider för hyreskontrakt

Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2015	69	21,5	5
2016	50	88,0	19
2017	52	66,8	15
2018	17	33,4	7
2019	9	39,1	9
2020	17	45,6	10
2021+	20	161,2	35
<b>Totalt</b>	<b>234</b>	<b>455,6</b>	<b>100</b>

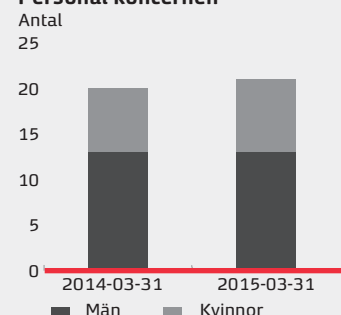
### Driftsöverskott per region



### Förvaltningsresultat totalt



### Personal koncernen



## Kassaflöde

Mkr	2015	2014	2014
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Resultat före skatt	87,7	29,2	440,3
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-31,8	13,3	-235,5
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>55,9</b>	<b>42,5</b>	<b>204,8</b>
Förändring av rörelsefordringar	-15,6	13,2	9,2
Förändring av rörelseskulder	41,9	-43,0	-39,8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>82,2</b>	<b>12,7</b>	<b>174,2</b>
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-	-55,2	-171,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-17,7	-34,1	-180,4
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	15,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-1,8
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-0,2	0,5
Förändring av finansiella tillgångar	-19,8	1,3	-56,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37,6</b>	<b>-88,2</b>	<b>-394,8</b>
Förändring av lån	-8,4	19,3	257,7
Utbetald utdelning	-	-	-51,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8,4</b>	<b>19,3</b>	<b>206,4</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>36,2</b>	<b>-56,2</b>	<b>-14,2</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>199,4</b>	<b>213,6</b>	<b>213,6</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>235,6</b>	<b>157,4</b>	<b>199,4</b>

## Rapport över finansiell ställning

Mkr	2015	2014	2014
	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5 840,3	5 163,7	5 750,9
Materiella anläggningstillgångar	1,7	1,2	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	32,6	27,0	30,6
Uppskjuten skattefordran	72,6	29,3	63,9
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	120,4	43,1	89,4
Likvida medel	235,6	157,4	199,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 303,2</b>	<b>5 421,7</b>	<b>6 136,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 048,4	1 709,5	1 980,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	4,8	5,2	4,8
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	2 400,2	625,4	2 404,1
Uppskjuten skatteskuld	436,2	286,7	413,7
Övriga långfristiga skulder	186,7	21,7	146,9
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	1 049,0	2 593,8	1 053,5
Övriga kortfristiga skulder	177,9	179,4	133,0
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 303,2</b>	<b>5 421,7</b>	<b>6 136,0</b>

## Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde före förändringar av rörelsekapitalet har förbättrats med 13,4 Mkr till 55,9 Mkr (42,5).

Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och i fastigheter i delägda bolag. Investeringarna har genomförts utan upptagande av nya lån.

Likvida medel vid periodens slut uppgick till 235,6 Mkr (157,4).



Catenas huvudkontor på Landskronavägen 7A i Helsingborg i fastigheten Hästhagen 4.



Vanda 1, Kista

## Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 449,2 Mkr (3 219,2) och låneramen uppgick till 4 199,7 Mkr per 31 mars 2015.

### Skulder till kreditinstitut

Ränte- bindning, år	Mkr	Ränta, % <sup>1)</sup>	Andel, %
2015	1 449,2	2,0	42,0
2021	500,0	4,2	14,5
2022	500,0	3,6	14,5
2023	500,0	3,0	14,5
2024	500,0	2,7	14,5
<b>Totalt</b>	<b>3 449,2</b>	<b>2,8</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2015-03-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

## Derivatinstrument

Finansiella instrument består av derivatinstrument som ligger i kategori 2 i värderingshierarkin. Derivaten marknadsvärderas vilket medför att bokfört värde överensstämmer med det verkliga värdet. Förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet uppgick till 186,1 Mkr (21,0). Värdeförändringen på derivaten påverkar inte kassaflödet och när derivatens löptid gått ut är värdet alltid noll.

Derivatens nominella värde motsvarar 58 procent av koncernens skulder till kreditinstitut.

Kapital- bindning, år	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2015	1 135,1	1 033,3	101,8
2016	900,0	847,2	52,8
2017	2 000,0	1 404,1	595,9
>2018	164,6	164,6	-
<b>Totalt</b>	<b>4 199,7</b>	<b>3 449,2</b>	<b>750,5</b>

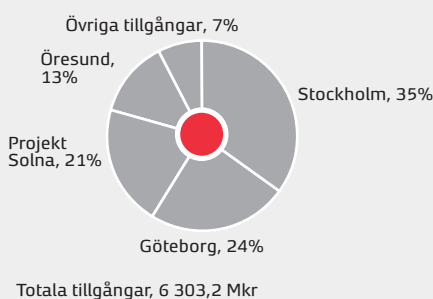
### Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2011	2021	2,9	500,0
2012	2022	2,3	500,0
2014	2023	1,7	500,0
2014	2024	1,4	500,0
<b>Totalt</b>			<b>2 000,0</b>

## Förändring i eget kapital

Mkr	2015 31 mar	2014 31 mar	2014 31 dec
<b>Ingående balans</b>	<b>1 984,8</b>	<b>1 641,9</b>	<b>1 641,9</b>
Lämnad utdelning aktieägare	-	-	-51,3
Kapitaltillskott	-	50,0	50,0
Periodens totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,3	-0,6
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	68,5	23,1	344,8
<b>Utgående balans</b>	<b>2 053,2</b>	<b>1 714,7</b>	<b>1 984,8</b>
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	2 048,4	1 709,5	1 980,0
Innehav utan bestämmande inflytande	4,8	5,2	4,8

### Fördelning av tillgångar



Remmen 1, Åstorp



## Fastighetsbestånd per region

Regioner	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Verkligt värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Överskottsgrad, %
Stockholm	21	311,3	2 208,0	209,4	94	197,1	77
Göteborg	12	235,3	1 512,6	159,1	98	156,5	72
Öresund	13	165,8	819,7	82,2	94	77,5	71
<b>Summa Logistik</b>	<b>46</b>	<b>712,4</b>	<b>4 540,3</b>	<b>450,7</b>	<b>96</b>	<b>431,1</b>	<b>74</b>
Projekt Solna	1	40,7	1 300,0	25,1	98	24,5	87
<b>Totalt fastigheter</b>	<b>47</b>	<b>753,1</b>	<b>5 840,3</b>	<b>475,8</b>	<b>96</b>	<b>455,6</b>	<b>75</b>

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 17,7 Mkr (34,1), varav större delen avser investeringar i fastigheterna Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping, Dikartorp 3:12 i Järfälla samt Vanda 1 i Kista.

Avtal om försäljning har skett av en mindre fastighet i Luleå, som inte är ett av Catena prioriterat område, till ett fastighetsvärde om 7 Mkr med tillträde den 1 april 2015.

Catena har överenskommit med Katrineholms Kommun om att förvärva kommunens del, 49 procent, av det gemensamägda bolaget, Logistikposition Katrineholm AB, som äger fastigheterna Sothönan 3 och 19 i Katrineholm. Fastighetsvärdet på de befintliga byggnaderna uppgår till 35 Mkr. Köpeskillingen för bolaget uppgår till 6 Mkr. Förvärvet är villkorat av beslut från Katrineholms kommunfullmäktige. Inför ovanstående förvärv har avtal tecknats om förvärv av mark via fastighetsreglering mellan Logistikposition Katrineholm AB och

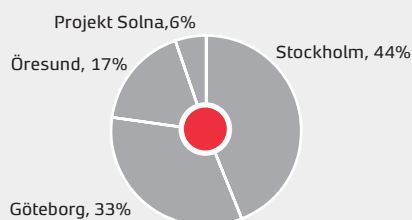
Katrineholms Kommun. Bolaget förvärvar 75 000 kvadratmeter mark med äganderätt, som ligger intill befintliga fastigheter Sothönan 3 och 19. Köpeskillingen är satt till 7,8 Mkr och tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Catena har tecknat avtal om att förvärva, via en bolagsaffär, Förmannen 4 i Ängelholm till ett fastighetsvärde om 120 Mkr från Backahill Fastigheter AB. På fastigheten finns ett logistiklager om 22 200 kvadratmeter som är väl beläget i ett handels- och logistikområde i mycket nära anslutning till E6/E20. Fastigheten är i mycket gott skick och har två hyresgäster där det större hyresavtalet löper till 2023. Hyresintäkten uppgår till cirka 12 Mkr. Då affären sker med en av Catenas större ägare är avtalet villkorat av beslut på Catenas årsstämma.

## Fastighetsbestånd

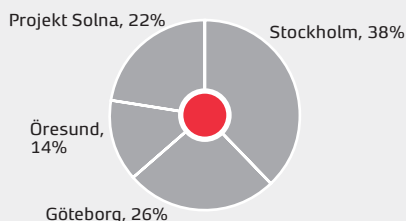
Mkr	Verkligt värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	5 750,9	47
Investeringar i befintliga fastigheter	17,7	
Orealiserade värdeförändringar	71,7	
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>5 840,3</b>	<b>47</b>

### Hyresvärde per region



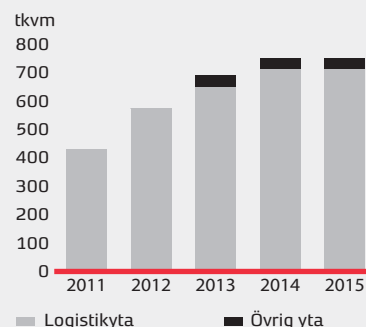
Hyresvärde, 475,8 Mkr

### Fastighetsbestånd per region



Verkligt värde, 5 840,3 Mkr

### Logistikyta





## Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Catenas fastigheter under kvartalet uppgår till 71,7 Mkr (11,8), som en effekt av väl genomförda projekt och ett bra förvaltningsarbete.

Catena genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Externa värderingar om ca 4,3 Mdkr av fastighetsbeståndet genomfördes under tredje och fjärde kvartalet 2014.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Läs gärna en utförligare beskrivning av värderingsprinciperna i Catenas årsredovisning för 2014.

En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden.

## Marknadsutsikter

Efterfrågan på lokaler inom Catenas marknadssegment är god. Avslutade avtalsförhandlingar visar på något höjda hyresnivåer jämfört med tidigare kvartal, om än med kortare avtalstider. Genom sin kärnverksamhet, att utveckla väl placerade och för sin uppgift väl anpassade miljöeffektiva logistikläggningar med tillgång till olika transportsätt ser Catena möjligheter att expandera de närmaste åren. Marknaden för effektiva, energismarta och rätt placerade logistikfastigheter är fortsatt attraktiv till följd av ökade krav på miljö- och kostnadseffektiva leveranser. Avseende Solnafastigheten är efterfrågan på byggrätter, för främst bostäder, fortsatt god.

## Utdelningspolicy

Catena ska långsiktigt utdela minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt.

## Catenaaktien

Catenaaktien var på bokslutsdagen registrerad på NASDAQ Stockholm – Nordiska listan Mid Cap. Stängningskursen den 31 mars 2015 var 131,25 kr mot öppningskursen den 2 januari 2015 som var 105,75 kr, vilket innebär en ökning under året med 24 procent. Under perioden har Catenaaktien som högst noterats i 131,75 kr och som lägst i 103,00 kr.

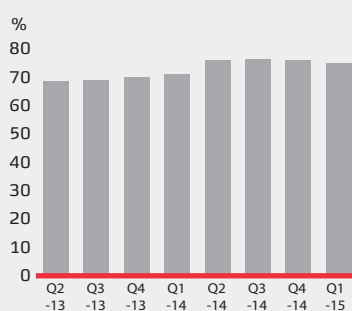
## Ägarstruktur

	Antal aktier, tusental	Röster, %
Backahill Kil AB	11 680	45,6
Endicott Sweden AB (CLS Holding plc)	3 469	13,5
Fabege AB (publ)	2 619	10,2
Länsförsäkringar fondförvaltning	1 932	7,5
SFU Sverige AB	1 847	7,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB	634	2,5
Banque Carnegie Luxembourg SA	223	0,9
JP Morgan Europé Limited	175	0,7
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia ÖMS	158	0,6
Handelsbanken Fonder AB	125	0,5
Caesar Åfors	100	0,4
CBNY-DFA-INT SML CAP V	93	0,4
Swedbank Robur fonder	89	0,4
Gamla Livförsäkringsaktiebolaget	80	0,3
Övriga aktieägare	2 418	9,3
<b>Totalt</b>	<b>25 642</b>	<b>100,0</b>

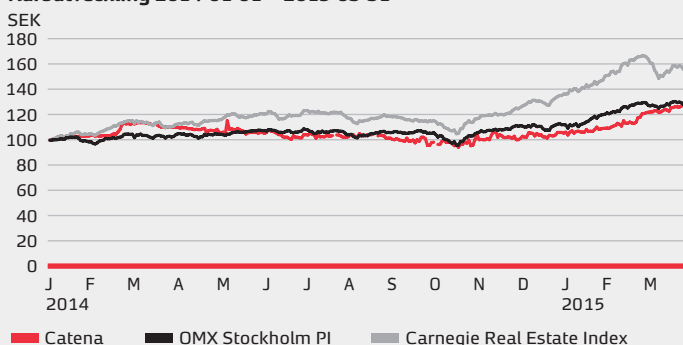
## Substansvärde

Substansvärde per aktie uppgick till 96,90 kr jämfört med 77,40 kr samma period föregående år.

### Överskottsgrad



### Kursutveckling 2014-01-01 – 2015-03-31



Nyckeltal <sup>1)</sup>

För definition av nyckeltal, se sista sidan.	2015 jan-mar	2014 jan-mar	2014 jan-dec	Rullande 12 mån
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	3,4	1,4	19,0	20,8
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	1,0	12,3	12,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	2,2	3,1	3,2
Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,8	2,8	2,8
Räntebindning, år	3,4	2,6	3,5	3,4
Kapitalbindning, år	2,7	1,9	2,9	2,7
Soliditet, %	32,6	31,6	32,4	32,6
Förvaltningsresultat, Mkr	55,9	42,7	204,9	218,1
Resultat före skatt, Mkr	87,7	29,2	440,3	498,8
Periodens totalresultat, Mkr	68,4	22,8	344,2	389,8
Balansomslutning, Mkr	6 303,2	5 421,7	6 136,0	6 303,2
<b>Aktierelaterade</b>				
<b>Före och efter utspädning</b>				
Eget kapital per aktie, kr	79,88	66,67	77,22	79,88
Substansvärde per aktie, kr	96,90	77,40	92,84	96,90
Totalresultat per aktie, kr	2,67	0,90	13,49	15,22
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,18	1,67	8,02	8,51
Antal utestående aktier, miljoner	25,6	25,6	25,6	25,6
P/E-tal	9	21	8	9
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	114,6	100,1	431,3	445,8
Driftsöverskott, Mkr	85,8	71,0	325,7	340,5
Hysesvärde, Mkr	475,8	454,7	480,1	475,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	88,4	95,8	95,8
Överskottsgrad, %	74,9	70,9	75,5	76,4
Belåningsgrad, %	59,1	62,3	60,1	59,1
Uthyrbar yta, tkvm	753,1	739,0	753,1	753,1

<sup>1)</sup> På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

## Övriga väsentliga händelser under perioden

I januari 2015 lanserades Nya Svensk FastighetsFinansiering AB (Nya SFF), ett nybildat finansbolag med ett säkerställt MTN-program om 8 Mdkr. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera och har startat sin finansieringsverksamhet i februari 2015.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Under april har ett emissionserbjudande tecknats under ett MTN-program, via Nya SFF. Catena deltar med kombi-terminalen Terminalen 1 i Hallsberg och lånar via en femårig obligation ett belopp om 112 Mkr med en fast årlig ränta om 1,42 procent.

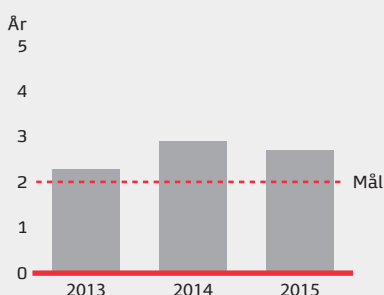
Kommentar till stapeldiagram nedan:

### Finansiella mål

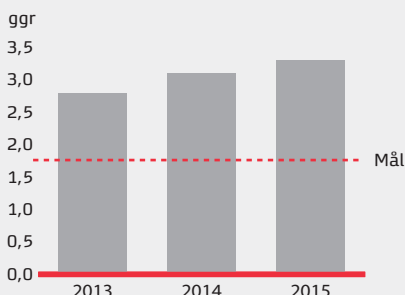
Catenas översiktliga mål är att uppvisa ett starkt kassaflöde för att möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägarna. För att genomföra den finansiella strategin, att säkerställa en långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och främmande kapital, som kan utgöras av både

bankfinansiering och säkerställda obligationer, använder Catena ett antal mätbara finansiella mål. Målen är en soliditet som bör uppgå till 30 procent, en räntetäckningsgrad som minst ska uppgå till 1,75 gånger och en genomsnittlig kapitalbindning som bör uppgå till minst 2 år.

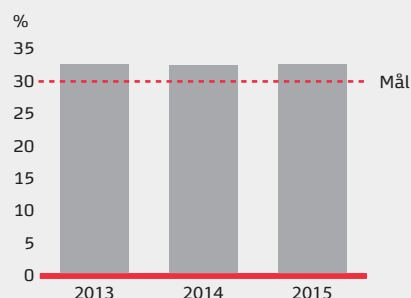
Genomsnittlig kapitalbindning



Räntetäckningsgrad



Soliditet



## Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2015	2014	2014
Mkr	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	6,9	6,3	27,2
Kostnad för utförda tjänster	-13,1	-11,2	-54,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-6,2</b>	<b>-4,9</b>	<b>-27,5</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	10,5	9,5	41,7
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	49,2
Räntekostnader och liknande kostnader	-62,5	-39,9	-219,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-58,2</b>	<b>-35,3</b>	<b>-156,2</b>
Skatt på periodens resultat	12,8	7,7	22,1
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-45,4</b>	<b>-27,6</b>	<b>-134,1</b>

I moderbolaget återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning	2015	2014	2014
Mkr	31 mar	31 mar	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1,7	1,2	1,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 229,9	1 227,3	1 227,4
Uppskjuten skattefordran	49,6	7,0	39,1
Långfristiga fordringar	-	-	2,3
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernföretag	1 376,1	1 354,1	1 373,3
Fordringar på intresseföretag	78,7	-	55,7
Kortfristiga fordringar	10,0	4,8	5,4
Likvida medel	234,9	144,3	198,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 980,9</b>	<b>2 738,7</b>	<b>2 903,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 116,7	1 320,0	1 162,1
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder	186,7	21,8	146,9
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	1 601,3	1 357,8	1 553,9
Skulder till intresseföretag	17,4	15,4	14,2
Övriga kortfristiga skulder	58,8	23,7	26,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 980,9</b>	<b>2 738,7</b>	<b>2 903,7</b>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Catena AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering för koncernen och enligt årsredovisningslagen för moderbolaget. De tillämpade redovisningsprinciperna är samma som föregående år förutom följande förändring: IFRIC 21 behandlar redovisning av levies, det vill säga olika former av avgifter som kan påföras företag av ett statligt, eller motsvarande organ, genom lagar och/eller reglering, vilket för koncernen påverkar redovisning av fastighetsskatt. Hela fastighets-skatteskulden för 2015 redovisas i kvartal 1. Inga andra av de IFRS och IFRIC-tolkningar som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut avseende jämförelseperioden januari till mars 2014, föranlett att den kontraktuella förfallotidpunkten för dessa skulder var inom 12 månader.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Catenas risker beskrivs i Årsredovisningen 2014 på sidorna 56-59. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Solna april 2015  
Catena AB (publ)  
Styrelsen

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.



Terminalen 1, Hallsberg



# Definitioner

## Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

## Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

## Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastighetens bokförda värde vid periodens slut.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens/årets slut i procent av hyresvärde.

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

## Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

## Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

## P/E tal

Börskurs per aktie dividerat med rullande resultat per aktie.

## Resultat per aktie

Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

## Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindingstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.

## Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

## Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

## Substansvärde per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt på fastigheternas övervärden i förhållande till antalet aktier vid periodens/årets slut.

## Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

## Kontakt

Gustaf Hermelin, Verkställande direktör  
gustaf.hermelin@catenafastigheter.se  
telefon 070-560 00 00

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör  
peter.andersson@catenafastigheter.se  
telefon 042-449 22 44

## Finansiell rapportering

Årsstämma 2015 kl. 16.00 i Stockholm	28 april 2015
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2015
Delårsrapport januari-september	5 november 2015
Bokslutskommuniké 2015	18 februari 2016
Årsstämma 2016 kl. 16.00 i Stockholm	28 april 2016

# CATENA

Catena AB (publ), Box 5003, 250 05 Helsingborg  
Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. [www.catenafastigheter.se](http://www.catenafastigheter.se)  
Org.nr. 556294-1715, styrelsens säte: Solna