

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2011



Stora Frösundas park är stadsdelens gröna paus- och mötesplats

Catena ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Catenas övergripande mål är att i kraft av sin fokuserade inriktning ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning.



DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2011

Tredje kvartalet, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkter 6,7 Mkr (6,9)
- Rörelseresultat 50,7 Mkr (53,1)
- Resultat före skatt 48,0 Mkr (47,5)
- Resultat efter skatt 35,7 Mkr (34,3) motsvarande 3,09 kr/aktie (2,96)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 47,2 Mkr (50,0)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 0,8 Mkr (0,3)
- Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt -2,9 Mkr (24,1) eller -0,25 kr/aktie (2,08)
- Resultat efter skatt från kvarvarande och avvecklade verksamheter 32,8 Mkr (58,4) motsvarande 2,84 kr/aktie (5,05)

Nio månader, kvarvarande verksamhet

- Hyresintäkter 20,5 Mkr (20,6)
- Rörelseresultat 82,2 Mkr (116,8)
- Resultat före skatt 80,6 Mkr (107,2)
- Resultat efter skatt 60,1 Mkr (78,2) motsvarande 5,20 kr/aktie (6,76)
- Orealiserade värdeförändringar för fastigheter 77,5 Mkr (110,0)
- Investeringar i kvarvarande verksamhet 2,5 Mkr (1,4)
- Resultat från avvecklad verksamhet efter skatt 63,4 Mkr (175,3) eller 5,48 kr/aktie (15,16)
- Resultat efter skatt från kvarvarande och avvecklade verksamheter 123,5 Mkr (253,5) motsvarande 10,68 kr/aktie (21,92)

Kommentar av VD Andreas Philipson

”Vi befinner oss i ett osäkert konjunkturläge med skuldoro i Europa medan hushållen i Sverige har dragit ned på sin konsumtion. För egen del är jag dock optimistisk då vårt projekt Stora Frösunda är en långsiktig satsning. Vi har en idealisk situation med en flexibel plan vilket innebär att andelen bostäder respektive kontor kan justeras beroende på efterfrågebilden. Med stabila kassaflöden har vi möjlighet att successivt planera in byggstarterna vartefter vi säkrat nya hyresgäster.

Vi har under det tredje kvartalet kommit en bra bit på väg i arbetet med detaljplanen för vår projekt-fastighet i Stora Frösunda i Haga Norra, Solna. I samband med detaljplanesamrådet löste vi många frågor och nästa steg är en beredning i Solna Stad inför utställning av detaljplanen. Därmed bör vi kunna ställa ut detaljplaneförslaget före årsskiftet. De fortsatta framstegen med detaljplanearbetet samt att vi börjar närma oss ett slutgiltigt godkännande av detaljplanen, har bidragit till den positiva värdeförändringen av fastigheten under kvartalet.”

KONCERNENS INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Uppgifterna avser endast den kvarvarande verksamheten.

Tredje kvartalet

Under det tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 6,7 Mkr (6,9). Fastighetskostnaderna var 1,8 Mkr (2,0) medan driftöverskottet blev 4,9 Mkr (4,9). Kostnaderna för administration uppgick till -1,4 Mkr (-1,8).

Värdet förändringarna på fastigheterna uppgick till 47,2 Mkr (50,0) under kvartalet. Fastigheten värderades till totalt 600 Mkr, varav värdet för byggrätterna bedömdes uppgå till 220 Mkr. I värdet ingår investeringar på 0,8 Mkr. Värderingen gjordes av Forum Fastighetsekonomi med värdatedatum 30 september.

Den positiva värdetförändringen 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 värdetförändringarna på ränteswappar var försumbara under kvartalet.

Rörelseresultatet uppgick till 50,7 Mkr (53,1) medan finansnettot var -2,7 Mkr (-5,6).

Aktuell skatt uppgick till 0,2 Mkr (0) och uppskjuten skatt till -12,5 Mkr (-13,2).

Nio månader

Under perioden uppgick hyresintäkterna till 20,5 Mkr (20,6). Fastighetskostnaderna var 5,1 Mkr (5,5) medan driftöverskottet blev 15,4 Mkr (15,1). Kostnaderna för administration uppgick till -10,07 Mkr (-8,3).

Periodens värdetförändringar på fastigheter uppgick till 77,5 Mkr. Periodens investeringar i fastigheter uppgick till 2,5 Mkr (1,4). Den positiva värdetförändringen på fastigheterna under perioden beror främst på framstegen i detaljplanarbetet.

För att erhålla den räntestruktur som koncernens finanspolicy stadgar, använder sig Catena av ränteswappar. De finansiella instrumenten begränsar dessutom räntefluktuationernas inverkan på koncernens upplåningskostnad. Värdet på dessa ränteswappar ökar eller minskar i takt med att den avtalade räntan avviker från motsvarande marknadsränta samt med återstående förfallotid. Säkringsredovisning tillämpas ej. Den orealiserade värdetförändringen har ingen inverkan på koncernens kassaflöde.

Rörelseresultatet uppgick till 82,2 Mkr (116,8) medan finansnettot var -1,6 Mkr (-9,6).

Aktuell skatt uppgick till -1,0 Mkr (0) och uppskjuten skatt till -19,5 Mkr (-29,0).

Fastigheter

Koncernens fastighetsbestånd utgörs, efter genomförd avyttring till Balder i början av 2011, av två fastigheter i Haga Norra i Solna.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta på 40 723 kvm. Det totala hyresvärdet per den 30 september 2011 uppgick till 28,7 Mkr (28,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (96,9).

Värdering och tillämpad värdemetod

Totalt verkligt värde för fastigheterna inklusive bedömt värdetillskott för byggrätter uppgår till 600 MSEK. Värdetillskottet som är förknippade med byggrätterna har bedömts till 220 MSEK. Bland annat mot bakgrund av att detaljplanarbetet inte är avslutat, är kvantifieringen av dessa bedömningar gjorda med stor försiktighet. När detaljplanen blir fastställd finns en väsentlig potential i värdet av byggrätterna.

En kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod har använts. Vid värdebedömningen har en kalkylteknik tillämpats som innebär att framtida kassaflöden har bedömts för värderingsobjektet. Dessa kassaflöden har diskonterats till nuvärde. Ortsprismetoden har

tillämpats för att bedöma storleken på riskpremien i det direktavkastningskrav som används vid restvärdebedömning i kassaflödeskalkylen samt vid bedömning av storleken på diskonteringsräntan vilken använts för att nuvärdesberäkna bedömda framtida kassaflöden i kassaflödeskalkylen. Värdebedömningen har skett i samarbete med auktoriserad fastighetsvärderare vid Forum Fastighetsekonomi.

Värdebedömningen har gjorts genom att dels bedöma verkliga värdet av värderingsobjektet utifrån en tänkt situation där den pågående användningen utgör högsta och bästa nytta för innehavaren. Därefter har ett värdetillskott tillförts fastigheterna baserad på de potentiella byggrätter som kan möjliggöras genom det detaljplanearbete som pågår. Värdet av byggrätterna har bedömts genom jämförelser med markanvisningsavtal och avtal om överlåtelse av byggrätter i Stockholms förorter. Därefter har avdrag gjorts med hänsyn till kostnader, väntetider, osäkerheter med mera förknippade med byggrätterna.

Finansiering

Per den 30 september 2011 hade Catena-koncernen kreditavtal på 306,4 Mkr.

Vid periodens slut uppgick de räntebärande skulderna till 306,4 Mkr (1 052). Den genomsnittliga återstående kreditbindningstiden uppgick per 30 september 2011 till 2,6 år (1,4).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 30 september 2011 uppgick till 0,3 år (0,3). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,08 procent (2,46).

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 30 september 2011 uppgick till 294 Mkr (1 058) och soliditeten till 41,6 procent (44,6). Soliditeten ska långsiktigt ligga i intervallet 25 – 35 procent.

Likviditet

Likvida medel, som utgörs av kassa och bank, uppgick per 30 september 2011 till 92 Mkr (371) varav spärrade medel utgör 20 Mkr.

MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget Catena AB utgörs i huvudsak av koncerngemensamma funktioner samt drift av koncernens dotterbolag. Moderbolagets rörelseintäkter avser endast fakturering av internt utförda tjänster.

Ränte- och lånefallostruktur per 30 september 2011

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall		
	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr	Andel %
Rörligt	176,4	3,45	57,6	-	-	-
2012	130,0	4,67	42,4	-	-	-
2014	-	-	-	306,4	306,4	100,0
Summa	306,4	3,97	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 (10).

CATENA AKTIEN

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

Senast betalt 30 september 2011 var 73 kronor/aktie, vilket motsvarar ett börsvärde om ca 844 Mkr.

Per 30 september 2011 var antalet aktier i Catena 11 564 500 st., fördelade på cirka 17 000 ägare.

Aktieägare per 30 september 2011	Antal aktier	Röster (%)
Endicott Sweden AB (CLS Holdings plc)	3 389 000	29,3
PEAB AB	2 310 000	20,0
Erik Selin gruppen	1 185 396	10,2
Skandrenting AB	1 159 246	10,0
Livförsäkrings AB Skandia (publ)	279 400	2,4
Banque Carnegie Luxembourg SA	256 916	2,2
CBNY-DFA-INT SML CAP V	109 825	1,0
Mellon US Tax Exempt Account	59 300	0,5
Swedbank Robur Realinvest	45 000	0,4
JPN Chase NA	36 650	0,3
Summa 10 största	8 830 733	76,3
Övriga	2 733 767	23,7
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. 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 kvartalsbokslut 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 2010, sidan 37 samt sidan 50.

Moderbolaget

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2011 24 februari 2012
Årsstämma april 2012

Stockholm den 26 oktober 2011

Andreas Philipson, VD

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.

Resultaträkningar i sammandrag, koncernen

Mkr	Utfall 2011 juli- sep	Utfall 2010 juli-sep	Utfall 2011 jan- sep	Utfall 2010 jan- sep
Kvarvarande verksamheter				
Hysesintäkter	6,7	6,9	20,5	20,6
Driftkostnader	-0,1	-	-0,3	-0,2
Reparations- och underhållskostnader	-0,1	-0,3	-0,3	-0,7
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-2	-2
Fastighetsadministration	-0,9	-1	-2,5	-2,6
Driftsöverskott	4,9	4,9	15,4	15,1
Övriga rörelseintäkter	-	-0,3	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	0,3	-	-
Centraladministration	-1,4	-1,8	-10,7	-8,3
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	47,2	50	77,5	110
Rörelseresultat	50,7	53,1	82,2	116,8
Finansnetto	-2,7	-5,6	-1,6	-9,6
Resultat före skatt	48	47,5	80,6	107,2
Aktuell skatt	0,2	-	-1	-
Uppskjuten skatt	-12,5	-13,2	-19,5	-29
Periodens resultat efter skatt från kvarvarande verksamheter	35,7	34,3	60,1	78,2
Avvecklade verksamheter				
Resultat från rörelsen i de avvecklade verksamheterna				
Intäkter	-	31,6	-	108,6
Kostnader	0,7	16,7	-0,4	-17,2
Resultat före skatt	0,7	48,3	-0,4	91,4
Skatt	-0,3	-17,1	-	-34,9
Resultat efter skatt	0,4	31,2	-0,4	56,5
Resultat vid omvärdering till verkligt värde				
Fastigheter, orealiserade värdeförändringar	-	3,8	-	11,8
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-	-1	-	-3,1
Resultat från omvärdering efter skatt	-	2,8	-	8,7
Resultat vid avyttring av de avvecklade verksamheterna				
Fastigheter, realiserade värdeförändringar	-3,3	-19,3	-1,2	56,1
Skatt hänförlig till ovanstående värdeförändringar	-	9,4	65	54
Resultat från avyttring efter skatt	-3,3	-9,9	63,8	110,1
Totalt resultat från avvecklade verksamheter efter skatt	-2,9	24,1	63,4	175,3
Periodens resultat efter skatt	32,8	58,4	123,5	253,5
Resultat per aktie*	2,84	5,05	10,68	21,92
Resultat per aktie från kvarvarande verksamheter*	3,09	2,96	5,2	6,76
<small>*Någon utspädningseffekt finns ej, och inga potentiella aktier förekommer</small>				

Rapport över totalresultat, koncernen

	Utfall 2011 juli-sep	Utfall 2010 juli-sep	Utfall 2011 jan-sep	Utfall 2010 jan-sep
Mkr				
Periodens resultat efter skatt	32,8	58,4	123,5	253,5
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Förändring omräkningsreserv	-	-1,7	-	-7,1
Omräkningsreserv överförd till årets resultat	-		6	-4,9
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	-	-1,7	6	-12
Periodens totalresultat	32,8	56,7	129,5	241,5

Balansräkningar i sammandrag, koncernen

	Utfall 2011 30-sep	Utfall 2010 30-sep	Utfall 2010 31-dec
Mkr			
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	600	1 993	520
Materiella anläggningstillgångar	-	2	1
Kortfristiga fordringar	14	4	2
Likvida medel/kortfristiga placeringar	92	371	57
Tillgångar som innehas för försäljning	-	0	1 593
Summa tillgångar	706	2 370	2 173
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	294	1 058	847
Avsättningar	71	168	54
Räntebärande skulder	306	1 052	987
Ej räntebärande skulder	35	92	56
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	229
Summa eget kapital och skulder	706	2 370	2 173

Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

	Utfall 2011 jan-sep	Utfall 2010 jan-sep	Utfall 2010 jan-dec
Mkr			
Ingående eget kapital	847	883	883
Utdelning	-683	-66	-367
Periodens totalresultat	130	241	331
Utgående eget kapital	294	1 058	847

Kassaflödesanalyser i sammandrag, koncernen

	Utfall 2011 jan-sep	Utfall 2010 jan-sep	Utfall 2010 jan-dec
Mkr			
Resultat före skatt	81	60	128
Justering av poster som ej ingår i kassaflödet	-79	-64	-142
Betald skatt	-2	-	-5
Förändring rörelsekapital	-68	22	-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68	18	-50
Förändring förvaltningsfastigheter/materiella anläggningstillgångar	1 526	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 526	-1	-
Utbetald utdelning	-683	-67	-367
Förändring räntebärande skulder	-740	-	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 423	-67	-372
Periodens kassaflöde kvarvarande verksamheter	35	-50	-422
Kassaflöde från avvecklade verksamheter			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	15	126
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	594	550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-303	-300
Netto kassaflöden från avvecklad verksamhet	-	306	376
Summa periodens kassaflöden	35	256	-46
Likvida medel vid periodens början	57	103	103
Likvida medel vid periodens slut	92	359	57

Nyckeltal, koncernen

	Utfall 2011 jan-sep	Utfall 2010 jan-sep
Finansiella (inkl avvecklade verksamheter)		
Avkastning på eget kapital, %	28,9	34,8
Avkastning på totalt kapital, %	8,6	15,5
Soliditet, %	41,6	44,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1	5
Belåningsgrad fastigheter, %	51	52,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1	1
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kvarvarande verksamheter, kr	5,2	6,76
Periodens resultat före skatt, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	6,97	9,27
Periodens rörelseresultat, kvarvarande verksamheter, per aktie, kr	7,11	9,51
Eget kapital per aktie, kr	25,42	94,49
Utdelning per aktie, kr	59	5,75
Antal aktier vid periodens slut, tusental	11 565	11 565
Genomsnittligt antal aktier, tusental	11 565	11 565
<i>Någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer</i>		
Fastighetsrelaterade, kvarvarande verksamheter		
Fastigheternas bokförda värde, mkr	600	500
Direktavkastning, %	3,4	4
Uthyrbar yta, kvm	40 723	40 689
Hysesintäkter, kr per kvm	671	675
Driftsöverskott, kr per kvm	504	495
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	96,9
Överskottsgrad, %	75,1	73,3

Resultaträkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2011 jul-sep	2010 jul-sep	2011 jan-sep	2010 jan-sep
Hysesintäkter	-	0,9	-	2,5
Driftkostnader	-	-0,8	-	-2,3
Driftsöverskott	-	0,1	-	0,2
Övriga rörelseintäkter	1	5,1	3,1	15,4
Övriga rörelsekostnader	-	-	-0,4	-0,1
Centraladministration	-1,9	-3,7	-14,1	-13,3
Rörelseresultat	-0,9	1,5	-11,4	2,2
Resultat från försäljning av dotterföretag	-3,2	-0,2	-13,5	238,1
Finansnetto	4,6	-4	5,6	11,6
Resultat efter finansiella poster	0,5	-2,7	-19,3	251,9
Resultat före skatt	0,5	-2,7	-19,3	251,9
Skatt	-0,9	0,2	2	-1,3
Periodens resultat	-0,4	-2,5	-17,3	250,6

Balansräkningar i sammandrag, moderbolaget

Mkr	Utfall	Utfall
	30-sep-11	30-sep-10
Tillgångar		
Fastigheter	-	2
Finansiella anläggningstillgångar	473	2 096
Omsättningstillgångar	10	3
Likvida medel/kortfristiga placeringar	92	370
Summa tillgångar	575	2 471
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	51	51
Reservfond	10	10
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fond för verkligt värde	-	2
Balanserat resultat	128	465
Periodens resultat	-17	251
Summa eget kapital	172	779
Avsättningar	8	14
Långfristiga skulder	-	987
Kortfristiga skulder	395	691
Summa eget kapital och skulder	575	2 471
	Utfall	Utfall
Ställda panter	30-sep-11	30-sep-10
Spärrkonto	20	-
Eventualförpliktelser		
Garantiättagande FPG/PRI	0,2	0,1

Revisors rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Till styrelsen i Catena AB (publ.)

Org nr 556294-1715

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Catena AB per 2011-09-30 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten, inte i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 26 oktober 2011

KPMG AB

Jan Malm
Auktoriserad revisor

Definitioner

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, fastighets-skatt 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

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