

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2012



I nya Haga Norra kommer det att finnas moderna stadsradhus med tillgång till egen trädgård

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2012

Fjärde kvartalet

- Hyresintäkter 6,6 Mkr (6,5)
- Rörelseresultat 228,6 Mkr (12,3)
- Resultat före skatt 226,8 Mkr (10,1)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 224,6 Mkr (9,2)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 0,3 Mkr (0,8)
- Resultat efter skatt 192,1 Mkr (6,1), motsvarande 16,61 kr/aktie (0,53)

Perioden januari-december

- Hyresintäkter 26,6 Mkr (27,0)
- Rörelseresultat 255,3 Mkr (94,5)
- Resultat före skatt 246,5 Mkr (90,7)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 238,5 Mkr (86,7)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 1,4 Mkr (3,4)
- Resultat efter skatt 206,6 Mkr (129,6), motsvarande 17,86 kr/aktie (11,21)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1 krona per aktie

Kommentar av VD Andreas Philipson

I slutet av 2012 uppnådde Catena en viktig milstolpe då detaljplanen för våra projektfastigheter i Haga Norra godkändes av Solna stad. Det har varit mycket arbete men samtidigt har det i syfte att finna en långsiktigt hållbar lösning varit viktigt att beakta helheten med parkmarker, närboende och övrig kommersiell verksamhet.

För säkerhets skull gjorde vi till exempel nya mätningar och beräkningar av kolmonoxidhalterna i samband med detaljplaneutställningen. Efter att ha gått igenom utfallet av våra mätningar har vi försäkrat oss om att vårt fortsatta utvecklingsarbete följer regler och normer, något som också bekräftades genom stadens beslut. Därmed är vi redo för överklagandeprocessen som är den sista fasen innan vår detaljplan kan vinna laga kraft.

Det har varit mycket fokus på Solna under kvartalet. Detta manifesterades inte minst i invigningen av Friends Arena och påbörjandet av bygget av Mall of Scandinavia. Från Haga Norra kommer det att vara gångavstånd till detta shoppingparadis som är tänkt att inrymma 250 butiker. Under hösten slog Vattenfall samman tre kontor med sammanlagt 2 000 medarbetare och flyttade till ett nytt kontor i Arenastaden. De fortsatta satsningarna i området bidrar till att göra Haga Norra attraktivt samtidigt som värdet på våra fastigheter ökar.

Catenas löpande verksamhet utvecklades fortsatt stabilt. Årets resultat före skatt uppgick till 246,5 Mkr, jämfört med 90,7 Mkr 2011. För fjärde kvartalet blev resultatet före skatt 226,8 Mkr (10,1). Efter det att detaljplanen blivit godkänd värderas våra fastigheter nu till 850 Mkr och resultatförbättringen beror främst på orealiserade värdeökningar som en följd av detta.

KONCERNENS INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 6,6 Mkr (6,5). Fastighetskostnaderna var 1,5 Mkr (1,3) medan driftsöverskottet blev 5,1 Mkr (5,2). Kostnaderna för administration uppgick till 1,1 Mkr (2,2).

Värdeförändringarna på fastigheterna uppgick till 224,6 Mkr (9,2) under kvartalet. Fastigheterna värderades till totalt 850 Mkr. I värdet ingår investeringar på 0,3 Mkr. Värderingen gjordes av två oberoende fastighetsvärderare med värdatedatum 31 december.

Den positiva värdeförändringen på fastigheter beror främst på att detaljplanen blev godkänd av Solna stad under kvartalet.

Rörelseresultatet uppgick till 228,6 Mkr (12,3) medan finansnettot var -1,8 Mkr (-2,2).

Aktuell skatt uppgick till 0,2 Mkr (-4,0) och uppskjuten skatt till -34,9 Mkr (-5,2).

Tolv månader

Under perioden januari-december uppgick hyresintäkterna till 26,6 Mkr (27,0). Fastighetskostnaderna var 4,1 Mkr (6,4) medan driftsöverskottet blev 22,5 Mkr (20,6). Kostnaderna för administration uppgick till 5,7 Mkr (12,9).

Periodens värdeförändringar på fastigheter var 238,5 Mkr (86,7). Värdeförändringen 2012 berodde främst på att detaljplanarbetet kunde avslutas på ett framgångsrikt sätt med ett godkännande av Solna stad i december. Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 1,4 Mkr (3,4).

Rörelseresultatet uppgick till 255,3 Mkr (94,5) medan finansnettot var -8,8 Mkr (-3,8). Aktuell skatt blev -1,3 Mkr (-5,0) och uppskjuten skatt -38,6 Mkr (-24,7).

Som en följd av att bolagsskatten sänkts från 26,3 till 22 procent den 1 januari 2013 har den uppskjutna skatteskulden, som främst avser orealiserade vinster i fastigheter, beräknats med den nya skattesatsen. Skattesänkningen ger en positiv effekt på 2012 års resultat med 21 Mkr.

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 december uppgick till 27,1 Mkr (27,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98 % (97 %).

Värdering och tillämpad värdemetod

Det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen består i allt väsentligt av ett bedömt värde på byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som har slutförts för fastigheterna. Byggrätterna avser bostäder och kommersiella lokaler för fastigheterna Stora Frösunda 2 och Hagalund 2:2 i Solna stad.

Den tillämpade värderingsmetoden för 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 byggrätters läge i förhållande till jämförelseobjekten har invänts, har avdrag skett för bedömda kostnader avseende rivning, planläggning med mera. Vidare har avdrag skett för väntetider och bedömd risk förknippad med byggrätterna. En mindre del av det totala bedömda verkliga värdet avser nuvärdet av driftnetton som genereras i den befintliga användningen av fastigheten.

I samband med bokslutet har två oberoende värderingsföretag gjort en bruttovärdering med värdatedatum 31 december 2012. Från bruttovärdet har frändragits exploateringskostnader som bedömts som skäliga. Med värderingarna som underlag bedömer Catena att det totala verkliga värdet 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 december hade Catenakoncernen kreditavtal på 306,4 Mkr.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 306,4 Mkr (306,4).

Lånet förfaller till betalning 2014.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december uppgick till 0,3 år (0,3). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,32 procent (4,14).

Catena har endast lån i svenska kronor.

Eget Kapital

Eget kapital per 31 december uppgick till 481 Mkr (297) och soliditeten till 52,0 procent (41,8). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25-35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 31 december till 57,7 Mkr (94) 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. 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 31 december 2012 var 63,00 kronor per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om knappt 730 Mkr.

Per den 31 januari 2013 var antalet aktier i Catena 11 564 500 (11 564 500), fördelade på 15 933 ägare, mot 16 011 ägare vid utgången av 2012. Nya storägare är Fabege och Catella Fondförvaltning.

Aktieägare per 31 januari 2013	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 469 349	29,9
Fabege AB	3 469 342	29,9
Catella Fondförvaltning	1 218 313	10,5
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	277 374	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	190 018	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	57 161	0,5
CBNY-DFA-CNTL SML CO S	56 202	0,5
Summa 10 största	8 957 499	77,2
Övriga	2 607 001	22,8
Totalt	11 564 500	100,0

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 1 krona per aktie för verksamhetsåret 2012 (2,00).

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

Catenas verksamhet, resultat och ställning riskerar att påverkas av ett antal faktorer och i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, grundar de sig på bedömningar. De faktorer som främst påverkar resultat och kassaflöde är förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad, den allmänna kostnadsutvecklingen samt räntenivåer.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. De finansiella riskerna avser främst motpartsrisker, likviditetsrisker, upplåningsrisker, ränterisker, kreditrisker i kundfordringar samt värderingsrisker. All finansiell riskhantering sköts av Catena AB:s finansfunktion, vilken därmed också svarar för Catenakoncernens finansiella riskhantering. Arbetet i finansfunktionen styrs av den finanspolicy som styrelsen har fastställt. Denna policy revideras regelbundet.

Mer information om hanteringen av finansiella risker finns på sidorna 42-43 i årsredovisningen för 2011 medan en utförligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer finns på sidorna 13-14. De finansiella riskerna har inte ändrats i någon väsentlig grad i jämförelse med beskrivningen i årsredovisningen.

Catenas balansräkning domineras av fastigheter och finansiering. Den sammantagna risken i fastigheternas värde är bland annat beroende av fastighetstyp, fastigheternas storlek, framtida byggrättsvärde, längden på hyreskontrakt, hyresgäststruktur och teknisk standard.

Catenas förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden. För ytterligare information om tillämpad värderingsmetod se sidan 3 i denna rapport samt Not 14 i årsredovisningen för 2011.

Moderbolagets resultat och ställning påverkas väsentligen av koncernbolagens situation varför ovanstående beskrivning även gäller för moderbolaget.

Moderbolaget

Genom interna lån är moderbolaget exponerat för ovanstående beskrivna risker.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari-mars	24 april 2013
Årsstämma	24 april 2013
Delårsrapport januari-juni	9 augusti 2013
Delårsrapport januari-september	25 oktober 2013
Bokslutskommuniké	februari 2014

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Några betydande transaktioner med närstående har inte ägt rum under 2012.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Det har inte inträffat några väsentliga händelser efter periodens utgång.

STYRELSEFÖRSÄKRAN

Styrelsen och VD försäkrar att föreliggande bokslutskommuniké ger en sann och rättvisande bild av koncernens verksamhet, resultat och ställning. De lämnade uppgifterna överensstämmer med fakta och ingenting av väsentlig betydelse, som kan påverka framställningen av koncernen och moderbolaget i räkenskaperna, har utelämnats.

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Solna den 21 februari 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 22 februari 2013, kl.08:00

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt- dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Kvarvarande verksamheter				
Hysesintäkter	6,6	6,5	26,6	27,0
Driftkostnader	-0,2	-0,4	-0,6	-0,7
Reparations- och underhållskostnader	-0,6	-	-0,8	-0,3
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-2,7	-2,7
Fastighetsadministration	-	-0,2	-	-2,7
Driftsöverskott	5,1	5,2	22,5	20,6
Övriga rörelseintäkter	-	0,1	-	0,1
Centraladministration	-1,1	-2,2	-5,7	-12,9
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	224,6	9,2	238,5	86,7
Rörelseresultat	228,6	12,3	255,3	94,5
Finansnetto	-1,8	-2,2	-8,8	-3,8
Resultat före skatt	226,8	10,1	246,5	90,7
Aktuell skatt	0,2	-4,0	-1,3	-5,0
Uppskjuten skatt	-34,9	-5,2	-38,6	-24,7
Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter	192,1	0,9	206,6	61,0
Avvecklade verksamheter				
Resultat från avvecklade verksamheter				
Kostnader	-	0,4	-	-
Resultat före skatt	-	0,4	-	-
Resultat efter skatt	-	0,4	-	-
Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna				
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-	3,8	-	2,6
Skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar	-	1,0	-	66,0
Resultat från avyttring efter skatt	-	4,8	-	68,6
Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt	-	5,2	-	68,6
Periodens resultat efter skatt	192,1	6,1	206,6	129,6
Resultat per aktie*	16,61	0,53	17,86	11,21
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter*	16,61	0,08	17,86	5,27

*) Någon utspädningsseffekt finns ej

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt- dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Periodens resultat efter skatt	192,1	6,1	206,6	129,6
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Aktuariell vinst/förlust	-	-	-	-2,1
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-	-0,6	-	7,5
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	-0,6	-	5,4
Periodens totalresultat	192,1	5,5	206,6	135,0

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2012 31 dec	2011 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	850	610
Kortfristiga fordringar	16	7
Likvida medel/kortfristiga placeringar	58	94
Summa tillgångar	924	711
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	481	297
Avsättningar	119	82
Räntebärande skulder	307	307
Ej räntebärande skulder	17	25
Summa eget kapital och skulder	924	711

	2012 31 dec	2011 31 dec
Ställda panter		
Spärrkonto	20	20
Fastighetsinteckningar	306	306
Summa ställda panter	326	326
Eventualförpliktelser		
Garantiåtagande FPG/PRI	0,2	0,2

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Ingående eget kapital	297	845
Utdelning	-23	-683
Periodens totalresultat	207	135
Utgående eget kapital	481	297

KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Resultat före skatt	246	91
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-239	-87
Betald inkomstskatt	-1	-5
Förändring rörelsekapital	-18	36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12	35
Förändring förvaltningsfastigheter/materiella anläggningstillgångar	-1	1 365
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	1 365
Utbetald utdelning	-23	-683
Amortering av skulder	-	-680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23	-1 363
Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter	-36	-1 363
Summa periodens kassaflöden	-36	37
Likvida medel vid periodens början	94	57
Likvida medel vid periodens slut	58	94

NYCKELTAL, KONCERNEN

Mkr	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Finansiella (inkl avvecklade verksamheter)		
Avkastning på eget kapital, %	53,0	22,7
Avkastning på totalt kapital, %	31,3	7,7
Soliditet, %	52,0	41,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,2
Belåningsgrad fastigheter, %	36,0	50,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	1,3
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kvarvarande verksamheter, kr	17,86	5,27
Periodens resultat före skatt, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	21,31	7,84
Periodens rörelseresultat, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	22,08	8,17
Eget kapital per aktie, kr	41,58	25,68
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		
Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	850	610
Direktavkastning, %	2,6	3,4
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 723
Hysesintäkter, kr per kvm	654	663
Driftsöverskott, kr per kvm	553	506
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	97
Överskottsgrad, %	84,5	76,3

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter	-	-	-	-
Driftkostnader	-	-	-	-
Driftsöverskott	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1,1	1,0	4,1	4,1
Övriga rörelsekostnader	-	0,4	-	-
Centraladministration	-1,3	-2,5	-5,8	-16,6
Rörelseresultat	-0,2	-1,1	-1,7	-12,5
Resultat från försäljning av dotterföretag	-	2,7	-	-10,8
Finansnetto	6,1	16,7	8,4	22,3
Resultat efter finansiella poster	5,9	18,3	6,7	-1,0
Resultat före skatt	5,9	18,3	6,7	-1,0
Skatt	-1,5	-3,7	-1,7	-1,7
Periodens resultat	4,4	14,6	5,0	-2,7

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MODERBOLAGET

Mkr	2012 31 dec	2011 31 dec
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	497	481
Omsättningstillgångar	2	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	43	85
Summa tillgångar	542	568
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	51	51
Reservfond	10	10
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	102	128
Periodens resultat	5	-3
Summa eget kapital	168	186
Avsättningar	10	10
Övriga skulder	364	372
Summa eget kapital och skulder	542	568
	31 dec	31 dec
Ställda panter	2012	2011
Spärrkonto	20,3	20,3
Eventualförpliktelser		
Garantiåtagande FPG/PRI	0,2	0,2

DEFINITIONER

Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

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.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg såsom ersättning för fastighetsskatt m.m.

Hyresintäkter per kvm

Hyresintäkter 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 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 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

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