



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT
JANUARI - MARS

2017

Delårsrapport januari-mars 2017

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 74 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor, butik, lager och logistik med en uthyrningsbar yta om 4,4 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i 17 städer från Köpenhamn i söder till Sundsvall i norr.

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2017 uppgick till 1 304 Mkr (855 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 592 Mkr (376), motsvarande 2,17 kronor (1,99) per aktie, en förbättring med 9%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 940 Mkr (489) och på derivat till 77 Mkr (- 148).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 426 Mkr (577), motsvarande 5,22 kronor (3,05) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 360 Mkr (2 442) varav 2 564 Mkr (2 110) avsåg förvärv, 628 Mkr (335) ny-, till- och ombyggnationer och 832 Mkr (3) försäljningar.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 103 Mkr (0).

NYCKELTAL

	2017 jan-mars	2016 jan-mars
Hyresintäkter, Mkr	1 304	855
Driftöverskott, Mkr	862	556
Förvaltningsresultat, Mkr	592	376
D:o kr/aktie*)	2,17	1,99
D:o tillväxt	+ 9%	+ 8%
Resultat efter skatt, Mkr	1 426	577
Nettoinvestering, Mkr	2 360	2 442
Nettouthyrning, Mkr	103	0
Belåningsgrad	48%	50%
Räntetäckningsgrad	361%	338%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie *)	133	113
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) kr/aktie *)	119	100

*) Omräkning har skett av historiskt antal aktier med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission. För mer detaljerad information om Castellum se www.castellum.se.

Bilden på framsidan visar fastigheten Torsplan 2 i Stockholm, som Castellum tillträdde i februari 2017. Fastigheten är miljöcertifierad enligt BREEAM, nivå outstanding.

Återigen ett kvartal med ökat förvaltningsresultat

Castellums resultat för det första kvartalet visar en positiv utveckling. Förvaltningsresultatet ökade med 9% till 2,17 kr per aktie. Detta trots att vi nu för första gången räknar med det fulla antalet aktier efter fjolårets nyemission.

Nettouthyrningen nådde en historiskt hög nivå på 103 Mkr, varav 84,5 Mkr kommer från projekten. Det tecknades nya kontrakt på alla orter, totalt cirka 240 stycken, en fantastisk insats av alla våra medarbetare. Bland de största kontrakten kan nämnas United Spaces i Göteborg, Genmab i Köpenhamn och Uppsala kommun.

Under det första kvartalet fortsatte också fastighetsvärdena uppåt och värdestegringen på fastigheter uppgick till 0,9 miljarder kronor.

Ökad styrka i Stockholm

Affärsaktiviteten har varit hög, vi har tillträtt Torsplan 2 i Stockholm och genomfört två bytesaffärer i Göteborgsområdet samt efter rapportperiodens slut, bekräftats som köpare av fastigheten Sabbatsberg 24, nära Norra Bantorget. Den välkända fastigheten rymde tidigare Stockholm Vattens huvudkontor och har idag en uthyrningsbar area om cirka 11 500 kvm samt en befintlig outnyttjad byggrätt om cirka 1 500 kvm.

Castellum äger sedan tidigare grannfastigheterna och planerar nu att, tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare i området, utveckla och skapa ett koncept för hela Torsgatan. Castellums intention med Sabbatsberg 24 är att bilda ett levande blandkvarter som adderar moderna arbetsplatser i ett mycket attraktivt läge mitt i hjärtat av Stockholm.

Detta gör att vi under de senaste två åren har byggt upp ett bestånd centralt i Stockholm från noll till sex fastigheter med en sammanlagd yta av 115 000 kvm.

Under det första kvartalet har vi avyttrat bestånd för omkring 0,8 miljarder kronor och förvärvat samt byggt om, nytt och till för 3,2 miljarder kronor. Nettoinvesteringarna uppgår sålunda till 2,4 miljarder kronor. Trots detta och en halv utdelning under kvartalet ligger belåningsgraden kvar på måttliga 48%. Substansvärdet har ökat till 133 kronor per aktie.

Bransch på högvärv

Fastighetsbranschen i Sverige går, liksom den svenska ekonomin, på högvärv.

Såväl hyres- som fastighetsmarknad utvecklas starkt: vakanser minskar, hyror stiger, och fastighetsvärden samt bygg- och transaktionsvolymerna ökar. Sammantaget är detta tecken på en fungerande marknad där tillgång, efterfrågan och hög likviditet är avgörande faktorer som, helt enligt marknadsekonomisk teori över tiden, verkar för att rätta till obalanser på marknaden. Marknadens effektivitet har också stöttats av goda möjligheter till finansiering, såväl via nyemissioner som via olika former av lån.



Nya skatter hotar

Men det finns hot mot denna effektiva marknadsfunktion. I den så kallade paketeringsutredningen konstateras att fastighetsbranschen inte är underbeskattad. Trots detta läggs tunga förslag som, om de genomförs, kan komma att skada marknaden. I konsekvensanalysen påtalar utredningen klarsynt att slopad skattefrihet vid paketerade avyttringar kan ge lägre fastighetspriser, minskat byggande, ett mindre fastighetsbestånd samt högre hyror. Dessutom innehåller förslaget ett retroaktivt inslag som innebär konfiskering av resultatet av historiska affärer. Därför får vi hoppas att förslaget förpassas till papperskorgen.

Redan nu, när utredningen just ligger på bordet, märks en avvaktande inställning på transaktionsmarknaden. I dagsläget hade Castellum med stor sannolikhet inte kunnat genomföra de strategiskt viktiga försäljningar om cirka 6,7 miljarder kronor som avslutats under det senaste halvåret.

Castellum går vidare

Vi tänker under alla omständigheter gå vidare på den inslagna vägen och fortsätta koncentrera portföljen till orter där vi redan finns, framförallt genom investeringar i egna projekt för högre lönsamhet. Totalt uppgår Castellums projektportfölj till cirka 4,5 miljarder kronor, varav hälften kommer att färdigställas under detta år vilket borgar för fortsatt tillväxt.

Henrik Saxborn

Verkställande direktör

Marknadskommentar

Svensk och dansk ekonomi

Svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl med god tillväxt i BNP. Exporten bedöms också utvecklas relativt starkt. Tillväxten är alltjämt driven av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion.

Den geopolitiska oron fortsätter dock att dämpa stämningen. Såväl Brexit, som politiska utspel från den nyttillträdde amerikanske presidenten skapar osäkerhet och effekterna på sikt är svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden påverkas positivt av en god konjunktur. Efterfrågan på arbetskraft tenderar att öka för flera grupper inom främst bygg- och offentlig sektor. Arbetslöshetsnivån förväntas dock endast påverkas marginellt mot bakgrund av ökande arbetskraftsutbud. Inflationen har börjat visa tecken på att stiga, men är fortsatt låg till följd av dämpade råvarupriser och låg inflation i omvärlden. De löneavtal som hittills ingåtts i Sverige ligger i linje med senare års nivåer och bedöms inte bidra till märkbart stigande inflation i närtid. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronkursen har inte ändrats nämnvärt under årets första kvartal jämfört med flertalet av de större valutorna, men har försvagats jämfört med första kvartalet 2016.

Makroindikatorer - Sverige

Arbetslöshet	7,4%	(februari 2017)
Inflationstakt	1,3%	(mars 2017 jämfört med mars 2016)
BNP-tillväxt	1,0%	(kv 4 2016 jämfört med kv 3 2016)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt förväntas enligt Danmarks Nationalbank öka till ca 1,6 % under 2017 jämfört med ca 1 % under 2016. Främst är det ökande privat konsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning som väntas bidra positivt, men även gynnsammare exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som KPI väntas stiga till ca 1,4 % under 2017 jämfört med noll under 2016.

Hyresmarknad

Hyresmarknaden fortsätter visa en stabil och stark trend. Den är starkast i storstadsregionerna, Stockholm och Göteborg, som har haft en historiskt kraftig hyresutveckling det senaste året, både inom kontor och citynära lager. Nyproduktionstakten drivs på av urbanisering samt bra tillväxt i näringslivet men hämmas till följd av för långsamma planprocesser.

I Stockholm specifikt har den kraftiga bostadsproduktionen och konverteringen av kommersiella lokaler till bostäder medfört att andelen lokaler minskat och förväntas fortsätta att minska.

I flera regionstäder har nya toppnoteringar av kontorshyror noterats under det senaste året vilket medför att nyproduktionen ökar även här.

Fastighetsmarknad

Den totala kommersiella transaktionsvolymen under 2016, om ca 200 Mdr kr resulterade i ett nytt rekordår. Första kvartalet 2017 har fortsatt med hög intensitet och både svenska och internationella investerare har varit aktiva. Under första kvartalet 2017 var omsättningen totalt 35 Mdr kr (29) vilket är högre än motsvarande period för både 2015 och 2016. Ett antal kontorsförsäljningar i Stockholm, Göteborg och Malmö visar på fortsatt stark prisbild.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken fortsätter såväl sitt fokus på KPI-målet om 2 %, som sin expansiva penningpolitik. Sedan februari 2016, då reporäntan sänktes till ny historisk lägstnivå om -0,50 %, har den varit oförändrad även om räntebanan successivt justerats ned. Riksbanken har aviserat fortsatta köp av statsobligationer under första halvåret 2017. Den svenska reporäntebanan indikerar att viss ytterligare sänkning är möjlig i närtid. Först under början av 2018 förväntas reporäntan, enligt Riksbanken, stiga långsamt.

Den för Castellum viktiga Stibor-räntan (3mån) som i slutet av 2016 låg på en nivå om -0,6 % har stigit något under första kvartalet och låg kring -0,45 % i slutet av mars. Ränteskillnaden mellan svensk kort och lång ränta har minskat något under inledningen av året. Svenska långräntor är dock fortsatt på historiskt låga nivåer även om avkastningskurvan blivit marginellt brantare jämfört med hösten 2016. Detta har bland annat drivits av aviserad kraftig finanspolitisk stimulans i USA från den nye presidenten.

Trenden för kreditmarginalerna i den svenska obligationsmarknaden har varit något nedåtriktad under årets första kvartal och tillgången till finansiering i den svenska kapital- respektive bankmarknaden bedöms som god.

I Danmark har Cibor-räntan (3mån) varit relativt stabil runt nivån -0,25 % under årets första kvartal.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Vid beräkning av historiskt antal aktier har omräkning skett med hänsyn tagen till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission 2016.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2017 till 592 Mkr (376), motsvarande 2,17 kr per aktie (1,99) - en förbättring med 9%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 2 281 Mkr (1 571) motsvarande 8,93 kr per aktie (8,31) - en ökning med 7%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 940 Mkr (489) och derivat till 77 Mkr (-148). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 426 Mkr (577) motsvarande 5,22 kr (3,05) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 304 Mkr (855). För kontors- och butiksfastigheter uppgick genomsnittlig kontrakterad hyresnivå, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 600 kr/kvm (1 356), medan den för lager- och logistikfastigheter uppgick till 821 kr/kvm (808). Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 2,6 % mot föregående år, vilket bland annat är en effekt av indexuppräknings samt genomförda omförhandlingar.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 89,8% (90,3%). Totalt hyresvärde för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 660 Mkr (432). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 1 Mkr (4) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 170 Mkr (102), varav 84 Mkr (27) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 67 Mkr (102), varav 3 Mkr (8) avsåg konkurser och 0 Mkr (0) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 103 Mkr (0).

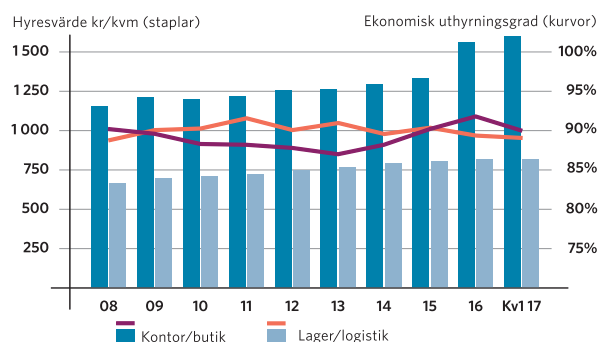
Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter medan den är 12-24 månader avseende investeringar.

Fastighetskostnader

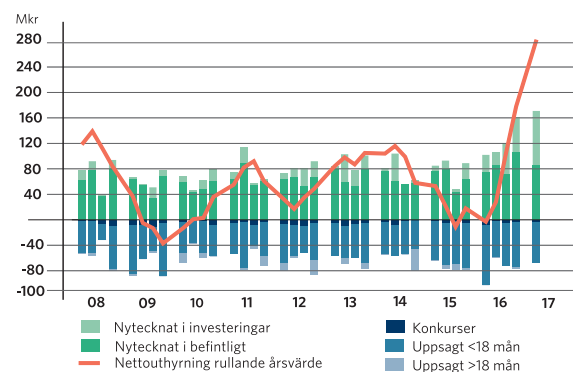
Fastighetskostnaderna uppgick till 442 Mkr (299) motsvarande 397 kr/kvm (354). Ökningen kr/kvm är hänförligt till förvärvet av Norrporten, vars fastighetsportfölj utgörs av kontor med generellt sett högre kostnadsnivåer men även högre hyresnivåer. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 90% (99%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ logistik	2017 Totalt	2016 Totalt
Driftskostnader	214	142	189	196
Underhåll	40	23	34	35
Tomträttsavgäld	3	8	5	5
Fastighetsskatt	94	23	69	50
Direkta fastighetskostnader	351	196	297	286
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	100	68
Totalt	351	196	397	354
Föregående år	354	198	354	

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 47 Mkr (42) och har under perioden belastats med 4 Mkr i kostnader för pågående omstruktureringsarbete med Norrporten. I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till nio personer i koncernledningen om 1 Mkr (3).

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -227 Mkr (-152). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,6% (2,9%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 20 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

Värdeförändringar

Föregående år uppvisade en stark fastighetsmarknad och 2017 har fortsatt på liknande sätt med hög aktivitet, stor efterfrågan och god transaktionsvolym. Viss avmattning har dock kunnat noteras i slutet av perioden, vilket kan förklaras av den osäkerhet som förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktioner orsakat. En relativt sett stark fastighets- och hyresmarknad medför för Castellums del en värdeförändring om 894 Mkr motsvarande 1%. Vidare har 11 fastigheter sålts för 832 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 24 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 856 Mkr, översteg senaste värdering om 786 Mkr med 70 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 77 Mkr (-148).

Värdeförändring fastighet 2017-03-31

Mkr	
Kassaflöde	202
Projektvinst /byggrätter	200
Avkastningskrav	230
Förvärv	262
Försäljningar	46
Summa	940

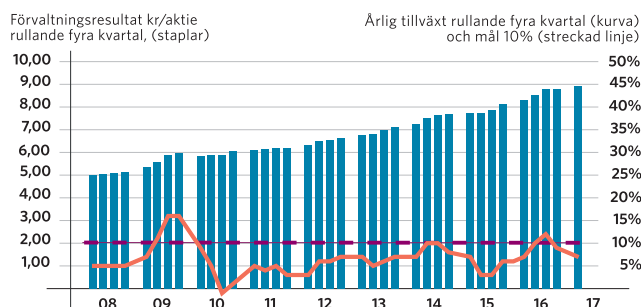
Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. Perioden har belastats med 60 Mkr i betald skatt avseende 2016. Uppskjuten skatt har dock minskat med motsvarande då justeringen medför ökat förlustavdrag. Således uppstår ingen resultatpåverkan.

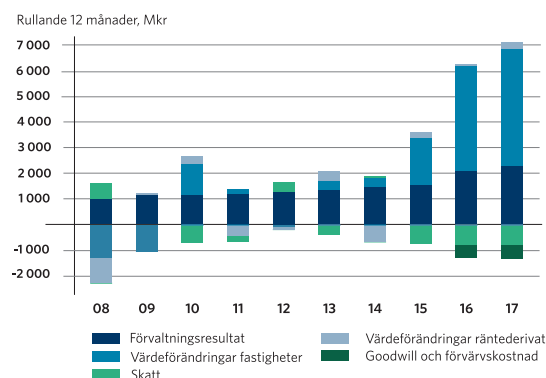
Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 524 Mkr (2 392). Vidare finns derivat med ett undervärde om 260 Mkr som inte är skattemässigt avdragsgillt samt obeskattade reserver om 58 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 38 066 Mkr (36 851), varav 2 517 Mkr (1 992) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, dvs 7 196 Mkr (7 065).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Förvaltningsresultat per aktie



Resultat över tid



Skatteberäkning 2017-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	592	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 270	270
ombyggnationer	- 21	21
Övriga skattemässiga justeringar	14	- 25
Skattepliktigt förvaltningsresultat	315	266
<i>- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>		
Försäljning fastigheter	-	- 431
Värdeförändring fastigheter	-	894
Justering föregående år	- 245	-
Värdeförändring derivat	105	-91
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	175	638
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	2 524	- 2 524
Skattepliktigt resultat	307	506
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 68	- 111

Skatteförslag

Den 30 mars 2017 mottog regeringen ett betänkande om ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter. Förslaget har sedermera gått ut på remiss.

Förenklat innebär förslaget bl a att skatteneutralitet ska råda mellan försäljning direkt eller indirekt (via bolag) av fastigheter. En beskattning tillkommer jämfört med dagens regelverk vid en indirekt försäljning, motsvarande de skatter som uppstår vid direkttransaktioner - inkomstskatt på reavinst respektive stämpel-skatt/lagfart på förvärv. Båda dessa skatter ska belasta fastighetsägande bolag. Som förslaget nu är utformat innebär regelverket också indirekt en retroaktivitet, d v s det beaktas inte när fastigheterna förvärvades/upp-fördes i juridisk enhet, innebärande att all uppskjuten skatt som finns kopplat till fastigheterna blir en faktisk skuld. I Castellums fall innebär det att en skattepliktig reavinst om 38 066 Mkr, och därmed en aktuell skatt om 8 374 Mkr, i det fall fastighetsportföljen säljs direkt till värderat värde om 74 043 Mkr. Av den aktuella skatten är 554 Mkr hänförligt till tillgångsförvärv och finns därmed inte upptagen som en skuld i balansräkningen. Lagstiftningen föreslås träda i kraft den 1 juli 2018 och gälla alla transaktioner som genomförs därefter.

I vilken omfattning förslaget, om det genomförs, kommer att påverka fastighetsmarknaden är svårt att säga. Initialt kan viss osäkerhet uppstå, vilket i sin tur kan påverka

likviditeten. Blir förslaget en realitet kommer troligtvis flertalet transaktioner att genomföras direkt, vilket i sin tur kan påverka prisbilden. Vidare bör marknadsvärderingen av bolagets uppskjutna skatt kopplat till fastigheterna påverkas. Castellum har tidigare, vid beräkning av kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV), uppskattat att skattens verkliga värde är 5% givet antagandet om att två tredjedelar säljs indirekt med ett skatteavdrag om 6% medan en tredjedel säljs direkt. Med ett antagande om att hela portföljen i stället säljs direkt blir skattens verkliga värde 10%. Eftersom förslaget är på remiss och osäkerhet råder om och i vilken form den kommer antas har i denna rapport samma antaganden använts som tidigare, men med skillnaden att 11% kalkylmässigt avdrag görs i bolagsaffärer till skillnad mot tidigare 6%, d v s säljare och köpare delar på den risk som förslaget nu medför.

I nedanstående beräkning av substansvärdet per 2017-03-31 finns två scenarier:

- Hela fastighetsportföljen avyttras genom direktförsäljningar.
- Utöver a) ovan sker antagandet att fastighets värdena sjunker motsvarande lagfartskostnaden om 2%.

Substansvärde 2017-03-31

	Utfall	a)	b)
Eget kapital	29 294	29 294	28 162
Återläggning:			
- Uppskjuten skatt	7 196	7 196	6 877
- Goodwill	- 1 659	- 1 659	- 1 659
- Derivat	1 551	1 551	1 551
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	36 382	36 382	34 930
D:o kr/aktie	133	133	129
Avdrag:			
- Derivat enligt ovan	- 1 551	- 1 551	- 1 551
- Bedömd verklig uppskjuten skatt	- 2 207	- 3 651	- 3 460
D:o i %	6%	10%	10%
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	32 624	31 180	29 919
D:o kr/aktie	119	114	110
Förändring		-4%	-8%

Vidare antog EU ett direktiv den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder, där en viktig hörnsten är införandet av ränteavdragsbegränsningar. Direktivet ska vara inkorporerat i respektive medlemsland 31/12-2018.

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 80% kontors- och butiksfastigheter och 17% lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 3% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 845 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 3 192 Mkr (2 445), varav 2 564 Mkr (2 110) avser förvärv och 628 Mkr (355) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 832 Mkr (3) uppgick nettoinvesteringen till 2 360 Mkr (2 442).

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	70 757	665
+ Förvärv	2 564	20
+ Ny-, till- och ombyggnation	628	2
- Försäljningar	- 786	- 11
+/- Orealiserade värdeförändringar	894	-
+/- Valutakursomräkning	- 14	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2017	74 043	676

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassafflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

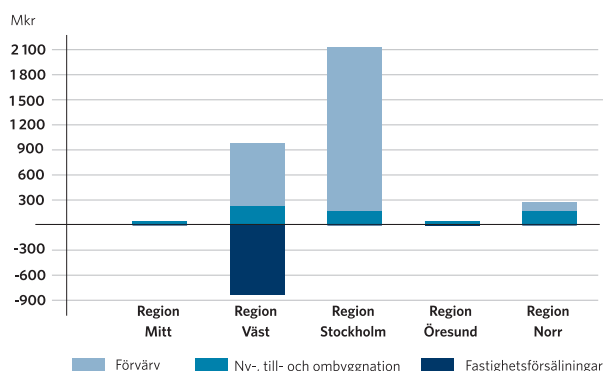
Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 800 kr/kvm (1 700). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 74 043 Mkr (44 773), motsvarande 17 105 kr/kvm.

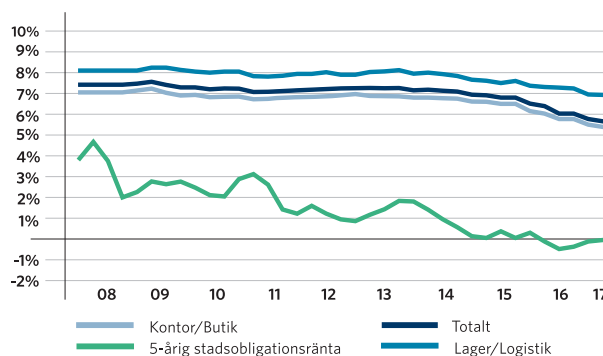
Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	938
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	90
+ Fastighetskostnader till årstakt	11
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 33
Normaliserat driftsöverskott (3 månader)	1 006
Värdering (exkl. byggrätter om 429 Mkr)	71 041
Genomsnittlig värderingsyield	5,7%

Investeringar per region 2017-03-31



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Castellums fastighetsbestånd 2017-03-31

	2017-03-31				januari - mars 2017						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Mitt	144	1 025	17 662	17 233	357	1 393	91,3%	326	87	338	239
Väst	84	482	9 916	20 573	182	1 509	88,9%	162	40	330	122
Öresund	73	576	13 598	23 626	261	1 811	86,5%	225	57	399	168
Stockholm	49	398	12 725	31 977	196	1 971	91,6%	180	35	347	145
Norr	28	259	4 913	18 936	100	1 547	92,9%	93	22	340	71
Summa kontor/butik	378	2 740	58 814	21 466	1 096	1 600	90,0%	986	241	351	745
Lager/logistik											
Mitt	46	240	1 784	7 424	47	777	82,9%	38	10	171	28
Väst	108	674	5 692	8 445	128	762	92,2%	118	30	180	88
Öresund	33	229	1 599	6 975	42	730	80,6%	34	12	207	22
Stockholm	51	295	3 581	12 140	78	1 062	92,6%	73	18	244	55
Summa lager/logistik	238	1 438	12 656	8 798	295	821	89,2%	263	70	196	193
Summa	616	4 178	71 470	17 105	1 391	1 332	89,8%	1 249	311	297	938
Uthyrning och fastighetsadministration									104	100	-104
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									415	397	834
Projekt	37	182	2 019	-	33	-	-	10	8	-	2
Obebyggd mark	23	-	554	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	676	4 360	74 043	-	1 424	-	-	1 259	423	-	836

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 836 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 862 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 50 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 24 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

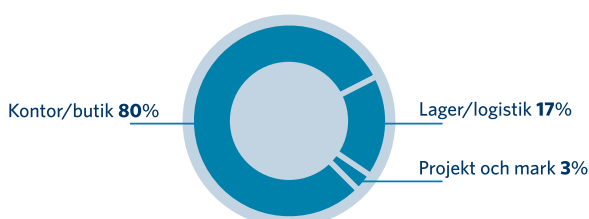
	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
Hysesvärde kr/kvm	1 332	1 119	1 304
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,8%	90,3%	91,3%
Fastighetskostnader kr/kvm	397	354	376
Driftsöverskott kr/kvm	799	656	816
Fastighetsvärde kr/kvm	17 105	12 506	16 558
Antal fastigheter	676	622	665
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 360	3 563	4 292
Värderingsyield, genomsnittlig	5,7%	6,4%	5,8%

Segmentinformation

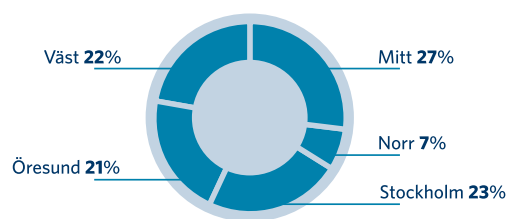
Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2017 jan-mars	2016 jan-mars
Mitt	368	242	171	105
Väst	279	283	146	135
Öresund	259	163	118	71
Stockholm	247	167	133	81
Norr	151	-	84	-
Totalt	1 304	855	652	392

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 652 Mkr (392) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 605 Mkr (733) består av ofördelat förvaltningsresultat om -60 Mkr (-26), förvärvs- och omstrukturingskostnader om -4 Mkr (-), värdeförändring fastigheter om 940 Mkr (489) samt värdeförändring derivat om 77 Mkr (-148).

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad jan 2017	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm					
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	35	2 400	48%	420	420	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Gamlestaden 22:14, Göteborg	12 000	21	1 800	100%	234	132	Kv 4 2017	Ombyggnation kontor
Hisingen Logistik Park, Göteborg	26 085	19	700	0%	220	218	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	14	750	100%	180	110	Kv 4 2017	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	7 060	14	2 550	100%	162	108	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Nordstaden 2:16, Göteborg	9 200	5	3 300	87%	135	2	Kv 3 2017	Ombyggnation kontor/handel
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	39%	110	98	Kv 1 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 1:2 (del av), Uppsala	5 963	8	1 313	100%	101	101	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Spejaren 5, Huddinge	3 480	8	2 200	100%	98	73	Kv 3 2017	Nybyggnation bilhandel
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9	3 700	100%	93	15	Kv 2 2017	Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Visiret 3, Huddinge	2 440	6	2 400	100%	80	37	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Boländerna 35:2, Uppsala	4 883	5	1 050	93%	70	38	kv 4 2017	Nybyggnation handel
Tjurhornet 15, Stockholm	5 786	1	250	-	68	9	Kv 4 2017	Parkeringsdäck
Generatoren 1, Mölndal	3 800	5	1 350	100%	60	48	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Boländerna 12:1, Uppsala	3 687	5	1 400	52%	58	21	Kv 4 2017	Nybyggnation lager/logistik
Sändaren 1, Malmö	2 771	4	1 550	100%	56	8	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	23	2 500	96%	267	19	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Kranbilen 2, Huddinge	8 571	9	1 050	40%	99	0	Kv 1 2017	Nybyggnation lager/logistik
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	9	1 500	75%	88	1	Kv 1 2017	Ombyggnation kontor och lager

Större fastighetsförvärv under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad jan 2017	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
Isotopen 1, Stockholm	22 714	85	3 750	96%	1 642	mars 2017	Kontor/butik
14 fastigheter i Borås	81 249	54	650	87%	480	april 2017	Kontor och lager/industri
Krokslätt 20:6 och 154:8, Göteborg	8 624	16	1 900	96%	283	dec 2017	Kontor
Boländerna 11:2 och 11:3, Uppsala	11 525	9	750	36%	107	mars 2017	Lager/logistik
Tibble 1:647 och 1:648, Upplands-Bro	-	-	-	-	51	mars 2017	Mark

Större fastighetsförsäljningar under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjutenskatt/ omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
9 fastigheter i Mölndal och Partille	39 969	41	1 050	498	-2	496	april 2017	Kontor
Hönekulla 1:571 i Härryda och Kalleback 3:4 i Göteborg	35 072	30	850	357	-22	335	dec 2017	Lager/industri och kontor



Torsplan, Stockholm



Nordstaden 2:16, Göteborg



Hisingen Logistik Park, Göteborg



Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 31 mars 2017 till 77 801 Mkr (78 313) och finansieras genom eget kapital om 29 294 Mkr (29 234), uppskjuten skatteskuld om 7 196 Mkr (7 065), räntebärande skulder om 36 204 Mkr (38 467) och övriga skulder om 5 107 Mkr (3 547).

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 54 948 Mkr (53 259), varav långfristigt uppgick till 44 496 Mkr (40 358) och kortfristigt till 10 452 Mkr (12 901).

Under första kvartalet har kreditavtal om 1 249 Mkr avslutats eller förfallit samtidigt som avtal om 12 545 Mkr omförhandlats. Det medför att borgensförbindelser om 5 919 Mkr tagits bort. Därtill har låneavtal om 75 miljoner euro ingåtts med Europeiska investeringsbanken (EIB). Vidare har under perioden obligationer om 1 000 Mkr förfallit och 3 550 Mkr emitterats. Efter rapportperiodens utgång har ytterligare obligationer om 700 Mkr emitterats.

Nettoräntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 304 Mkr (257) uppgick till 35 900 Mkr (38 210), varav 11 805 Mkr (9 256) avser utestående obligationer och 7 992 Mkr (7 702) utestående företagscertifikat. (Nominellt 11 825 Mkr respektive 8 000 Mkr.)

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från nordiska banker, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansiering och breddar finansieringsbasen. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

Av netto räntebärande skulder om 35 900 Mkr (38 210) var 16 103 Mkr (21 252) säkerställda med pantbrev och 19 797 Mkr (16 958) icke säkerställda. Andelen

utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 22% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 175% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 48% respektive 361%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,3 år (3,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,8 år (2,4).

Kreditförfallostruktur 2017-03-31

		Utnyttjat i		
Mkr	Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	10 452	627	9 092	9 719
1 - 2 år	2 776	526	2 250	2 776
2 - 3 år	22 393	6 658	3 120	9 778
3 - 4 år	12 023	5 026	1 297	6 323
4 - 5 år	1 625	26	1 599	1 625
> 5 år	5 679	3 240	2 439	5 679
Totalt	54 948	16 103	19 797	35 900

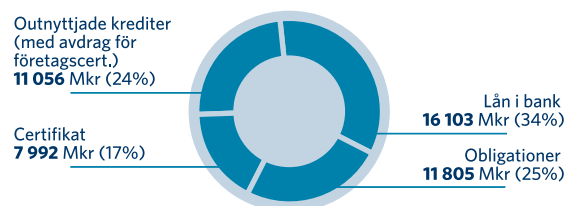
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,9 år (2,4). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2017 var 2,6% (2,6%).

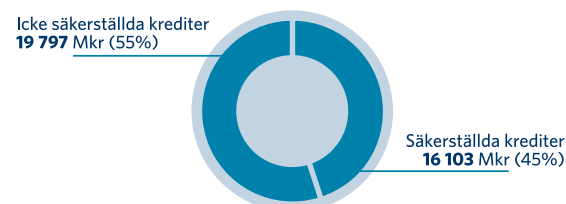
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. Kostnadseffektiviteten för Castellum påverkas dock negativt i nuläget eftersom Stibor-räntan är negativ. I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

Fördelning av räntebärande finansiering 2017-03-31



Säkerställning av krediter 2017-03-31



Ränteförfallostruktur 2017-03-31

	Krediter, Mkr	Ränte- derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	30 506	- 15 787	14 719	3,2%	0,3 år
1-2 år	0	1 650	1 650	2,0%	1,5 år
2-3 år	1 050	2 250	3 300	1,4%	2,7 år
3-4 år	2 847	2 687	5 534	2,0%	3,6 år
4-5 år	948	3 000	3 948	1,9%	4,5 år
5-10 år	549	6 200	6 749	2,8%	7,3 år
Totalt	35 900	-	35 900	2,6%	2,9 år

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 5 409 Mkr (5 395), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

Ränte- och valutaderivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande

värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

För att fastställa marknadsvärde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid och i förekommande fall valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 mars 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 538 Mkr (-1 608) och valuta-derivatportföljen till - 13 Mkr (+26). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

Policy		Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	48%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 175%	361%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,3 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		5%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,8 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 75% av utestående räntebärande skulder		55%
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,9 år
- förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		33%
Kredit- och motpartsrisk			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
- omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 16 - mars 17	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 304	855	4 982	4 533
Driftskostnader	- 216	- 165	- 722	- 671
Underhåll	- 40	- 28	- 201	- 189
Tomträttsavgäld	- 6	- 5	- 25	- 24
Fastighetsskatt	- 76	- 43	- 295	- 262
Uthyrning och fastighetsadministration	- 104	- 58	- 397	- 351
Driftsöverskott	862	556	3 342	3 036
Centrala administrationskostnader	- 43	- 32	- 154	- 143
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	- 4	- 10	- 157	- 163
Resultat från joint venture	-	3	-	3
- varav förvaltningsresultat	-	4	-	4
- varav skatt	-	- 1	-	- 1
Räntenetto	- 227	- 152	- 907	- 832
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	588	365	2 124	1 901
- varav förvaltningsresultat*	592	376	2 281	2 065
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	27	-	27
Nedskrivning goodwill	-	-	- 373	- 373
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	940	489	4 536	4 085
Derivat	77	- 148	307	82
Resultat före skatt	1 605	733	6 594	5 722
Aktuell skatt	- 68	- 1	- 90	- 23
Uppskjuten skatt	- 111	- 155	- 683	- 727
Periodens / Årets resultat	1 426	577	5 821	4 972
Övrigt totalresultat				
Poster som kommer att omföras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m	0	22	41	63
Värdeförändring derivat, valutasäkring	0	- 7	- 50	- 57
Periodens / Årets totalresultat	0	592	5 812	4 978
Årets resultat hänförligt till:				
- Moderföretagets aktieägare	1 426	577	5 821	4 978
- Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, tusen	273 201	189 014	255 480	234 540
Resultat, kr/aktie	5,22	3,05	22,78	21,20

* För uträkning se Finansiella nyckeltal på sidan 17.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	74 043	44 773	70 757
Goodwill	1 659	140	1 659
Övriga anläggningstillgångar	89	30	93
Kortfristiga fordringar	1 706	361	5 547
Likvida medel	304	150	257
Summa tillgångar	77 801	45 454	78 313
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	29 294	15 556	29 234
Uppskjuten skatteskuld	7 196	4 593	7 065
Övriga avsättningar	8	16	9
Derivat	1 551	1 271	1 582
Räntebärande skulder	36 204	22 650	38 467
Ej räntebärande skulder	3 548	1 368	1 956
Summa eget kapital och skulder	77 801	45 454	78 313
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	31 786	19 058	33 130
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)	-	-	838
Eventualförpliktelser	-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt till-skjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Valuta-säkrings-reserv	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	164 000	86	4 096	- 12	11	-	11 587	15 768
Utdelning, mars 2016 (4,90 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 804	- 804
Periodens resultat januari-mars 2016	-	-	-	-	-	-	577	577
Övrigt totalresultat januari-mars 2016	-	-	-	22	-7	-	-	15
Eget kapital 2016-03-31	164 000	86	4 096	10	4	-	11 360	15 556
Periodens resultat april-december 2016	-	-	-	-	-	-	4 395	4 395
Nyemission	82 000	41	6 273	-	-	-	-	6 314
Apportemission/Försäljning egna aktier	27 201	10	2 160	-	-	-	905	3 075
Emissionskostnader	-	-	- 123	-	-	-	-	- 123
D:o Skatteeffekt	-	-	28	-	-	-	-	28
Förvärvat minoritetsintresse	-	-	-	-	-	- 2	-	- 2
Övrigt totalresultat april-december 2016	-	-	-	41	- 50	-	-	- 9
Eget kapital 2016-12-31	273 201	137	12 434	51	- 46	- 2	16 660	29 234
Utdelning, mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1366	- 1366
Periodens resultat januari-mars 2017	-	-	-	-	-	-	1 426	1 426
Övrigt totalresultat januari-mars 2017	-	-	-	0	0	-	-	0
Eget kapital 2017-03-31	273 201	137	12 434	51	- 46	- 2	16 720	29 294

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 16-mars 17	2016 jan-dec
Driftsöverskott	862	556	3 342	3 036
Centrala administrationskostnader	- 43	- 42	- 154	- 143
Återläggning av avskrivningar	12	3	23	14
Betalt räntenetto	- 231	- 142	- 903	- 814
Betald skatt	122	2	129	9
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	- 1	7	6
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	722	376	2 444	2 108
Förändring kortfristiga fordringar	- 265	- 136	- 176	- 47
Förändring kortfristiga skulder	664	301	562	199
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 121	541	2 830	2 260
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 628	- 335	- 2 412	- 2 119
Förvärv fastigheter	- 2 564	- 2 110	- 3 401	- 874
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	119	- 4	119	- 4
Försäljning fastigheter	832	3	7 610	6 781
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	4 105	17	- 865	- 4 953
Rörelseförvärv	-	-	- 10 910	- 11 369
Investering i joint venture	-	555	-	-
Investeringar i övrigt	5	- 6	- 12	- 23
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 869	- 1 880	- 9 871	- 12 561
Förändring långfristiga skulder	- 2 263	2 254	1 696	5 144
Förändring långfristiga fordringar	3	-	- 8	- 11
Nyemission	-	-	6 190	6 190
Utbetald utdelning	- 683	- 804	- 683	- 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 2 943	1 450	7 195	10 519
Periodens / Årets kassaflöde	47	111	154	218
Likvida medel ingående balans	257	39	150	39
Likvida medel utgående balans	304	150	304	257

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2017 jan-mars	2016 jan-mars	2016 jan-dec
Intäkter	7	5	23
Kostnader	- 45	- 35	- 124
Finansnetto	- 22	4	- 35
Utdelning/koncernbidrag	-	-	5 900
Värdeförändring derivat	57	- 148	12
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	- 3 900
Försäljning aktier i dotterbolag	-	-	2 784
Resultat före skatt	- 3	- 174	4 660
Skatt	1	38	- 66
Periodens/årets resultat	- 2	- 136	4 594
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat	- 2	- 136	4 594
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	7	30
Värdeförändring valutaderivat	0	- 7	- 30
Periodens/årets totalresultat	- 2	- 136	4 594

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
Andelar koncernföretag	19 494	6 030	19 403
Fordringar koncernföretag	33 630	20 577	32 250
Övriga tillgångar	177	167	157
Likvida medel	0	0	0
Summa	53 301	26 774	51 810
Eget kapital	16 433	3 778	17 801
Derivat	1 292	1 271	1 259
Räntebärande skulder	32 306	19 383	27 912
Räntebärande skulder koncernföretag	2 455	2 212	4 702
Övriga skulder	815	130	136
Summa	53 301	26 774	51 810
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	26 753	16 376	21 986
Eventuallförpliktelser (borgen dotterbolag)	2 310	2 148	7 353

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 23.

	jan-mars 2017	jan-mars 2016	Rullande 12 mån. april 16-mars 17	jan-dec 2016
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	189 014	255 480	234 540
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	189 014	273 201	273 201

*) Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission under 2016 och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna - minst 50% av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	jan-mars 2017 Mkr kr/aktie	jan-mars 2016 Mkr kr/aktie	Rullande 12 mån. april 16-mars 17 Mkr kr/aktie	jan-dec 2016 Mkr kr/aktie
Resultat före skatt	1 605 5,87	733 3,89	6 594 25,81	5 722 24,40
Återläggning				
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	4 0,01	10 0,05	157 0,61	163 0,69
Omvärdering resultat stegvis förvärv	- -	- 27 - 0,14	- -	- 27 - 0,12
Nedskrivning goodwill	- -	- -	373 1,46	373 1,59
Värdeförändring fastighet	- 940 - 3,44	- 489 - 2,60	- 4 536 - 17,75	- 4 085 - 17,42
Värdeförändring derivat	-77 - 0,27	148 0,78	- 307 - 1,20	- 82 - 0,34
Skatt i joint venture	- -	1 0,01	0 0,00	1 0,00
= Förvaltningsresultat	592 2,17	376 1,99	2 281 8,93	2 065 8,80
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	592 2,17	376 1,99	2 281 8,93	2 065 8,80
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 69 - 0,26	22 0,12	- 167 - 0,66	- 128 - 0,54
EPRA Earnings / EPRA EPS	523 1,91	398 2,11	2 114 8,27	1 937 8,26

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

Substansvärde	Mkr kr/aktie	Mkr kr/aktie	Mkr kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	29 294 107	15 556 82	29 234 107
Återläggning:			
Derivat enligt balansräkning	1 551 6	1 271 7	1 582 6
Goodwill enligt balansräkning	- 1 659 - 6	- 140 - 1	- 1 659 - 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	7 196 26	4 593 25	7 065 26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	36 382 133	21 280 113	36 222 133
Avdrag			
Derivat enligt ovan	- 1 551 - 6	- 1 271 - 7	- 1 582 - 6
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6% (2016:5%)*	- 2 207 - 8	- 1 144 - 6	- 1 558 - 6
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	32 624 119	18 865 100	3 308 121

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 11%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%. Vidare har uppskjuten skattefordran hänförlig till ej skattemässigt avdragsgilla förluster i derivatportföljen värderats till nominell skatt om 22%.

FINANSIELL RISK

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntetäckningsgrad	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 16-mars 17	jan-dec 2016
Förvaltningsresultat	592	376	2 281	2 065
Återläggning;				
Räntenetto	227	152	907	832
Förvaltningsresultat i joint venture	-	- 4	-	- 4
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto och JV	819	524	3 188	2 893
Räntetäckningsgrad	361%	345%	351%	348%
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder			36 204	38 467
Likvida medel			- 304	- 257
Räntebärande skulder netto			35 900	38 210
Förvaltningsfastigheter			74 043	70 757
Förvärvade ej tillträdade fastigheter			- 130	- 11
Sållda ej frånträdade fastigheter			886	4 971
Förvaltningsfastigheter netto			74 779	75 717
Belåningsgrad			48%	50%

INVESTERING

För att nå det övergripande målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet.

Nettoinvestering	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 16-mars 17	jan-dec 2016
Förvärv	2 564	2 110	29 826	29 372
Ny-, till- och ombyggnation	628	335	2 412	2 119
Summa investering	3 192	2 445	32 238	31 491
Försäljningspris	-832	- 3	- 7 583	- 6 754
Nettoinvestering	2 360	2 442	24 655	24 737
Andel av fastighetsvärdet, %	3%	5%	55%	59%

Övriga nyckeltal

	2017 jan-mars	2016 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 16-mars 17	2016 jan-dec
Överskottsgrad	66%	65%	67%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,6%	2,9%	2,6%	2,7%
Avkastning långsiktigt substansvärde	9,4%	17,3%	25,4%	25,3%
Avkastning aktuellt substansvärde	2,7%	15,6%	22,2%	20,9%
Avkastning totalt kapital	9,1%	9,2%	13,0%	11,9%
Avkastning eget kapital	20,0%	15,0%	29,8%	20,1%
Fastighetsvärde kr/aktie	271	237	271	259
Bruttouthyrning	170	102	555	489
Nettouthyrning	103	0	281	178

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

Stigande marknadsräntor är normalt över tid en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknads-hyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen.

En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 50 / - 50	+	-
Vakans	+ 57/- 57	+	-
Fastighetskostnader	- 17/+ 17	-	0
Räntekostnader	- 57/- 114*	0	-

*På grund av bl a räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

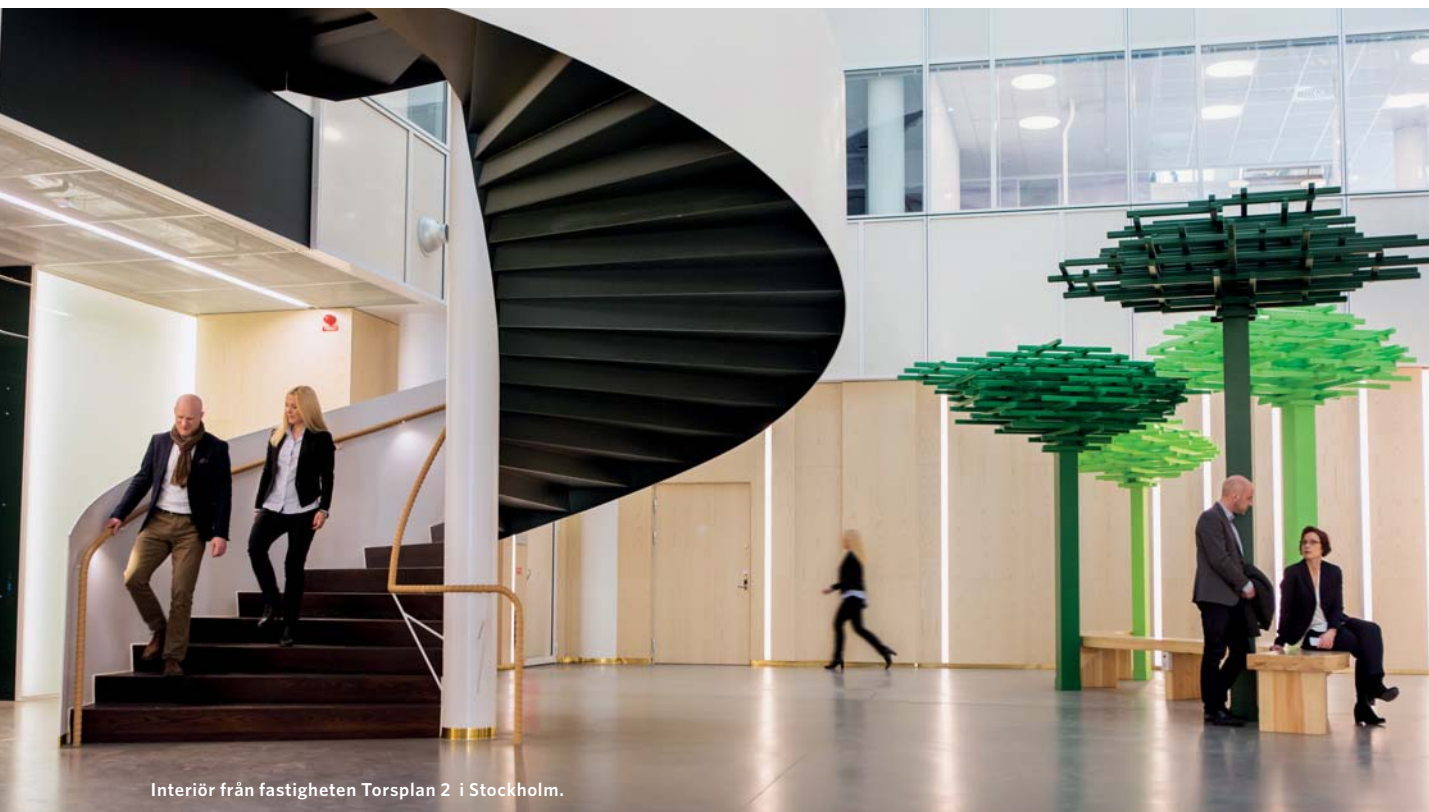
Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Värdeförändring, Mkr	- 14 809	- 7 404	-	7 404	14 809
Belåningsgrad	60%	53%	48%	44%	40%

Finansiell risk

Allt fastighetsägande förutsätter att det finns en fungerande kreditmarknad. Den största finansiella risken för Castellum är att inte ha tillgång till finansiering. Risken begränsas av låg belåningsgrad och långfristiga låneavtal.



Interiör från fastigheten Torsplan 2 i Stockholm.

Fem regioner blir fyra

Castellum finns med stark närvaro i välbelägna områden med tillväxt. Den lokala verksamheten är organiserad i regioner och i början av året inleddes en process för att reducera antalet regioner från fem till fyra genom att slå samman förvaltningen i Sundsvall respektive Gävle, tidigare region Norr, med region Stockholm.

Som ett resultat av detta består Castellum i dag av fyra regioner:

Mitt: Örebro, Västerås, Uppsala, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö

Väst: Göteborg, Borås och Halmstad

Öresund: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn

Stockholm – Norr: Stockholm, Gävle och Sundsvall

Se även pressmeddelande, 2017-01-25.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 19 april meddelade Castellum att bolaget den 2 maj 2017 tillträder den centralt belägna fastigheten Sabbatsberg 24 i Stockholm, med en uthyrningsbar yta om cirka 11 500 kvm samt en befintlig outnyttjad byggrätt om cirka 1 500 kvm.

Investeringen uppgår till cirka 780 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om cirka 27 Mkr.

Castellum, som sedan tidigare äger grannfastigheterna, avser att tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare delta i utvecklingen av Torsgatan och skapa ett levande blandkvarter som adderar moderna arbetsplatser i ett mycket attraktivt läge.

Årsstämman 2017

Vid årsstämman den 23 mars 2017 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 5,00 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,50 kr per aktie med avstämningsdagar måndagen den 27 mars 2017 och måndagen den 25 september 2017
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Nina Linander, Christer Jacobson och Johan Skoglund samt Christina Karlsson Kazeem. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelseordförande. Vidare beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 3 215 000 kronor,
- att för tiden intill dess nästa årsstämma hållits utse Deloitte till revisor i bolaget,
- att en valberedning skall inrättas inför 2018 års stämma enligt tidigare tillämpad modell,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Göteborg den 25 april 2017



Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



Castellumaktien

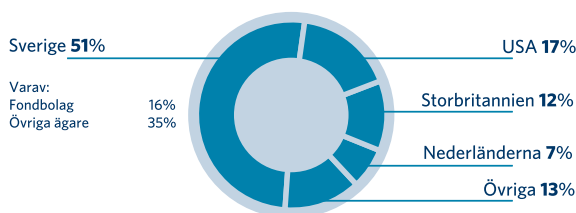
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång ca 36 000 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och Blackrock. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår nedan.

Aktieägare per 2017-03-31

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Andra AP-fonden	15 199	5,5%
Sjätte AP-fonden	13 601	5,0%
AMF Pensionsförsäkring AB	6 850	2,5%
Lannebo Småbolag	6 300	2,3%
Stiftelsen Global Challenges	3 750	1,4%
AFA Sjukförsäkrings AB	2 802	1,0%
Magdalena Szombatfalvy	2 635	1,0%
SEB Sverigefond	2 285	0,8%
AMF Aktiefond Sverige	2 040	0,8%
Tredje AP-fonden	1 845	0,7%
Styrelse och ledning Castellum	250	0,1%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	83 013	30,4%
Aktieägare registrerade i utlandet	132 632	48,5%
Totalt utestående aktier	273 201	100,0%

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Uppgifter från Euroclear Sweden AB

Aktieägare fördelat på land per 2017-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2017 var 118,80 kr (112,01) motsvarande ett börsvärde om 32,5 miljarder kr (21,2), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 69 miljoner (59) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 075 000 aktier per dag (963 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 98% (147%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Chi-X, Turquoise samt BATS Europe.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 133 kr/aktie (113). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 89% (99%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 8,37 kronor (7,97) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,0% (7,1%), motsvarande en multipel om 14 (14). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 22,78 kronor (15,91), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 19,2% (14,2%), motsvarande ett P/E om 5 (7).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 5,00 kronor (4,25) motsvarar en direktavkastning om 4,2% (3,8%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 8,3% (2,9%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar sk realtillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, dvs över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, dvs nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

	Känslighetsanalys		
	-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 281	2 281	2 281
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	904	209	1 599
D:o %	1,3%	0,3%	2,3%
Aktuell skatt, 6%	- 139	- 139	- 139
Resultat efter skatt	3 046	2 351	3 741
Resultat kr/aktie	11,92	9,20	14,64
Avkastning långsiktig substans	13,8%	11,1%	16,6%
Resultat / aktiekurs	10,0%	7,7%	12,3%
P/E	10	13	8

EPRA nyckeltal

	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	523	398	1 937
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1,91	2,11	8,26
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	36 382	21 280	36 222
EPRA NAV, kr/aktie	133	113	133
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	32 624	18 865	33 082
EPRA NNNAV, kr/aktie	119	100	121
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	10%	10%	9%

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	10%	4%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	7%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	43%	43%	10%
Utdelning kr/aktie	18%	11%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	18%	13%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	19%	13%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	14%	10%	7%
Värdeförändring fastigheter	6,1%	4,2%	1,3%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	25,4%	16,8%	11,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,2%	15,4%	10,9%
Avkastning totalt kapital	13,0%	8,5%	6,6%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	8,3%	11,7%	6,8%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	20,9%	12,4%	7,5%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	3,3%	16,8%	8,8%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-0,6%	10,9%	0,2%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	2,1%	14,0%	1,8%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	0,0%	5,9%	-2,1%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	48%	50%	50%
Räntetäckningsgrad	351%	346%	305%

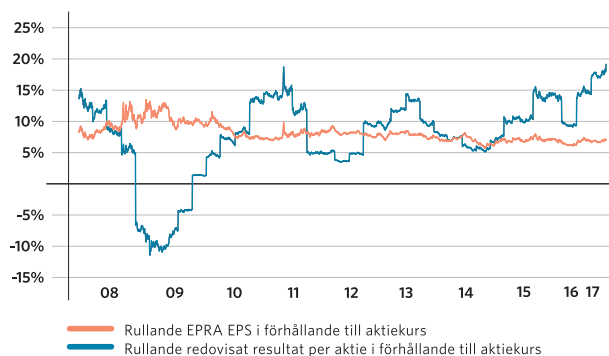
Aktiens direktavkastning



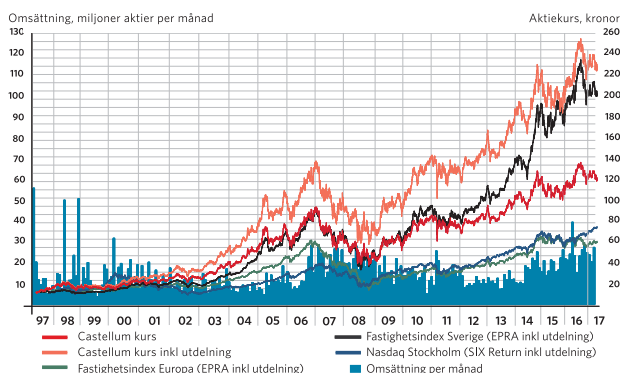
Aktiens kurs/substansvärde



Avkastning vinst per aktie



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 mars 2017



Definitioner

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

Avkastning aktuellt substansvärde

Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning långsiktigt substansvärde

Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

EPRA NNNAV - Aktuellt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

Kalendarium

Halvårsrapport januari - juni 2017	13 juli 2017
Delårsrapport januari - september 2017	20 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	25 januari 2018
Årsstämma 2018	22 mars 2018

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Henrik Saxborn telefon 031-60 74 50 eller ekonomi- och finansdirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

Regionkontor

Region Mitt i Castellum

Rörvägen 1, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00
orebro@castellum.se

Region Väst i Castellum

Theres Svenssons gata 9, Box 8725,
402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00
goteborg@castellum.se

Region Öresund i Castellum

Lilla Nygatan 7, Box 3158,
200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20
malmo@castellum.se

Region Stockholm - Norr i Castellum

Tjurhornsgränd 6, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
stockholm@castellum.se



CASTELLUM

**Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Kaserntorget 5
Telefon 031-60 74 00 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550**