



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT
JANUARI - SEPTEMBER

2017

Delårsrapport januari-september 2017

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 77 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 20 städer från Köpenhamn i söder till Sundsvall i norr. Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-september 2017 uppgick till 3 866 Mkr (3 166 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 956 Mkr (1 492), motsvarande 7,16 kronor (6,74) per aktie, en förbättring med 6%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 069 Mkr (2 065) och på derivat till 204 Mkr (- 224).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 424 Mkr (2 491), motsvarande 12,53 kronor (11,25) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 4 560 Mkr (30 197) varav 3 452 Mkr (28 894) avsåg förvärv, 1 980 Mkr (1 384) ny-, till- och ombyggnationer och 872 Mkr (81) försäljningar.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 251 Mkr (94).

NYCKELTAL

	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept
Hyresintäkter, Mkr	1 303	1 359	3 866	3 166
Driftöverskott, Mkr	954	967	2 731	2 176
Förvaltningsresultat, Mkr	708	672	1 956	1 492
D:o kr/aktie ^{*)}	2,59	2,46	7,16	6,74
D:o tillväxt	+5%	+6%	+6%	+11%
Resultat efter skatt, Mkr	777	1 647	3 424	2 491
Nettoinvestering, Mkr	711	539	4 560	30 197
Nettouthyrning, Mkr	52	47	251	94
Belåningsgrad	49%	53%	49%	53%
Räntetäckningsgrad	429%	359%	396%	355%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie ^{*)}	142	123	142	123
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) kr/aktie ^{*)}	127	111	127	111

^{*)} 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.

Omslag: interiörbild från Castellums kontor i Göteborg.

Hållbarhet ger aktieägarvärde

Castellum har investerat i hållbarhet under många år och den allmänna definitionen av området har förändrats över tid. För oss handlar hållbarhet inte enbart om att uppfylla regelverk och krav eller om att vinna fina priser. Vi ser hållbarhet som en viktig investering för framtida lönsamhet.

Våra kunder och alla deras medarbetare i våra fastigheter kommer kräva att vi fortsatt ligger i framkant vad gäller hållbarhet såväl som digitalisering. I framtiden kommer de att vara villiga att betala något mer för en i alla avseenden bättre miljö och definitivt ovilliga att flytta till något sämre alternativ. Så även om hållbarhet är ett väl använt uttryck finns det mycket kvar att göra och är en viktig konkurrensfaktor som vi fortsätter att vässa.

Därför ser vi det som en stor framgång att Castellum nu rankas som den mest hållbara fastighetsutvecklaren i världen samt global sektorledare för andra året i rad av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Kanske än viktigare för aktien och vår lånefinansiering är att Castellum är nordens enda fastighetsbolag i Dow Jones Sustainability Index.

Bred syn på hållbarhet

Vi är självfallet medvetna om att hållbarhet är ett ganska luddigt begrepp. I Castellums värld ser vi hållbarhet mycket vidare än bara ren luft och god arbetsmiljö. Det gäller också att underlätta för människor i det dagliga arbetslivet eller att bidra till att så många som möjligt kan få ett meningsfullt arbete. Viktiga exempel på detta är vårt lärlingsprogram samt initiativet *Samspelet* som vi startat tillsammans med Peab kring vår nyproduktion Citypassagen i Örebro. Med hjälp av det stora byggprojektet skapas en plattform för möten, inkludering och integration. Vår samarbetspartner i projektet är Örebro läns Idrottsförbund. Tanken med samarbetet är att skapa nya förutsättningar för integration. Syftet är också att skapa ett intresse för bygg- och fastighetsbranschen där behovet av arbetskraft kommer att vara stort inom de närmsta åren.

Vi är övertygade om att våra investeringar i hållbarhet kommer att skapa högre lönsamhet och därmed aktieägarvärde för Castellums aktieägare.

Fortsatt stark uthyrning

Årets tredje kvartal har, som tidigare aviserats, tillväxtmässigt och jämfört med samma kvartal föregående år påverkats av de stora försäljningarna av Norrporten-fastigheter i början av året. Trots det, ökade förvaltningsresultatet per aktie för kvartalet med 5% och ackumulerat tre kvartal är ökningen 6%. Nettouthyrningen nådde åter en ny bra nivå +52 Mkr under kvartalet, +251 Mkr hittills i år.

Trenden av ökande uthyrningar i befintlig portfölj fortsätter, 310 Mkr mot 210 förra året. Intäktsmässigt slår detta igenom med 9-18 månaders fördröjning.



Belåningsgraden är stabil, 49%, trots att andra utbetalningstillfället av utdelning har skett under september, medan substansvärdet ökar till 142 kr per aktie (123). Verksamheten fortsätter utvecklas starkt och de fulla effekterna av Norrportenaffären inklusive synergier och stark nettouthyrning kommer att synas tydligt i jämförelsesiffrorna för 2018.

Projekten lyfter

Egna projekt kommer att utgöra en växande del av Castellums investeringar. Hittills i år uppgår dessa till 1 980 Mkr. Den totala befintliga projektportföljen för redovisade större projekt uppgår till 3 700 Mkr och har redan nu en hög uthyrningsgrad, vilket kommer att tillföra hyresintäkter om 316 Mkr när de är färdigställda och fullt uthyrda. Nya projekt tillkommer hela tiden och bedömningen är att projektvolymen kommer att öka under 2018. Baksidan av myntet av den kraftiga tillväxten i storstäderna är att myndigheter och kommunala organ har allt svårare att hinna med det växande antalet planfrågor och bygglovsärenden, vilket försvårar och till och med försenar nödvändig utbyggnad.

Med det sagt kan jag inte vara annat än positiv till Castellums fortsatta utveckling. Grunden är lagd för ett alldeles utmärkt 2018.

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Marknadskommentar

Svensk och dansk ekonomi

Svensk ekonomi fortsätter att utvecklas väl med god tillväxt i BNP. Tillväxten bedöms förbli relativt stark den närmaste framtiden underbyggd av god inhemsk efterfrågan och gynnsam utveckling i större svenska exportmarknader.

Den geopolitiska oron fortsätter dock men har hittills inte påverkat ekonomin på något märkbart negativt sätt. Såväl Brexit som fortsatta politiska utspel från bl a den amerikanske presidenten och tilltagande spänning på Korea-halvön medför dock osäkerhet och effekterna är på sikt svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden påverkas positivt av en stark konjunktur. Efterfrågan på arbetskraft tenderar att öka för flera grupper, inte minst inom bygg- och offentlig sektor. Arbetslöshetsnivån förväntas dock endast påverkas marginellt. Inflationen har börjat visa tecken på att stiga, men officiella inflationssiffror är än så länge låga. De löneavtal som ingåtts hittills under 2017 i Sverige ligger i linje med senare års nivåer och bedöms inte bidra till en 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 stärkts under tredje kvartalet men bedöms fortfarande vara något undervärderad.

Makroindikatorer - Sverige

Arbetslöshet	6,0%	(augusti 2017)
Inflationstakt	2,3%	(september 2017 jämfört med september 2016)
BNP-tillväxt	1,3%	(kv 2 2017 jämfört med kv 1 2017)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt har stärkts markant på sistone och förväntas nu enligt Danmarks Nationalbank (sept 2017) öka med ca 2,3% under 2017. Även för 2018 och 2019 prognostiseras en relativt god årlig tillväxt om ca 1,8% i Danmark. Främst är det ökande privatkonsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning som väntas bidra positivt, men även gynnsammare exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som KPI bedöms nu enligt Nationalbanken stiga till ca 1% under 2017, och därefter upp mot 1,7% till 2019, efter att ha legat runt nollstrecket under 2016.

Hyresmarknad

Hyresmarknaden fortsätter visa en stabil och stark trend. Efterfrågan är god på såväl nyproducerade som befintliga kontorslokaler. Hyresökningen fortsätter för välbelägna fastigheter i storstadsregionerna Stockholm och Göteborg vilka har haft en historiskt kraftig hyresutveckling senaste åren, avseende såväl kontor som citynära lager. Viktiga drivkrafter till denna utveckling är bl a stark svensk ekonomi, urbanisering samt låg vakansgrad driven av ett lågt utbud i förhållande till efterfrågan de senaste åren. Nyproduktionstakten kan komma att öka i Stockholm, Göteborg och Malmö 2018-2019 under förutsättning att tillräckligt med resurser för genomförande och byggande finns. I flera regionstäder har den positiva hyresutvecklingen medfört att nyproduktionen tagit fart även här.

Detta kan i viss grad komma att begränsa ytterligare hyrespotential från nuvarande nivåer. I Köpenhamn är efterfrågan fortfarande främst riktad mot lokaler i prime-lägen. Hyrorna i Köpenhamn CBD har varit relativt stabila då hyrespotentialen begränsas av den stora mängden byggrätter.

Fastighetsmarknad

Transaktionsmarknaden har sedan 2014 legat på höga nivåer. Total kommersiell transaktionsvolym under 2016 om ca 200 miljarder kr, resulterade i nytt rekordår. Under första halvåret 2017 fortsatte transaktionsaktiviteten att vara hög, vilket framförallt drevs av stora volymer i mars och juni. Under de senaste tre månaderna (juli-sept) har dock viss avmattning kunnat skönjas i transaktionsvolymen som under denna period minskat med cirka 14 miljarder kr jämfört med föregående år. Troligtvis kan osäkerheten kring skatteutredningen rörande fastigheter som presenterades i mars vara en bidragande orsak till detta. Sammanlagd volym fram till 30 september i år är ca 101 miljarder kr jämfört med ca 127 miljarder kr motsvarande period 2016. Under 2017 har utländska investerare utgjort cirka 25% av transaktionsvolymen och ca hälften av den totala volymen har varit i Stockholm och Göteborg. Under 2014-2016 var kontor det ledande fastighetssegmentet, medan bostäder under 2017 har stått för störst andel av transaktionsvolymen (28%). De kontorsförsäljningar som genomförts i Stockholm, Göteborg och Malmö visar på stabila yldier jämfört med föregående kvartal. I Köpenhamn har ylden kring 4% varit fortsatt stabil i CBD.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken fortsätter sitt fokus på inflationsmålet och sin expansiva penningpolitik. Sedan februari 2016 då reporäntan sänktes till ny historisk lägstanivå om -0,5%, har den varit oförändrad. Riksbanken återinförde i sept 2017 ett s.k. variationsband om 1-3% för inflationen och använder nu KPIF som mått, där målet fortsatt är 2%. Trots att aktuell statistik visar att KPIF ligger över 2% indikerar Riksbankens reporäntebana fortsatt att en första höjning kommer i mitten av 2018 och att nollnivån nås 2019.

Riksbanken fortsätter sina köp av statsobligationer även under resten av 2017.

Den för Castellum viktiga Stibor-räntan (3 mån) har under tredje kvartalet rört sig inom intervallet -0,4% till -0,5%. Ränteskillnaden mellan svensk lång och kort ränta har ökat något hittills i år. Svenska långräntor är dock fortsatt på mycket låga nivåer.

Kreditmarginalerna i svensk obligationsmarknad har successivt fallit under 2017 och tillgången till finansiering i svensk kapital- respektive bankmarknad bedöms som god.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) rört sig inom intervallet -0,2% till -0,3% hittills i år.

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-september 2017 till 1 956 Mkr (1 492), motsvarande 7,16 kr per aktie (6,74) - en förbättring med 6%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 2 529 Mkr (1 873) motsvarande 9,26 kr per aktie (8,78) - en ökning med 5%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 2 069 Mkr (2 065) och derivat till 204 Mkr (-224). Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 424 Mkr (2 491) motsvarande 12,53 kr (11,25) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 866 Mkr (3 166). För kontors- och butiksfastigheter uppgick genomsnittlig kontrakterad hyresnivå, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 611 kr/kvm (1 540), medan den för lager- och logistikfastigheter uppgick till 825 kr/kvm (810). Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 3% mot föregående år, vilket bland annat är en effekt av indexuppräknings samt genomförda omförhandlingar.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 90,5% (90,7%). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 3 Mkr (18) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 460 Mkr (328),

varav 150 Mkr (97) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 209 Mkr (234), varav 6 Mkr (14) avsåg konkurser och 13 Mkr (2) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 251 Mkr (94).

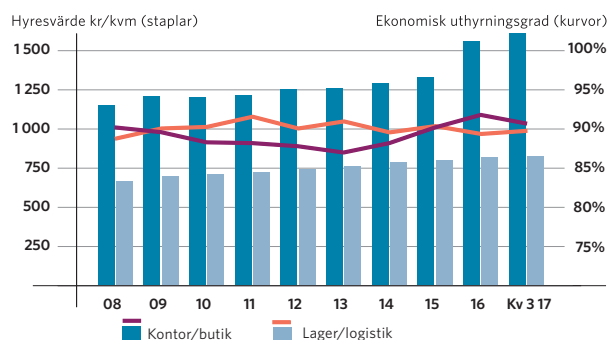
Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter medan den är 12-24 månader avseende investeringar.

Fastighetskostnader

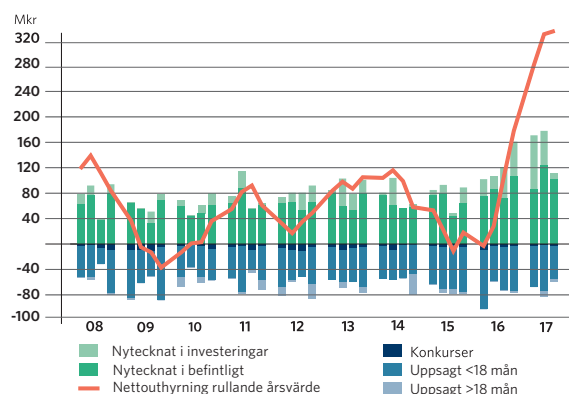
Fastighetskostnaderna uppgick till 1 135 Mkr (990) motsvarande 347 kr/kvm (353). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 92% (91%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ logistik	2017 Totalt	2016 Totalt
Driftskostnader	177	107	152	165
Underhåll	42	21	35	45
Tomträttsavgäld	4	8	5	5
Fastighetsskatt	95	23	70	69
Direkta fastighetskostnader	318	159	262	284
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	85	69
Totalt	318	159	347	353
Föregående år	345	157	353	

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 114 Mkr (104) och har under perioden belastats med 8 Mkr för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20 - Castellums långsiktiga satsning på digitalisering. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 7 Mkr (17). Vidare har periodens resultat belastats med 5 Mkr (24) i kostnader för pågående omstruktureringsarbete med Norrporten.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -661 Mkr (-584). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,4% (2,7%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 63 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå 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 även om viss avmattning noterats sista kvartalet. Förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktioner som kom i mars i år har skapat osäkerhet och därmed haft viss påvekan på transaktionsmarknaden avseende såväl ledtid som förhandling om skatterabatten i transaktionerna. Denna påverkan uppvägs dock till stor del av god tillgång till finansiering och fortsatt stark hyresmarknad. För Castellums del innebär ovan en värdeförändring om 2 038 Mkr motsvarande 3%. Vidare har 15 fastigheter sålts för 872 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 24 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 896 Mkr, översteg senaste värdering om 841 Mkr med 55 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 217 Mkr (-225).

Värdeförändring fastighet 2017

Mkr

Kassaflöde	586
Projektvinst /byggrätter	462
Avkastningskrav	692
Förvärv	298
Försäljningar	31
Summa	2 069

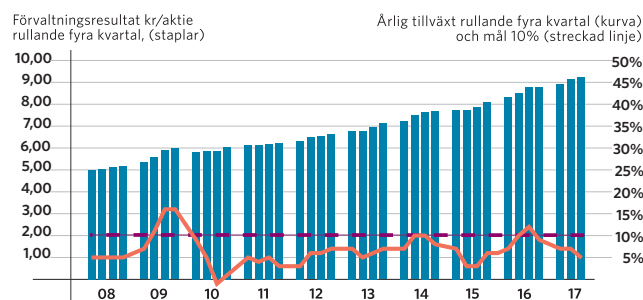
Skatt

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.

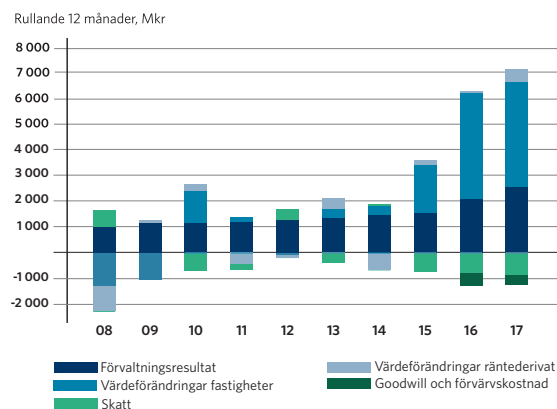
Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 200 Mkr (2 656). Vidare finns obeskattade reserver om 134 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 40 324 Mkr (37 128), varav 3 025 Mkr (2 021) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärven, d v s 7 751 Mkr (7 030).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Förvaltningsresultat per aktie



Resultat över tid



Skatteberäkning 2017-09-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 956	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 742	742
ombyggnationer	- 149	149
Övriga skattemässiga justeringar	25	137
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 090	1 028
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	240	
Försäljning fastigheter	-	- 464
Värdeförändring fastigheter	-	2 038
Justering föregående år	- 272	-
Värdeförändring derivat	- 110	323
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	708	2 925
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	2 200	- 2 200
Skattepliktigt resultat	516	3 117
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 114	- 686

Skatteförslag

I delårsrapporten för första respektive andra kvartalet beskrevs kortfattat såväl det betänkande som regeringen mottog den 30 mars 2017 om ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter som dess konsekvenser. Förslaget har sedermera gått ut på remiss där remisstiden löpt ut den 15 september i år. Förenklat innebär förslaget bl a att skattnettolit ska råda mellan försäljning direkt eller indirekt (via bolag) av fastigheter. En beskattning

tillkommer jämfört med dagens regelverk vid indirekt försäljning, motsvarande de skatter som uppstår vid direkttransaktioner - inkomstskatt på reavinst respektive stämpelskatt/lagfart på förvärv.

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 december 2018. Som en konsekvens av det mottog regeringen i juni 2017 ett förslag om nya regler för företagssektorn där en generell begränsning av ränteavdrag införs i bolagssektorn - i första hand som en EBIT-regel (avdrag om maximalt 35%) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdrag om maximalt 25%) - i kombination med en sänkning av bolagsskatten från 22% till 20%. Remisstiden för förslaget löpte ut i slutet av september i år.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och förslag om sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna - i de fall förslaget blir en realitet - inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

Förslaget om sänkt bolagsskatt innebär att uppskjuten skatteskuld om 7 751 Mkr ska omvärderas till 20% skatt, vilket medför en uppskjuten skatteintäkt om 705 Mkr den 30 september 2017. Den uppskjutna skattens bedömda marknadsvärde, som i utfallet uppgår till 2 602 Mkr, blir som en konsekvens 343 Mkr lägre. Således medför förslaget om sänkt bolagsskatt en ökning av kortsiktigt substansvärde med 1%.



WTC, Pilgrimen 5 i Växjö

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 78% kontors- och butiksfastigheter och 17% lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna områden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 868 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2,5 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 5 432 Mkr (30 278), varav 3 452 Mkr (28 894) avser förvärv och 1 980 Mkr (1 384) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 872 Mkr (81) uppgick nettoinvesteringen till 4 560 Mkr (30 197).

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	70 757	665
+ Förvärv	3 452	23
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 980	2
- Försäljningar	- 841	- 15
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 038	-
+/- Valutakursomräkning	- 4	-
Fastighetsbestånd 30 september 2017	77 382	675

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 kassaflödesmodell 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.

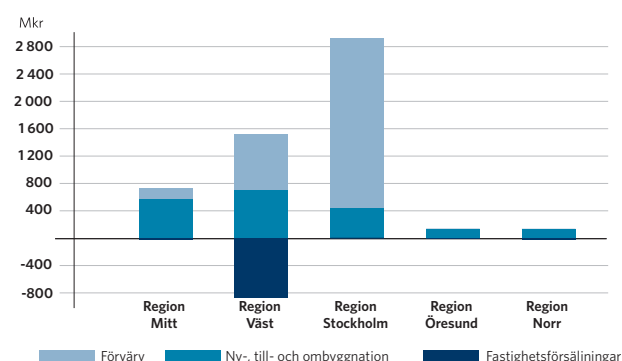
Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 800 kr/kvm (1 600). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering 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 77 382 Mkr (74 220), motsvarande 17 569 kr/kvm.

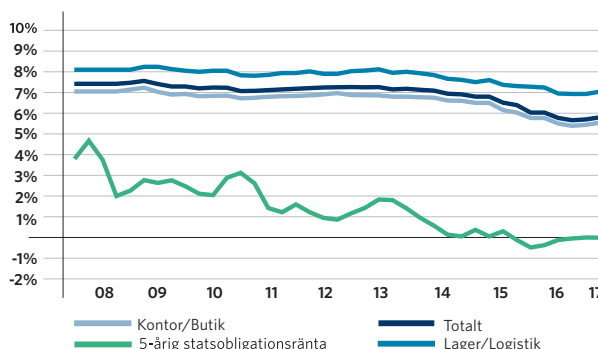
Genomsnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	2 978
+ Beräknad indexreglering 2017; 1,5%	61
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	243
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 99
Normaliserat driftsöverskott (9 månader)	3 183
Värdering (exkl. byggrätter om 434 Mkr)	73 134
Genomsnittlig värderingsyield	5,8%

Investeringar per region 2017-09-30



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Castellums fastighetsbestånd 2017-09-30

	2017-09-30				januari - september 2017						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Mitt	144	1 025	17 967	17 531	1 073	1 396	92,2%	989	229	298	760
Väst	83	481	10 291	21 420	531	1 474	88,9%	472	106	296	366
Öresund	73	570	13 682	23 989	794	1 856	87,5%	695	157	366	538
Stockholm	51	399	13 606	34 088	607	2 029	91,9%	558	102	339	456
Norr	28	259	4 915	18 946	298	1 531	94,2%	281	57	295	224
Summa kontor/butik	379	2 734	60 461	22 113	3 303	1 611	90,7%	2 995	651	318	2 344
Lager/logistik											
Mitt	47	248	1 882	7 572	145	780	86,9%	126	29	159	97
Väst	105	672	5 725	8 523	385	764	92,9%	358	75	147	283
Öresund	33	229	1 609	7 019	125	723	79,3%	99	28	159	71
Stockholm	52	304	3 891	12 816	244	1 073	91,9%	224	41	183	183
Summa lager/logistik	237	1 453	13 107	9 020	899	825	89,8%	807	173	159	634
Summa	616	4 187	73 568	17 569	4 202	1 338	90,5%	3 802	824	262	2 978
Uthyrning och fastighetsadministration									268	85	-268
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 092	347	2 710
Projekt	35	188	3 218	-	99	-	-	30	21	-	9
Obebyggd mark	24	-	596	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	675	4 375	77 382	-	4 301	-	-	3 832	1 113	-	2 719

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 2 719 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 2 731 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 49 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 37 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

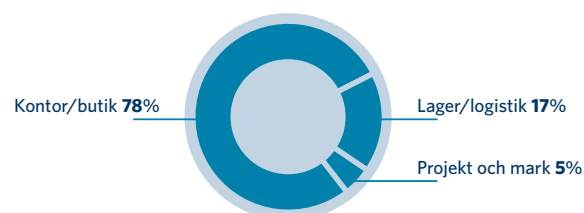
	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2016 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 338	1 302	1 304
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,5%	90,7%	91,3%
Fastighetskostnader kr/kvm	347	354	376
Driftsöverskott kr/kvm	863	828	816
Fastighetsvärde kr/kvm	17 569	15 817	16 558
Antal fastigheter	675	740	665
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 375	4 684	4 292
Genomsnittlig värderingsyield	5,8%	6,0%	5,8%

Segmentinformation

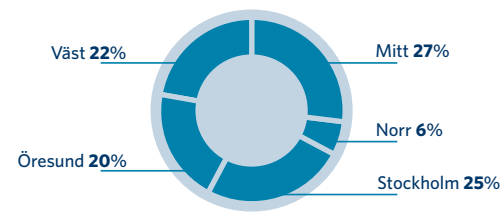
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2017 jan-sept	2016 jan-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept
Mitt	1 122	892	584	418
Väst	850	641	468	317
Öresund	795	829	399	426
Stockholm	773	575	417	313
Norr	326	229	180	106
Totalt	3 866	3 166	2 048	1 580

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 048 Mkr (1 580) och koncernens redovisade resultat före skatt om 4 224 Mkr (3 209) består av ofördelat förvaltningsresultat om -92 Mkr (-88), förvärvs- och omstruktureringskostnader om -5 Mkr (-150), värdeförändring fastigheter om 2 069 Mkr (2 065) samt värdeförändring derivat om 204 Mkr (-224).

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Större investeringar och försäljningar

Större projekt

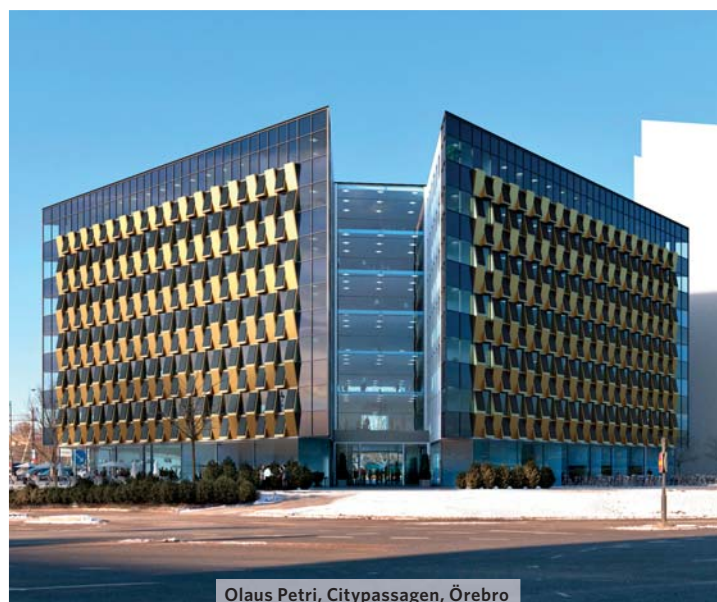
Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad okt 2017	Total inv. ink.mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm					
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	36	2 400	91%	440	337	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Hyllie 4:2 (del av), Malmö	9 600	26	2 700	65%	353	353	Kv 1 2019	Nybyggnation Kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	40%	334	334	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Gamlestaden 22:14, Göteborg	12 000	21	1 800	100%	234	66	Kv 4 2017	Ombyggnation kontor
Hisingen Logistik Park, Göteborg	26 085	19	700	0%	220	171	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	15	850	100%	180	26	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	5 555	14	2 550	100%	162	61	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	11	950	0%	137	81	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9	3 700	100%	114	1	Kv 4 2017	Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	39%	110	62	Kv 1 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 1:2 (del av), Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	52	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Verkstaden 14, Västerås	3 545	8	2 250	35%	97	90	Kv 4 2018	Nybyggnation kontor/handel
Tjurhornet 15, Stockholm	5 786	1	250	-	74	3	Kv 4 2017	Parkeringsdäck
Boländerna 35:2, Uppsala	4 883	5	1 050	93%	71	6	Kv 4 2017	Nybyggnation handel
Årsta 74:3, Uppsala	2 812	7	1 700	100%	65	27	Kv 4 2017	Ombyggnation kontor
Visiret 3, Huddinge	2 440	6	2 400	100%	64	0	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Generatorn 1, Mölndal	3 800	5	1 350	100%	60	9	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Boländerna 12:1, Uppsala	3 687	5	1 400	52%	58	8	Kv 4 2017	Nybyggnation lager/logistik
Boländerna 5:12, Uppsala	1 922	5	2 100	100%	55	55	Kv 4 2018	Nybyggnation kontor
Litografen 1, Örebro	6 957	4	1 150	35%	50	30	Kv 4 2017	Ombyggnation handel/lager/kontor
Proppen 2, Norrköping	17 531	4	650	7%	50	45	Kv 4 2019	Ombyggnation logistik
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt								
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	27	2 900	100%	268	0	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Nordstaden 2:16, Göteborg	12 300	9	3 300	95%	156	0	Kv 3 2017	Ombyggnation kontor/handel
Spejaren 5, Huddinge	3 480	8	2 200	100%	97	2	Kv 3 2017	Nybyggnation bilhandel
Kranbilen 2, Huddinge	8 571	9	1 050	70%	97	1	Kv 1 2017	Nybyggnation lager/logistik
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	9	1 500	75%	91	0	Kv 1 2017	Ombyggnation kontor och lager
Sändaren 1, Malmö	2 771	4	1 550	100%	57	0	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor

Större fastighetsförvärv under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad okt 2017	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
Isotopen 1, Stockholm	22 714	87	3 800	95%	1 642	mars 2017	Kontor/butik
Sabbatsberg 24, Stockholm	13 716	-	-	-	781	maj 2017	Projekt
14 fastigheter i Borås	80 996	55	700	91%	479	april 2017	Kontor och lager/logistik
Krokslätt 20:6 och 154:8, Göteborg	8 624	16	1 900	96%	282	dec 2017	Kontor
Boländerna 11:2 och 11:3, Uppsala	11 525	9	800	66%	102	mars 2017	Lager/logistik
Kålsared 1:5 och 1:108	-	-	-	-	62	okt 2017	Mark
Tibble 1:647 och 1:648, Upplands-Bro	-	-	-	-	51	mars 2017	Mark

Större fastighetsförsäljningar under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt/omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
9 fastigheter i Mölndal och Partille	39 969	41	1 050	498	-1	497	april 2017	Kontor
Hönekulla 1:571 i Härryda och Kallebäck 3:4 i Göteborg	35 072	30	850	357	-22	335	dec 2017	Lager/logistik och kontor
Österbotten 4, Jönköping	2 944	2	650	25	-1	24	maj 2017	Industri/kontor



Finansiering

Castellum ska ha låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 30 september 2017 till 80 652 Mkr (78 313) och finansieras genom eget kapital om 31 343 Mkr (29 234), uppskjuten skatteskuld om 7 751 Mkr (7 065), räntebärande skulder om 38 147 Mkr (38 467) och övriga skulder om 3 411 Mkr (3 547).

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 56 642 Mkr (53 259), varav långfristigt uppgick till 45 239 Mkr (40 358) och kortfristigt till 11 403 Mkr (12 901). Under 2017 har kreditavtal om 1 249 Mkr avslutats eller förfallit samtidigt som avtal om 12 915 Mkr omförhandlats, varav 370 Mkr utgör checkkrediter. Detta medför att borgensförbindelserna totalt sett har minskat med 4 687 Mkr. Därtill har låneavtal om 75 Mkr euro ingåtts med Europeiska investeringsbanken (EIB). Vidare har under året, obligationer om 1 600 Mkr förfallit medan 5 850 Mkr har nyemitterats. Efter kvartalets utgång har ytterligare obligationer om 450 Mkr nyemitterats.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 258 Mkr (257) uppgick till 37 889 Mkr (38 210), varav 13 511 Mkr (9 256) avser utestående obligationer och 7 992 Mkr (7 702) utestående företagscertifikat. (Nominellt 13 525 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 37 889 Mkr (38 210) var 16 386 Mkr (21 252) säkerställda med pantbrev och 21 503 Mkr (16 958) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 21% 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, 49% respektive 396%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 2,9 år (3,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,4 år (2,4).

Kreditförfallostruktur 2017-09-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	11 403	1 362	9 542	10 904
1 - 2 år	14 415	2 766	3 498	6 264
2 - 3 år	14 403	6 979	3 021	10 000
3 - 4 år	8 727	2 027	1 000	3 027
4 - 5 år	3 766	27	3 739	3 766
> 5 år	3 928	3 225	703	3 928
Totalt	56 642	16 386	21 503	37 889

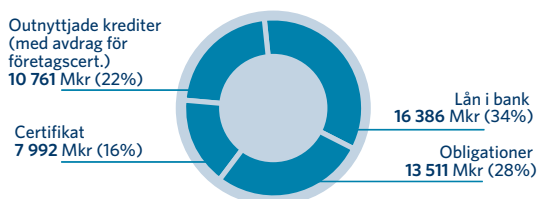
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år (2,4). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september 2017 var 2,4% (2,6%).

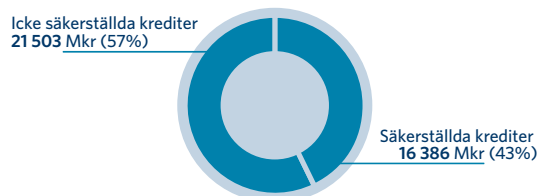
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. Kostnadseffektiviteten för Castellum påverkas dock negativt i nuläget eftersom Stibor-räntan är negativ. I ränteförfallostrukturen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

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

Fördelning av räntebärande finansiering 2017-09-30



Säkerställning av krediter 2017-09-30



Ränteförfallostruktur 2017-09-30

	Krediter, Mkr	Ränte- derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	31 294	- 15 285	16 009	2,9%	0,2 år
1-2 år	650	1 750	2 400	1,1%	1,6 år
2-3 år	1 897	3 635	5 532	1,6%	2,5 år
3-4 år	2 350	2 200	4 550	2,3%	3,5 år
4-5 år	1 498	1 850	3 348	1,7%	4,4 år
5-10 år	200	5 850	6 050	2,9%	7,1 år
Totalt	37 889	-	37 889	2,4%	2,5 år

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 5 417 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 30 september 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till – 1 360 Mkr (– 1 608) och valutaderivatportföljen till – 5 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%	49%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 175%	396%
Finansieringsrisk			
– genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		2,9 år
– förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		7%
– genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,4 år
– andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 75% av utestående räntebärande skulder		57%
– likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
– genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,5 år
– förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		38%
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 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 16 - sept 17	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 303	1 359	3 866	3 166	5 233	4 533
Driftskostnader	- 136	- 149	- 505	- 448	- 728	- 671
Underhåll	- 43	- 49	- 117	- 109	- 197	- 189
Tomträttsavgäld	- 7	- 6	- 18	- 17	- 25	- 24
Fastighetsskatt	- 75	- 89	- 227	- 181	- 308	- 262
Uthyrning och fastighetsadministration	- 88	- 99	- 268	- 235	- 384	- 351
Driftsöverskott	954	967	2 731	2 176	3 591	3 036
Centrala administrationskostnader	- 31	- 36	- 114	- 104	- 153	- 143
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	- 17	- 5	- 150	- 18	- 163
Resultat från joint venture	-	-	-	3	-	3
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	4	-	4
- varav skatt	-	-	-	- 1	-	- 1
Räntenetto	- 215	- 259	- 661	- 584	- 909	- 832
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	708	655	1 951	1 341	2 511	1 901
- varav förvaltningsresultat*	708	672	1 956	1 492	2 529	2 065
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	27	-	27
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	- 373	- 373
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	245	1 449	2 069	2 065	4 089	4 085
Derivat	52	- 1	204	- 224	510	82
Resultat före skatt	1 005	2 103	4 224	3 209	6 737	5 722
Aktuell skatt	- 32	- 16	- 114	- 26	- 111	- 23
Uppskjuten skatt	- 196	- 440	- 686	- 692	- 721	- 727
Periodens / Årets resultat	777	1 647	3 424	2 491	5 905	4 972
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m	27	32	12	41	16	63
Värdeförändring derivat, valutasäkring	- 15	- 24	39	- 44	44	- 57
Periodens / Årets totalresultat	789	1 655	3 475	2 488	5 965	4 978
Årets resultat hänförligt till:						
- Moderföretagets aktieägare	777	1 647	3 424	2 491	5 905	4 972
- Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, tusen	273 201	273 201	273 201	221 511	273 201	234 540
Resultat, kr/aktie	2,84	6,03	12,53	11,25	21,61	21,20

* För uträkning se Finansiella nyckeltal på sidan 17.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	77 382	74 220	70 757
Goodwill	1 659	2 032	1 659
Övriga anläggningstillgångar	109	78	93
Kortfristiga fordringar	1 244	636	5 547
Likvida medel	258	391	257
Summa tillgångar	80 652	77 357	78 313
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	31 343	26 744	29 234
Uppskjuten skatteskuld	7 751	7 030	7 065
Övriga avsättningar	5	15	9
Derivat	1 365	1 950	1 582
Räntebärande skulder	38 147	39 611	38 467
Ej räntebärande skulder	2 041	2 007	1 956
Summa eget kapital och skulder	80 652	77 357	78 313
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	31 040	33 880	33 130
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)	-	841	838
Eventualförpliktelser	-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande 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
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
Periodens resultat januari-september 2016	-	-	-	-	-	-	2 491	2 491
Övrigt totalresultat januari-september 2016	-	-	-	41	- 44	-	-	- 3
Eget kapital 2016-09-30	273 201	137	12 434	29	- 33	- 2	14 179	26 744
Periodens resultat oktober-december 2016	-	-	-	-	-	-	2 481	2 481
Övrigt totalresultat oktober-december 2016	-	-	-	22	- 13	-	-	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-september 2017	-	-	-	-	-	-	3 424	3 424
Övrigt totalresultat januari-september 2017	-	-	-	12	39	-	-	51
Eget kapital 2017-09-30	273 201	137	12 434	63	7	- 2	18 718	31 343

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2017 juli-sept	2016 juli-sept	2017 jan-sept	2016 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 16-sept 17	2016 jan-dec
Driftsöverskott	954	967	2 731	2 176	3 591	3 036
Centrala administrationskostnader	- 31	- 36	- 114	- 104	- 153	- 143
Återläggning av avskrivningar	2	3	7	10	11	14
Betalt räntenetto	- 199	- 285	- 657	- 561	- 910	- 814
Betald skatt	- 12	- 8	44	36	17	9
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	48	8	33	- 2	41	6
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	762	649	2 044	1 555	2 597	2 108
Förändring kortfristiga fordringar	- 124	- 60	- 243	- 107	- 183	- 47
Förändring kortfristiga skulder	- 259	- 196	- 421	215	- 437	199
Kassaflöde från löpande verksamhet	379	393	1 380	1 663	1 977	2 260
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 624	- 582	- 1 980	- 1 384	- 2 715	- 2 119
Förvärv fastigheter	- 103	- 5	- 3 452	- 396	- 3 930	- 874
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	72	-	344	- 4	344	- 4
Försäljning fastigheter	16	48	872	108	7 545	6 781
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	- 42	-	4 546	18	- 425	- 4 953
Rörelseförvärv	-	- 126	-	- 11 313	- 56	- 11 369
Investeringar i övrigt	- 14	- 17	- 27	- 12	- 38	- 23
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 695	- 682	303	- 12 983	725	- 12 561
Förändring långfristiga skulder	934	255	- 320	6 288	- 1 464	5 144
Förändring långfristiga fordringar	-	-	4	- 2	- 5	- 11
Nyemission	-	-	-	6 190	-	6 190
Utbetald utdelning	- 683	-	- 1 366	- 804	- 1 366	- 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	251	255	- 1 682	11 672	- 2 835	10 519
Periodens / Årets kassaflöde	- 65	- 34	1	352	- 133	218
Likvida medel ingående balans	323	425	257	39	391	39
Likvida medel utgående balans	258	391	258	391	258	257

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag		2017	2016	2017	2016
Mkr		juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept
Intäkter		9	4	23	14
Kostnader		- 36	- 27	- 125	- 82
Finansnetto		8	- 21	10	- 20
Värdeförändring derivat		67	4	257	- 210
Försäljning aktier i dotterbolag		-	-	-	2 784
Resultat före skatt		48	- 40	165	2 486
Skatt		- 11	9	- 36	65
Periodens/årets resultat		37	- 31	129	2 551
Totalresultat för moderbolaget					
Periodens resultat		37	- 31	129	2 551
Poster som kommer att omföras via periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		8	13	1	33
Värdeförändring valutaderivat		- 8	- 13	- 1	- 33
Periodens/årets totalresultat		37	- 31	129	2 551

Balansräkning i sammandrag		30 sept	30 sept	31 dec
Mkr		2017	2016	2016
Andelar koncernföretag		19 762	22 503	19 403
Fordringar koncernföretag		29 741	23 720	32 250
Övriga tillgångar		4 958	393	157
Likvida medel		0	0	0
Summa		54 461	46 616	51 810
Eget kapital		16 564	15 757	17 801
Derivat		1 365	1 487	1 259
Räntebärande skulder		33 962	26 708	27 912
Räntebärande skulder koncernföretag		2 426	2 501	4 702
Övriga skulder		144	163	136
Summa		54 461	46 616	51 810
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)		26 118	21 455	21 986
Eventuallförpliktelser (borgen dotterbolag)		3 710	8 613	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.

	juli - sept 2017	juli - sept 2016	jan - sept 2017	jan - sept 2016	Rullande 12 mån. okt 16 - sept 17	jan - dec 2016
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	273 201	273 201	221 511	273 201	234 540
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	273 201	273 201	273 201	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.

	juli - sept 2017		juli - sept 2016		jan - sept 2017		jan - sept 2016		Rullande 12 mån. okt 16 - sept 17		jan - dec 2016	
Förvaltningsresultat	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 005	3,68	2 103	7,70	4 224	15,46	3 209	14,49	6 737	24,66	5 722	24,40
Återläggning												
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	17	0,06	5	0,02	150	0,68	18	0,07	163	0,69
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	- 27	- 0,12	-	-	- 27	- 0,12
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	- 2 065	- 9,32	373	1,37	373	1,59
Värdeförändring fastighet	- 245	- 0,90	- 1 449	- 5,30	- 2 069	- 7,57	224	1,01	- 4 089	- 14,97	- 4 085	- 17,42
Värdeförändring derivat	- 52	- 0,19	1	0,00	- 204	- 0,75	-	-	- 510	- 1,87	- 82	- 0,34
Skatt i joint venture	-	-	-	-	-	-	1	0,00	-	-	1	0,00
= Förvaltningsresultat	708	2,59	672	2,46	1 956	7,16	1 492	6,74	2 529	9,26	2 065	8,80
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	708	2,59	672	2,46	1 956	7,16	1 492	6,74	2 529	9,26	2 065	8,80
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 103	- 0,38	- 46	- 0,17	- 240	- 0,88	- 110	- 0,50	- 258	- 0,94	- 128	- 0,54
EPRA Earnings / EPRA EPS	605	2,21	626	2,29	1 716	6,28	1 382	6,24	2 271	8,31	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	31 343	115	26 744	98		29 234 107
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkning	1 365	5	1 950	7		1 582 6
Goodwill enligt balansräkning	- 1 659	- 6	- 2 032	- 7		- 1 659 - 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	7 751	28	7 030	25		7 065 26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	38 800	142	33 692	123		36 222 133
Avdrag						
Derivat enligt ovan	- 1 365	- 5	- 1 950	- 7		- 1 582 - 6
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7% (2016:5%)*	- 2 602	- 10	- 1 486	- 5		- 1 558 - 6
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV)	34 833	127	30 256	111		33 082 121

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 7% 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 7%.

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	juli - sept 2017	juli - sept 2016	jan - sept 2017	jan - sept 2016	Rullande 12 mån. okt 16 - sept 17	jan - dec 2016
Förvaltningsresultat	708	672	1 956	1 492	2 529	2 065
Återläggning;						
Räntenetto	215	259	661	584	909	832
Förvaltningsresultat i joint venture	-	-	-	- 4	-	- 4
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto och JV	923	931	2 617	2 072	3 438	2 893
Räntetäckningsgrad	429%	359%	396%	355%	378%	348%
Belåningsgrad						
Räntebärande skulder			38 147	39 611		38 467
Likvida medel			- 258	- 391		- 257
Räntebärande skulder netto			37 889	39 220		38 210
Förvaltningsfastigheter			77 382	74 220		70 757
Förvärvade ej tillträdade fastigheter			- 355	- 11		- 11
Sållda ej frånträdade fastigheter			425	-		4 971
Förvaltningsfastigheter netto			77 452	74 209		75 717
Belåningsgrad			49%	53%		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	juli - sept 2017	juli - sept 2016	jan - sept 2017	jan - sept 2016	Rullande 12 mån. okt 16 - sept 17	jan - dec 2016
Förvärv	103	5	3 452	28 894	3 930	29 372
Ny-, till- och ombyggnation	624	582	1 980	1 384	2 715	2 119
Summa investering	727	587	5 432	30 278	6 645	31 491
Försäljningspris	- 16	- 48	- 872	- 81	- 7 545	- 6 754
Nettoinvestering	711	539	4 560	30 197	- 900	24 737
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	1%	6%	72%	- 1%	59%

Övriga nyckeltal

	juli -sept 2017	juli - sept 2016	jan - sept 2017	jan - sept 2016	Rullande 12 mån. okt 16 - sept 17	jan-dec 2016
Överskottsgrad	73%	71%	71%	69%	69%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,6%	2,4%	2,7%	2,5%	2,7%
Avkastning långsiktigt substansvärde	9,7%	26,8%	12,1%	20,7%	17,4%	25,3%
Avkastning aktuellt substansvärde	10,2%	27,8%	9,9%	16,2%	17,6%	20,9%
Avkastning totalt kapital	5,8%	12,6%	8,0%	9,4%	9,8%	11,9%
Avkastning eget kapital	10,2%	26,3%	16,0%	16,7%	22,6%	20,1%
Fastighetsvärde kr/aktie	283	272	283	272	283	259
Bruttouthyrning	111	120	460	328	621	489
Nettouthyrning	52	47	251	94	335	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	+ 51/- 51	+	-
Vakans	+ 56/- 56	+	-
Fastighetskostnader	- 15/+ 15	-	0
Räntekostnader	- 69/- 84*	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.

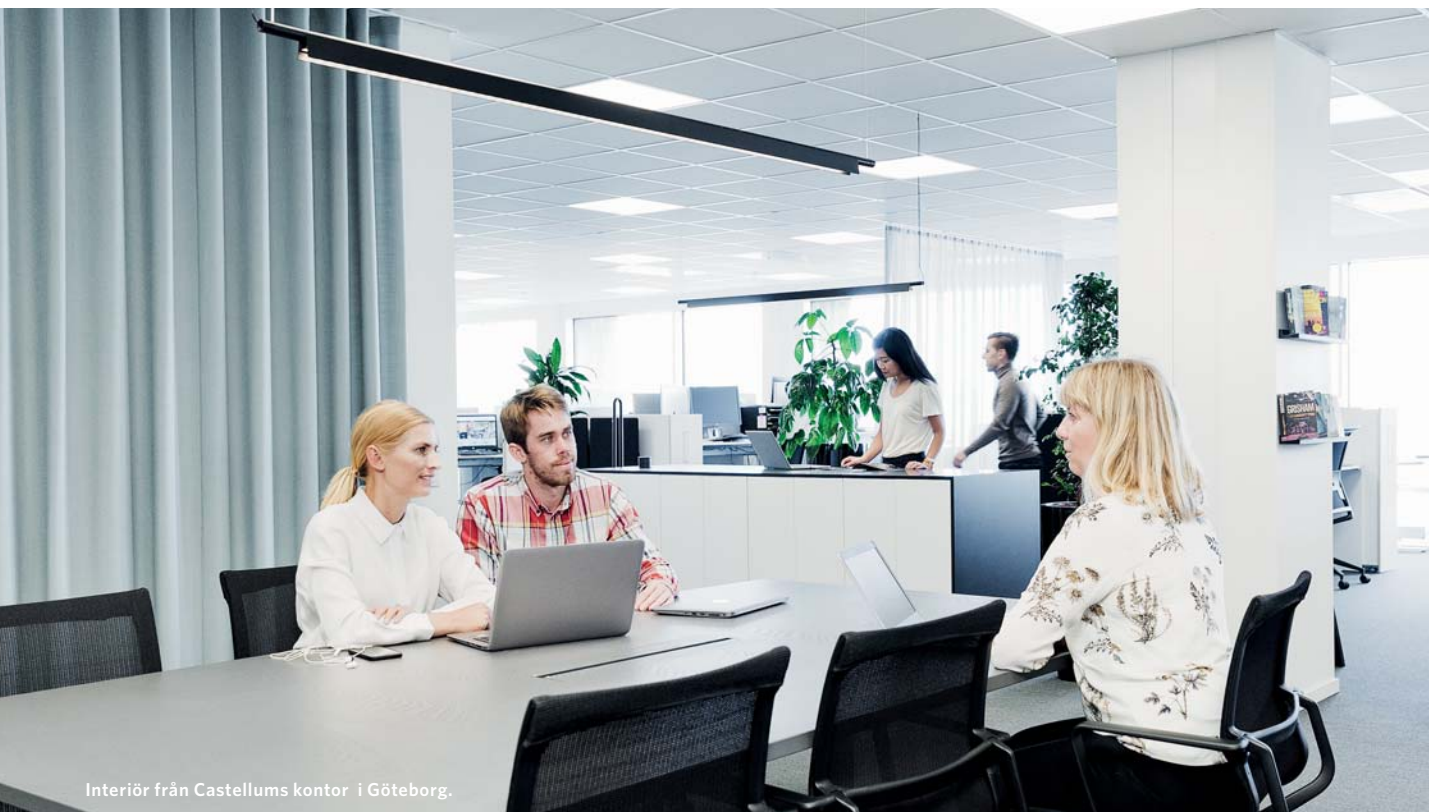
Vid fastighetsvärderingar bör hänsyn tas till ett osäkerhetsintervall som i en fungerande marknad oftast uppgår till +/- 5-10%, för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Värdeförändring, Mkr	- 15 746	- 7 738	-	7 738	15 746
Belåningsgrad	61%	54%	49%	44%	41%

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 Castellums kontor i Göteborg.

Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 23 mars 2017 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2018 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2017. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största aktieägaren o s v. Efter att styrelsens ordförande haft kontakt med de största aktieägarna består valberedningen av följande ledamöter:

- Vincent Fokke, representerande Stichting Pensioenfonds ABP
- Torbjörn Olsson, representerande Sjätte AP-fonden
- Hans Op 't Velt, representerande PGGM
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans ca 14% av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2018 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande, revisorer samt ersättning till styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen skall även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2019.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 1 december 2017 via Castellum AB, Att: Charlotte Strömberg, Box 2269, 403 14 Göteborg alternativt via e-mail till charlotte.stromberg@castellum.se.

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2018 och på bolagets hemsida. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 22 mars 2018.

För ytterligare information, se www.castellum.se.

Göteborg den 20 oktober 2017

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

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



Interiör från Castellums kontor i Göteborg.

Castellumaktien

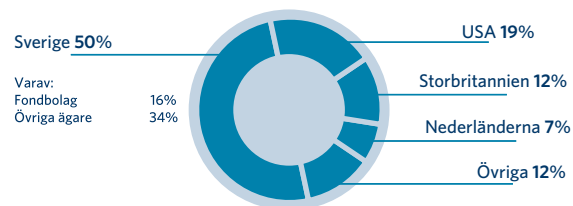
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 37 500 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår nedan.

Aktieägare per 2017-09-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Sjätte AP-fonden	11 851	4,3%
Lannebo Småbolag	7 150	2,6%
M2 Asset Management AB	5 876	2,2%
AMF Pensionsförsäkring AB	5 000	1,8%
Stiftelsen Global Challenges	3 000	1,1%
AFA Sjukförsäkrings AB	2 802	1,0%
Handelsbanken Svenska Småbolag	2 700	1,0%
Magdalena Szombatfalvy	2 635	1,0%
Länsförsäkringar fastighetsfond	2 209	0,8%
SEB Sverigefond	2 023	0,7%
Styrelse och ledning Castellum	264	0,1%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	90 261	33,1%
Aktieägare registrerade i utlandet	137 430	50,3%
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 2017-09-30



Kursen på Castellumaktien den 30 september 2017 var 127,80 kr (128,50) motsvarande ett börsvärde om 34,9 miljarder kr (35,1), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 214 miljoner (209) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 140 000 aktier per dag (1 040 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 104% (101%). 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 142 kr/aktie (123). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 90% (103%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 8,31 kronor (8,34) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,5% (6,5%), motsvarande en multipel om 15 (15). 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 21,61 kronor (17,58), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 16,9% (13,6%), motsvarande ett P/E om 6 (7).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 5,00 kronor (4,25) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (3,3%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 3,6% (30,6%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar sk realltillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på realltillgångar 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	2 529	2 529	2 529
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	953	220	1 686
D:o %	1,3%	0,3%	2,3%
Aktuell skatt, 7%	- 189	- 189	- 189
Resultat efter skatt	3 293	2 560	4 026
Resultat kr/aktie	12,05	9,37	14,74
Avkastning långsiktig substans	9,7%	7,5%	11,9%
Resultat / aktiekurs	9,4%	7,3%	11,5%
P/E	11	14	9

EPRA nyckeltal

	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	1 716	1 382	1 937
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	6,28	6,24	8,26
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	38 800	33 692	36 222
EPRA NAV, kr/aktie	142	123	133
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	34 833	30 256	33 082
EPRA NNNAV, kr/aktie	127	111	121
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	10%	9%	9%

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	2%	3%	5%
Förvaltningsresultat kr/aktie	5%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	23%	56%	9%
Utdelning kr/aktie	18%	11%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15%	14%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	14%	14%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	4%	11%	7%
Värdeförändring fastigheter	5,2%	4,5%	1,3%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	17,5%	18,2%	11,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	17,6%	17,1%	11,0%
Avkastning totalt kapital	9,8%	9,1%	6,6%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	3,6%	14,3%	10,2%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	16,3%	13,0%	8,0%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	4,6%	20,9%	12,7%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	3,7%	9,6%	3,2%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	4,5%	13,0%	4,9%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	4,7%	5,5%	0,6%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	49%	49%	50%
Räntetäckningsgrad	378%	360%	310%

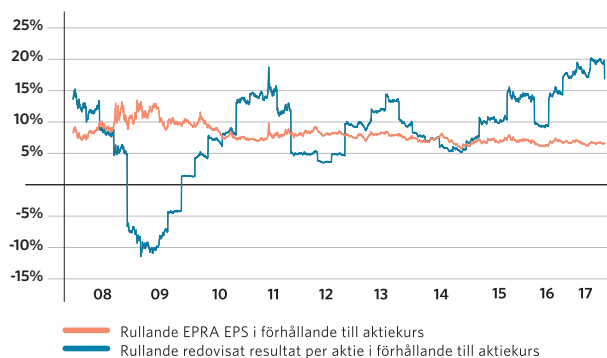
Aktiens direktavkastning



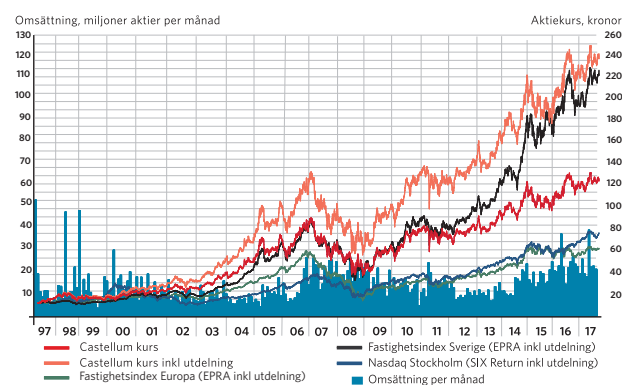
Aktiens kurs/substansvärde



Avkastning vinst per aktie



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 30 september 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

Bokslutskommuniké 2017	25 januari 2018
Årsredovisning 2017	Beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida vecka 6, 2018
Årsstämma 2018	22 mars 2018
Delårsrapport januari - mars 2018	17 april 2018
Halvårsrapport januari - juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport januari - september 2018	17 oktober 2018

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Henrik Saxborn, vd Castellum AB telefon 031-60 74 50 eller Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör, Castellum AB 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

Östra Hamngatan 16, 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

Torsgatan 11 Box 1084,
101 39 Stockholm
Telefon 08-602 33 00
stockholm@castellum.se



CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Östra Hamngatan 16
Telefon 031-60 74 00 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550