



Q1



**DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2018**

Stark tillväxt med ökat förvaltningsresultat

- Intäkterna för perioden januari-mars 2018 uppgick till 1 352 Mkr (1 304 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 665 Mkr (592), motsvarande 2,43 kronor (2,17) per aktie, en ökning med 12%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 231 Mkr (940) och på derivat till -7 Mkr (77).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 765 Mkr (1 426), motsvarande 2,80 kronor (5,22) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 151 kr (133) per aktie. En ökning med 14%.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 48 Mkr (103).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 502 Mkr (2 360) varav 38 Mkr (2 564) avsåg förvärv, 696 Mkr (628) ny-, till- och ombyggnationer och 232 Mkr (832) försäljningar.

Väsentliga händelser under perioden

Byggnation av en lager- och logistikbyggnad har påbörjats i Brunna utanför Stockholm. Investeringen beräknas uppgå till 140 Mkr (inkl. genomförda markförvärv och markarbeten om 41 Mkr).

Försäljning av fastigheten Archimedes 1 i norra Mariehäll utanför Stockholm. Fastigheten omfattar 18 000 kvm kontors- och industriytor och ligger i ett område som främst kommer utvecklas till bostadsområde. Försäljningspriset uppgår till 285 Mkr vilket är i nivå med senaste värdering.

Castellum vann uppdraget att bygga nytt huvudkontor åt E.ON i Malmö. En investering som beräknas uppgå till 1,1 miljarder kr.

Den första ombyggnadsetappen av fastigheten Sabbatsberg 24 har påbörjats. Syftet är att omvandla ca 9 000 kvm till moderna arbetsplatser och beräknas vara färdigställt Q2, 2019. Investeringen i första etappen beräknas uppgå till 307 Mkr.

NYCKELTAL	2018 jan-mars	2017 jan-mars
Intäkter, Mkr	1 352	1 304
Driftöverskott, Mkr	938	862
Förvaltningsresultat, Mkr	665	592
D:o kr/aktie	2,43	2,17
D:o tillväxt	+12%	+ 9%
Resultat efter skatt, Mkr	765	1 426
Nettoinvestering, Mkr	502	2 360
Nettouthyrning, Mkr	48	103
Belåningsgrad	48%	48%
Räntetäckningsgrad	393%	361%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	151	133
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV) kr/aktie	135	119

Innovationer på alla fronter

Den kommersiella fastighetsbranschen utvecklas just nu mycket snabbt. Digitalisering, co-working och hållbarhet är exempel på trender som kommer att få mycket stor betydelse för branschens fortsatta utveckling. I samtliga tre fall ligger Castellum långt framme.

Vår internationella topplacering inom hållbarhet är välkänd och nya projekt inom det mycket snabbt växande co-workingområdet, som kommer att förändra kundernas krav på oss fastighetsägare och därmed skapa nya affärsmöjligheter, ligger mycket högt på vår prioritetslista.

Som ett konkret resultat av intensivt utvecklingsarbete i vårt digitala labb, Next20, lanserar vi i dagarna Beambox, en tjänst som hjälper privatpersoner att lösa förvaring av saker på ett enkelt sätt utan krav på biltransporter till avlägsna förråd.

Beambox, som drivs i ett eget bolag, är historiskt så till vida att det är första gången som Castellum erbjuder en tjänst till en bredare allmänhet. Målet är förutom att uppnå god lönsamhet, via digital styrning och digitalt gränssnitt mot kund öka utnyttjandet av vakanta resurser i vår egen och våra partners verksamhet och därmed också öka såväl resursutnyttjande som hållbarhet.

Som ni märker av den nya formen på denna delårsrapport försöker Castellum också utvecklas i informationen till aktiemarknaden och andra intressenter. Helt nytt denna gång är t ex den mer detaljerade uppdelningen av hyresintäkterna på olika kund- och fastighetstyper (sid 11).

Tillväxt: 12%

Årets första kvartal presterade bra. Förvaltningsresultatet ökade med 12% till 2,43 kr per aktie trots en snörök och kall vinter. Tidvis hade vi fler personer på taken i vissa orter än på kontoret, och kostnaden för just snöröjning ökade med 10 Mkr i jämförelse med förra året även om det inte är samma bestånd.

Den positiva värdeutvecklingen för våra fastigheter fortsatte också, plus 231 Mkr, främst till följd av ökade kassaflöden. Detta bidrog till att substansvärdet ökade till 151 kr per aktie trots lämnad utdelning (5,15 kr) under perioden.

Nettouthyrningen rullar på, 48 Mkr exkl. E.ON-projektet (se nedan) som kommer att tillföra ytterligare 68,5 Mkr fullt uthyrt. Glädjande är också att hela 21 Mkr av nettouthyrningen avser befintligt bestånd. Vakanserna minskade därmed och uthyrningsgraden uppgick till 93%.

Regeringens nya skatteförslag som bl.a. innebär begränsning av avdragsrätten för räntekostnader har nu lagts fram. Vi kan konstatera att effekten på Castellum i nuvarande struktur blir försumbar tack vare att bolagsskatten samtidigt sänks.

Investeringar: Fokus på egna projekt

Som jag nämnt tidigare fokuserar vi våra investeringar mot egna projekt. En märkeshändelse är uppförandet av E.ON:s nya huvudkontor i Malmö för totalt 1100 Mkr. Det uppdraget vann Castellum i mycket hård konkurrens, bl a tack vare vår ledande roll inom hållbarhet. E.ON har tecknat ett 12-årskontrakt och inflyttning beräknas ske under sommaren 2021.

Ett annat märkesobjekt är omvandlingen av Stockholm Vattens gamla pampiga huvudkontor på Torsgatan 26 till moderna och effektiva kontorslokaler. Investeringen beräknas totalt uppgå till 1 500 Mkr och stärker märkbart Castellums närvaro i Stockholms city och bidrar samtidigt till att skapa ett nytt attraktivt och växande område i staden.

Mål: skapa aktieägarvärde

Castellums huvudmål är att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde under måttligt risktagande. Under de senaste 10 åren har aktieägarnas totalavkastning (utdelning plus värdetillväxt) uppgått till 12% per år i genomsnitt.

Hur ser då utsikterna ut framöver? I dagsläget ger Castellumaktien en direktavkastning på 4% räknat på utdelningen för förra året.

De senaste 10 åren har utdelningstillväxten uppgått till i genomsnitt 7% per år. Denna tillväxttakt ser vi ut att ha finansiellt utrymme för även fortsättningsvis utan att för den delen öka belåningsgraden som nu ligger en bit under 50%. Avkastningen på substansvärdet (som är aktieägarnas "egna kapital") uppgår till 10-12% per år (beroende på långsiktig värdetillväxt i fastighetsbeståndet) varav ca 3,5% går till utdelning. Det lämnar ett utrymme för tillväxt på 6,5%-8,5% per år utan att belåningsgraden ökar. Om tillväxten hamnar i detta intervall även framgent skulle sålunda totalavkastningen från nuvarande kurs, ca 133 kr, hamna kring 10,5% - 12,5% årligen framöver inklusive utdelning.

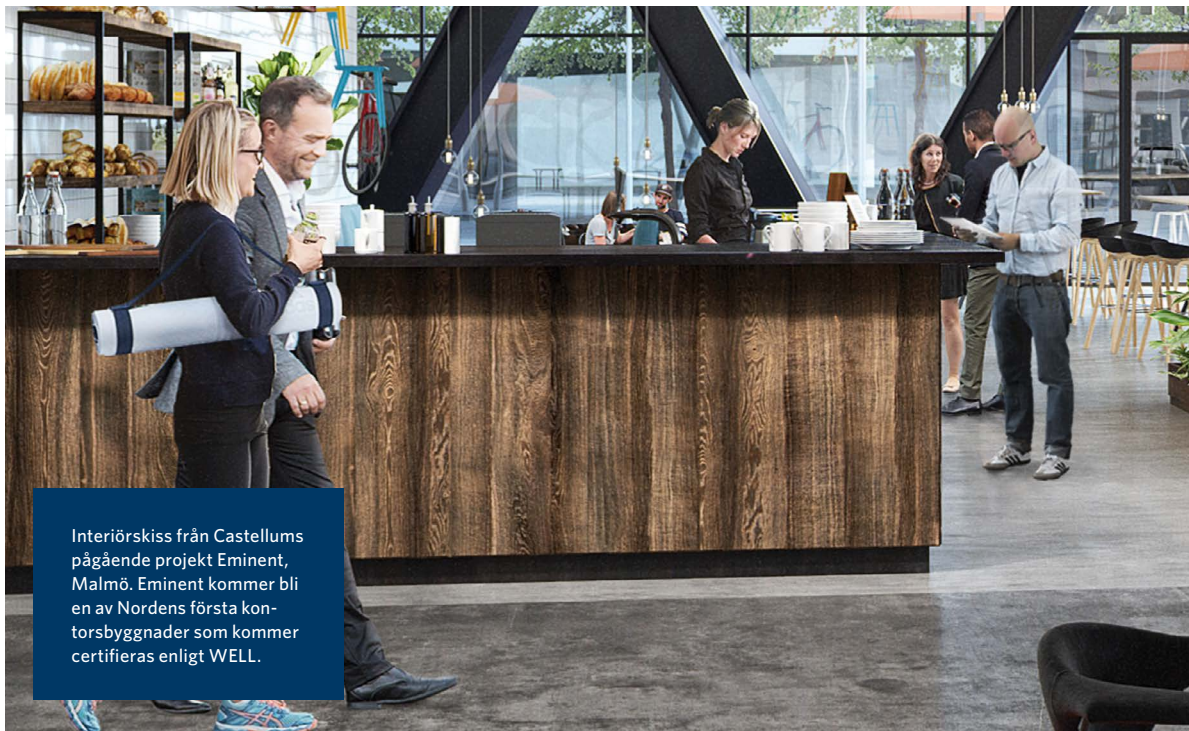
Som alla vet har Castellum ett mål om 10% tillväxt, ett mål som vi inte når upp till varje år. Ambitionen ligger dock fast och jag är övertygad om att Castellum i oförändrad form under 2018 har goda förutsättningar att nå tillväxtmålet vad gäller förvaltningsresultatet (och därmed i utdelning). Ökande kassaflöden från fastigheterna torde också innebära att risken för nedgångar i fastighetsvärdena är begränsad.

Göteborg 17 april, 2018

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör, Castellum

Marknadskommentar



Svensk och dansk ekonomi

Svensk ekonomi utvecklas väl med relativt god tillväxt i BNP. Det är främst investeringar, trots viss nedgång i bostadsbyggandet, och goda exportutsikter som bidrar positivt. En svag kronkurs stödjer exportutsikterna. Tillväxttakten väntas dock toppa ut under 2018 för att därefter avta under 2019-2020. Hushållens optimism har minskat något på sista tiden och bidraget från privat konsumtion bedöms därför avta, nedgången kan komma att bli betydande om fallet i bostadspriserna fortsätter. Även risker för minskad global handel om olika länders hot om handelsrestriktioner realiseras kan komma att ge märkbara negativa tillväxtkonsekvenser framöver.

Svensk arbetsmarknad påverkas dock ännu positivt av den goda konjunkturen och arbetslösheten ligger på den lägsta nivån sedan 2007 och kan komma att sjunka ytterligare något om den gynnsamma konjunkturutvecklingen fortsätter. Inflationen har efter vissa tendenser till uppgång under andra halvan av 2017 åter planat ut och bedöms inte uthålligt nå Riksbankens målnivå om +2% under 2018. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan har fortsatt att försvagas under första kvartalet och förstärks den trenden kan inflationen eventuellt komma att stiga något snabbare än beräknat.

Dansk BNP-tillväxt utvecklas väl. Enligt Danmarks Nationalbanks (mars 2018) prognoser förväntas BNP växa med

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,3%	(februari 2018)
Inflationstakt	1,9%	(mars 2018 jämfört med mars 2017)
BNP-tillväxt	0,9%	(kv 4 2017 jämfört med kv 3 2017)

Källa: SCB

ca 1,9% under 2018 och ligga nära den tillväxtnivån även under 2019-2020.

Privat konsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning väntas bidra positivt, men även gynnsammare exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som HICP väntas nu falla tillbaka till ca 0,7% under 2018 för att sedan stiga till ca 1,5% under 2019 och 2020.

Hyresmarknad

Hyresmarknaden visar fortsatt en stabil och positiv trend på samtliga av Castellums marknader. Utbudet av kontorsytor är lågt och inom CBD i Göteborg och Stockholm noteras rekordlåga vakansnivåer med fortsatt god efterfrågan. De höga hyresnivåerna och det begränsade utbudet i CBD innebär att företag väljer att etablera sig på delmarknader med närhet till city och goda kommunikationer. Detta leder även till en positiv hyresutveckling i närförort. Inom lager- och logistik segmentet noteras en stark utveckling för fastigheter i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile. Denna utveckling drivs huvudsakligen av e-handels tillväxt.



WELL är en helt ny certifiering för social hållbarhet i en byggnad med fokus på hälsa och välbefinnande. Certifieringen är utvecklad av WELL Building Institute, New York.

Svensk och dansk fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad för 2017 bedöms ha uppgått till cirka 148 miljarder kr, vilket är ungefär i linje med volymen under 2015, men cirka 26% lägre än föregående års toppnotering. Årets första kvartal har fortsatt i ett något lägre tempo med en nedgång från 34 miljarder kr för Q1, 2017 till 21 miljarder kr Q1, 2018. Internationella investerare har under kvartalet varit nettköpare.

Moderna kontorsfastigheter i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö fortsätter att vara mycket eftertraktade på investerarmarknaden, vilket har inneburit en stark prisbild i nyligen genomförda affärer. Direktavkastningskraven för kontor på Castellums delmarknader har jämfört med Q4, 2017 generellt varit något sjunkande för core fastigheter och stabila i övrigt; drivet av en stark hyresmarknad, sjunkande vakansgrader samt ett fortsatt gynnsamt ränteläge för fastigheter. Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skala av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt. Internationellt har trenden under de senaste åren varit sjunkande direktavkastningskrav för lager- och logistikfastigheter i last mile läge, denna trend börjar nu också märkas på den svenska logistikmarknaden.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken fortsätter såväl sitt fokus på inflationen i form av KPIF-målet om 2%, som sin expansiva penningpolitik.

Reporäntan har, sedan februari 2016 då den sänktes till ny historisk lägstanivå om $-0,50\%$, varit oförändrad även om reporäntebanan successivt justerats ned och höjningar skjutits fram. Riksbankens bedömning (mars 2018) är att reporäntan börjar stiga långsamt under andra halvåret 2018. Det återstår att se om en första höjning genomförs då även om inflations- och konjunkturutsikter skulle mattas av innan dess.

Svenska räntor steg något i mitten av kvartalet men har därefter åter fallit tillbaka till ungefär samma nivå som gällde vid utgången av 2017. Ränteskillnaden mellan lång och kort ränta har minskat marginellt och räntorna är fortsatt historiskt låga. Den för Castellum viktiga Stiborräntan (3 mån) som låg på nivån $-0,5\%$ vid utgången av 2017 har successivt stigit till en nivå om ca $-0,37\%$ vid utgången av kvartalet. Den femåriga swapräntan har handlats inom intervallet $0,5\%$ till $0,7\%$ och låg i slutet av kvartalet på en nivå om $0,5\%$, dvs i praktiken oförändrad jämfört med slutet av 2017.

Tillgången till bankfinansiering och finansiering på svensk kapitalmarknad bedöms som god. Castellum har dock endast haft begränsad aktivitet i obligationsmarknaden under kvartalet men däremot ökat utestående volym i certifikatsmarknaden med två miljarder kr. Kreditmarginalerna i obligationsmarknaden gick ned i början av året men har åter ökat något under slutet av kvartalet.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) hittills under 2018 legat stabil på en nivå om ca $-0,3\%$.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2018 jan-mars	2017 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 17-mars 18	2017 jan-dec
Hysesintäkter		1 267	1 164	4 886	4 783
Serviceintäkter		85	140	344	399
Intäkter	not 2	1 352	1 304	5 230	5 182
Driftskostnader	not 3	- 223	- 216	- 706	-699
Underhåll	not 3	- 28	- 40	- 182	-194
Tomträttsavgäld	not 3	- 7	- 6	- 24	-23
Fastighetsskatt	not 3	- 76	- 76	- 305	-305
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 80	-104	- 360	-384
Driftsöverskott		938	862	3 653	3 577
Centrala administrationskostnader	not 4	- 46	- 43	- 165	-162
Förvärvs- och omstrukturingskostnader		-	- 4	- 1	-5
Räntenetto	not 5	- 227	- 227	- 885	-885
Förvaltningsresultat	not 1	665	588	2 602	2 525
- varav förvaltningsresultat*		665	592	2 603	2 530
Värdeförändringar	not 6				
Fastigheter		231	940	3 831	4 540
Derivat		- 7	77	163	247
Resultat före skatt		889	1 605	6 596	7 312
Aktuell skatt	not 7	- 2	- 68	- 30	- 96
Uppskjuten skatt	not 7	- 122	- 111	- 1 351	- 1 340
Periodens / Årets resultat		765	1 426	5 215	5 876
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		89	0	161	72
Värdeförändring derivat, valutasäkring		- 89	0	- 169	-80
Periodens / Årets totalresultat**		765	1 426	5 207	5 868
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		2,80	5,22	19,09	21,51

* För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 19.

** Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 21.

”
Jämförelser angivna
inom parentes avser mot-
svarande period föregående år
förutom i avsnitt som beskriver
tillgångar och finansiering där
jämförelserna avser
utgången av föregående
år.

Resultatanalys januari-mars, 2018

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2018 till 665 Mkr (592), motsvarande 2,43 kr per aktie (2,17) - en förbättring med 12%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 2 603 Mkr (2 281) motsvarande 9,53 kr per aktie (8,93) - en ökning med 7%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2018 jan-mars	2017 jan-mars
Mitt	367	368	189	171
Väst	298	279	153	146
Öresund	274	259	136	118
Stockholm-Norr	413	398	208	217
Totalt	1 352	1 304	686	652

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 686 Mkr (652) och koncernens redovisade resultat före skatt om 889 Mkr (1 605) består av ofördelat förvaltningsresultat om -21 Mkr (-60), förvärvs- och omstruktureringskostnader om 0 Mkr (-4), värdeförändring fastigheter om 231 Mkr (940) samt värdeförändring derivat om -7 Mkr (77).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 1 352 Mkr (1 304), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 92,9% (89,8%) inklusive rabatter om 22 Mkr (21). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 9 Mkr (1) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

UTVECKLING INTÄKTER

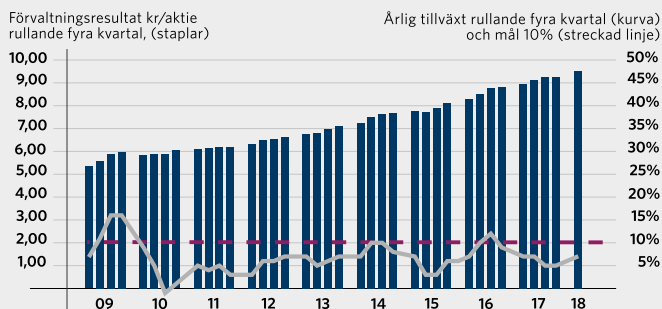
Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	848	805	5,3%
Projektfastigheter	69	36	-
Transaktion	435	463	-
Intäkter	1 352	1 304	3,6%

Ökningen i jämförbart bestånd om ca 5% beror på såväl högre hyresnivåer som sänkta vakanser. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 112 Mkr (170), varav 27 Mkr (84) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 64 Mkr (67), varav 5 Mkr (3) avsåg konkurser och 5 Mkr (0) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 48 Mkr (103). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter medan den är 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

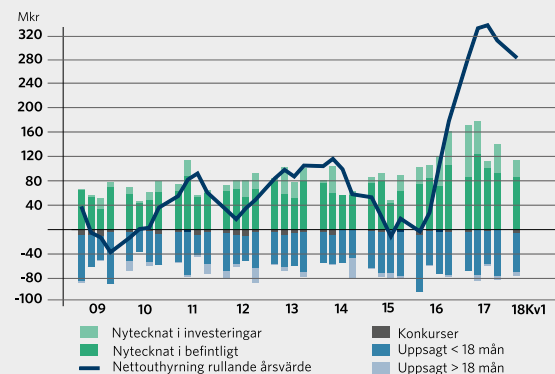
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	
NYTECKNAT						
Befintligt	31	15	16	20	3	85
Investeringar	-	18	-	9	-	27
Totalt	31	33	16	29	3	112
UPPSAGT						
Befintligt	- 14	- 15	- 10	- 19	- 1	- 59
Konkurser	- 4	0	-	- 1	-	- 5
Totalt	- 18	- 15	- 10	- 20	- 1	- 64
Nettouthyrning	13	18	6	9	2	48

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 414 Mkr (442) motsvarande 382 kr/kvm (397). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med ca 2 %, vilket beror på ett kallare första kvartal jämfört med 2017.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	Förändring,%
Jämförbart bestånd	217	212	2,4%
Projektfastigheter	16	14	-
Transaktion	101	112	-
Direkta fastighetskostnader	334	338	-1,2%
Fastighetsadministration	80	104	-
Fastighetskostnader totalt	414	442	- 6,3%

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 104,5% (90%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

	Kontor	Butik	Lätt industri	Lager/ logistik	Samhälls- fastig- heter	Totalt
Driftskostnader	243	192	145	153	231	205
Underhåll	41	17	19	21	8	26
Tomträttsavgäld	3	7	7	8	6	5
Fastighetsskatt	109	59	22	23	81	70
S:a fastighetskostn.	396	275	193	205	326	306
Uthyrning och fastighetsadmin						76
Totalt	396	275	193	205	326	382

NOT 4 Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 46 Mkr (47) och har under perioden belastats med 2 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 6 Mkr (1).

NOT 5 Räntenetto

Räntenettet uppgick till -227 Mkr (-227). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,4% (2,6%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 22 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,2%-enheter.

NOT 6 Värdeförändringar

Första kvartalet 2018 kännetecknas av en stabil fastighetsmarknad även om tempot är något lägre än motsvarande period föregående år. Castellums värdeförändring uppgick till 231 Mkr för första kvartalet. I värdeförändringen ingår -53 Mkr hänförligt till försäljning av en fastighet för 280 Mkr efter avdrag för omkostnader om totalt 5 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till

285 Mkr, var således i nivå med värderingen. Dock erhålls likvid i två etapper - 237 Mkr vid frånträdet första kvartalet och ca 50 Mkr när detaljplanen vinner laga kraft vilket förväntas ske senare i år. I utfallet för 2018 har enbart första likviden redovisats. 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 56 Mkr (77).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars
Kassaflöde	106	202
Projektvinst /byggrätter	67	200
Avkastningskrav	111	230
Förvärv	-	262
Försäljningar	- 53	46
Totalt	231	940
D:o i %	0,3%	1,3%

NOT 7 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.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 252 Mkr (2 524). Vidare finns obeskattade reserver om 135 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 44 882 Mkr (38 066), varav 3 974 Mkr (2 517) 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, d v s 8 534 Mkr (7 196).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteförslag

Under första kvartalet publicerade regeringen lagrådsremissen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv. Förslaget innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettet om 30% på skattepliktigt EBITDA (I Castellums fall; resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer). Vidare förslås sänkt bolagsskatt att införas i två steg - 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%. Avsikten är att beslut om den nya lagstiftningen ska fattas av Riksdagen den 13 juni med ikraftträdande den 1 januari 2019.

Forts. Not 7

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och förslag om sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

Förslaget om sänkt bolagsskatt innebär att uppskjuten skatteskuld om 8 534 Mkr ska omvärderas till 20,6% skatt, vilket medför en uppskjuten skatteintäkt om 543 Mkr per den 31 mars 2018. Den uppskjutna skattens bedömda marknadsvärde, som i utfallet uppgår till 2 935 Mkr, blir som en konsekvens 187 Mkr lägre. Således medför förslaget om sänkt bolagsskatt en ökning av kortsiktigt substansvärde med 1%.

SKATTEBERÄKNING 2018-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	665	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 264	264
ombyggnationer	- 167	167
Övriga skattemässiga justeringar	- 31	- 95
Skattepliktigt förvaltningsresultat	203	336
aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	- 45	
Försäljning fastigheter	-	- 249
Värdeförändring fastigheter	-	284
Värdeförändring derivat	- 7	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	196	371
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	2 252	- 2 252
Skattepliktigt resultat	11	556
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 2	- 122

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-03-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld	
Underskottsavdrag	2 252	495	474	21%
Obeskattade reserver	- 135	- 29	- 30	22%
Fastigheter	- 44 882	- 9 874	- 3 379	8%
Summa	- 42 765	- 9 408	- 2 935	7%
Fastigheter, tillgångsförvärv	3 974	874		
Enligt balansräkningen	- 38 791	- 8 534		

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 7% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 22% vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar 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 8%.



**SABBATSBERG 24,
STOCKHOLM**
LÄGE: Torsgatan 26,
CBD, Stockholm,
5 min från centralstationen
YTA: etapp 1, 9 092 kvm
TIDPLAN: Färdigställt
kvartal 2, 2019
INVESTERING: 307 Mkr
CERTIFIERING: BREEAM
In Use och WELL.

Castellum har inlett
omvandlingen av
Stockholm Vattens tidigare
huvudkontor till moderna
arbetsplatser. Byggnaden
är ett välkänt landmärke i
centrala Stockholm.
Ombyggnationen är en del
av den pågående omvand-
lingen av området runt
Torsgatan.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 8	82 031	74 043	81 078
Goodwill	not 9	1 659	1 659	1 659
Övriga anläggningstillgångar		110	89	107
Kortfristiga fordringar		732	1 706	665
Likvida medel		34	304	203
Summa tillgångar		84 566	77 801	83 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		33 053	29 294	33 736
Uppskjuten skatteskuld	not 7	8 534	7 196	8 405
Övriga avsättningar		3	8	5
Räntebärande skulder	not 10	39 062	36 204	38 226
Derivat	not 11	1 296	1 551	1 352
Ej räntebärande skulder		2 618	3 548	1 988
Summa eget kapital och skulder		84 566	77 801	83 712
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		31 551	31 786	32 397
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Valuta-säkrings-reserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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)	-	-	-	-	-	-	- 1 366	- 1 366
Periodens resultat jan-mars 2017	-	-	-	-	-	-	1 426	1 426
Övrigt totalresultat jan-mars 2017	-	-	-	0	0	-	-	0
Eget kapital 2017-03-31	273 201	137	12 434	51	- 46	- 2	16 720	29 294
Periodens resultat april-dec 2017	-	-	-	-	-	-	4 450	4 450
Övrigt totalresultat april-dec 2017	-	-	-	72	- 80	-	-	- 8
Eget kapital 2017-12-31	273 201	137	12 434	123	- 126	- 2	21 170	33 736
Utdelning, mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 448	- 1 448
Periodens resultat jan-mars 2018	-	-	-	-	-	-	765	765
Övrigt totalresultat jan-mars 2018	-	-	-	89	- 89	-	-	0
Eget kapital 2018-03-31	273 201	137	12 434	212	- 215	- 2	20 487	33 053

Balansräkning per 31 mars 2018

NOT 8 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 47% kontors, 23% samhällsfastigheter, 14% logistik/lager, 9% butik och 3% lätt industri. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 825 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2,3 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 734 Mkr (3 192), varav 38 Mkr (2 564) avser förvärv och 696 Mkr (628) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 232 Mkr (832) uppgick nettoinvesteringen till 502 Mkr (2 360).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	81 078	676
+ Förvärv	38	-
+ Ny-, till- och ombyggnation	696	3
- Försäljningar	- 285	- 1
+/- Orealiserade värdeförändringar	284	-
+/- Valutakursomräkning	220	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2018	82 031	678

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 1 480 kr/kvm (1 800). 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 82 031 Mkr (81 078), motsvarande 18 461 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

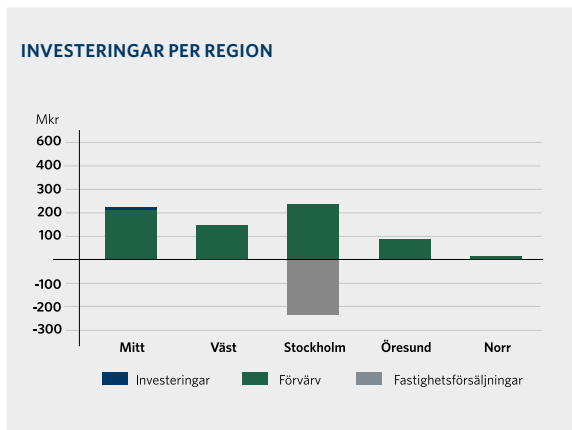
Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 5,5% (5,7%).

GENOMSnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 020
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	54
+ Fastighetskostnader till årstakt	24
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 34
Normaliserat driftsöverskott (3 mån)	1 064
Värdering (exkl. byggrätter om 617 Mkr)	77 869
Genomsnittlig värderingsyield	5,5%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 363	1 332	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9%	89,8%	90,9%
Fastighetskostnader kr/kvm	382	397	366
Driftsöverskott kr/kvm	884	799	853
Fastighetsvärde kr/kvm	18 461	17 105	18 268
Antal fastigheter	678	676	676
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 366	4 360	4 381
Värderingsyield, genomsnittlig	5,5%	5,7%	5,5%



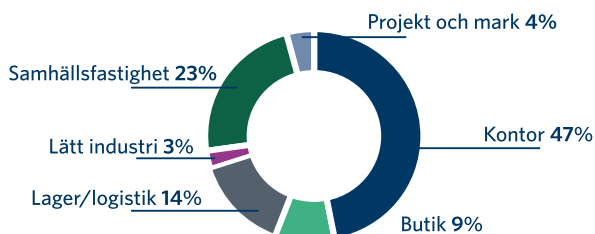
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2018-03-31					januari-mars 2018					
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekonom. uthyrn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	31	290	9 589	33 049	149	2 047	93,3%	139	30	405	109
Väst	67	386	9 006	23 311	146	1 516	92,5%	135	33	343	102
Mitt	72	486	8 107	16 691	168	1 386	95,4%	161	45	374	116
Öresund	49	409	10 108	24 740	194	1 902	87,0%	169	47	457	122
Norr	12	67	1 239	18 555	26	1 556	85,3%	22	7	448	15
Summa Kontor	231	1 638	38 049	23 236	683	1 670	91,6%	626	162	396	464
BUTIK											
Stockholm	34	196	3 584	18 291	65	1 339	93,0%	61	11	217	50
Väst	17	78	1 067	13 692	23	1 160	96,1%	22	6	301	16
Mitt	21	98	1 540	15 770	31	1 285	96,5%	30	7	281	23
Öresund	11	45	839	18 414	17	1 487	92,3%	15	4	358	11
Norr	3	18	321	18 159	7	1 497	86,0%	6	2	548	4
Summa Butik	86	435	7 351	16 908	143	1 317	93,8%	134	30	275	104
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	40	261	3 714	14 210	72	1 110	92,7%	67	14	212	53
Väst	72	526	4 608	8 763	98	742	89,1%	87	23	177	64
Mitt	35	215	1 664	7 740	42	775	90,2%	38	12	225	26
Öresund	29	208	1 642	7 891	40	774	88,8%	36	13	247	23
Summa Lager/Logistik	176	1 210	11 628	9 608	252	833	90,3%	228	62	205	166
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	13	53	747	14 038	15	1 144	93,3%	14	3	226	11
Väst	19	89	816	9 228	18	796	96,2%	17	4	174	13
Mitt	14	54	411	7 614	11	831	95,4%	11	3	239	8
Öresund	4	42	308	7 331	8	768	79,8%	6	1	133	5
Summa Lätt industri	50	238	2 282	9 602	52	877	92,6%	48	11	193	37
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	14	99	5 059	51 177	66	2 648	97,6%	64	11	428	53
Väst	17	122	2 213	18 186	38	1 262	96,7%	37	7	247	30
Mitt	21	243	5 326	21 903	97	1 592	97,7%	95	21	344	74
Öresund	9	92	2 984	32 273	48	2 084	98,3%	47	4	154	43
Norr	13	175	3 594	20 539	69	1 575	96,2%	66	17	391	49
Summa Samhällsfastigheter	74	731	19 176	26 227	318	1 738	97,3%	309	60	326	249
Summa förvaltningsfastigheter	617	4 252	78 486	18 461	1 448	1 363	92,9%	1 345	325	306	1 020
Uthyrning och fastighetsadministration									80	76	-80
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									405	382	940
Projekt	37	114	3 058	-	23	-	-	11	9	-	2
Obebyggd mark	24	-	487	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	678	4 366	82 031	-	1 471	-	-	1 356	414	-	942

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 driftöverskott om 942 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 938 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 0 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 4 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 24, definitioner. Sammanställning av Castellums fastighetsbestånd Q4, 2017 enligt ny fördelning finns tillgänglig på www.castellum.se.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter och en fjärdedel av samhällsfastigheter. Sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot butikssegment är 9% värdemässigt, men då rymmer områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handelsexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från den allt mer växande e-handelssegmentet vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av last mile.

Kontraktsförfallstruktur

Kontraktsförfallstrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2018 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-03-31

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2018	1 187	106	2%
2019	1 913	1 075	20%
2020	1 292	975	18%
2021	1 127	1 010	19%
2022	299	487	9%
2023+	437	1 584	30%
Summa kommersiellt	6 255	5 237	98%
Bostäder	457	39	1%
P-platser och övrigt	6 013	61	1%
Totalt	12 725	5 337	100%

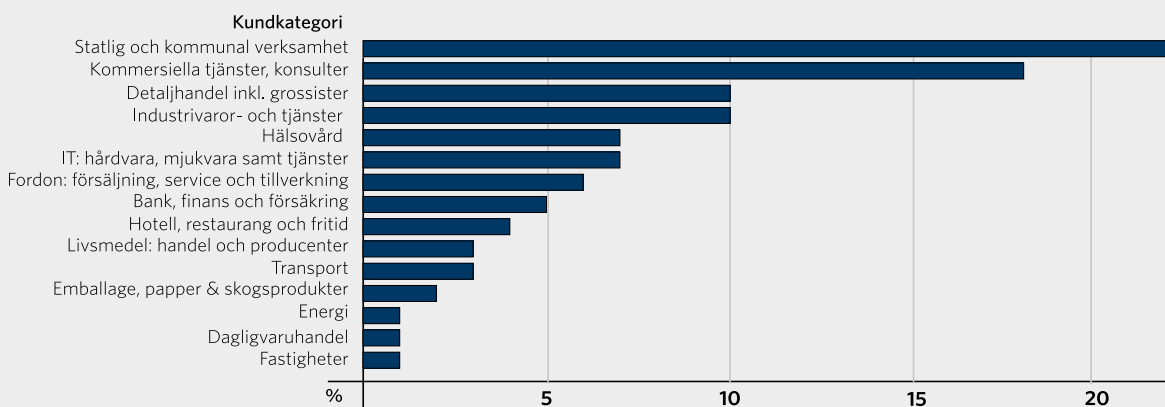
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 6 200 kommersiella kontrakt och 460 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen till höger. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2% av koncernens totala hyresintäkter, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

KONTRAKTSSSTORLEK

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	3 059	24%	248	5%
0,25-0,5	1 037	8%	376	7%
0,5-1,0	842	7%	594	11%
1,0-3,0	750	6%	1 274	24%
> 3,0	567	4%	2 745	51%
Summa	6 255	49%	5 237	98%
Bostäder	457	4%	39	1%
P-platser och övrigt	6 013	47%	61	1%
Totalt	12 725	100%	5 337	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



- Planerade projekt
- Pågående
- Färdigställt

Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad april 2018	Total inv.ink. mark, Mkr	Varav inv, 2018, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
	Yta,kvm	Mkr	kr/kvm						
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	36	2 400	91%	465	57	268	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Hyllie 4:2 (del av), Malmö	9 600	26	2 700	65%	355	31	228	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	40%	334	68	231	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Sabbatsberg 24, Stockholm	9 092	45	4 950	0%	307	1	286	Kv 2 2019	Ombyggnation kontor
Hisingen Logistik Park, Göteborg	30 200	22	750	100%	242	30	65	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Generatorn 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	11	121	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor/lager
Tibble 1:647, Brunnå	8 894	12	1 300	0%	140	27	113	Kv 2 2019	Nybyggnation lager/l. industri
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	11	950	66%	135	7	27	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	46%	110	15	28	Kv 3 2018	Ombyggnation kontor

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	15	850	100%	194	12	4	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	5 555	15	2 550	100%	184	18	25	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Söderhällby 2:1, Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	18	12	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Summa projekt över 100 Mkr					2 708	295	1 408		

NOT 9 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Goodwill är därmed helt uppkopplad till uppskjuten skatt. Det

som kan medföra en nedskrivning av goodwillen är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Per 31 mars 2018 finns inga indikationer på nedskrivningsbehov.



TIBBLE 1:647, BRUNNA
LÄGE: Brunnå, Kungsängen
utanför Stockholm
YTA: 8 894 kvm
TIDPLAN: Q2, 2019
INVESTERING: 140 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå Silver

Castellum har under våren påbörjat nybyggnation av en lager- och logistikbyggnad i Brunnå utanför Stockholm. Fastigheten är den första delen i en satsning som möjliggör etablering av storskalig logistikverksamhet och stödjer expansionen av det attraktiva Stockholm Väst logistikområde.

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 56 635 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 42 955 Mkr (45 120) och kortfristigt till 13 680 Mkr (12 120).

Under första kvartalet 2018 har kreditavtal om 3 500 Mkr avslutats medan 817 Mkr har förlängts och checkkrediter utökats med 30 Mkr. Därtill har låneavtalet om motvärde 75 miljoner euro med Europeiska investeringsbanken (EIB) utnyttjats under kvartalet. Lånebeloppet är nominellt 756 Mkr med en löptid på fem år. Vidare har under kvartalet obligationer om 500 Mkr förfallit medan 525 Mkr har nyemitterats. Under perioden har även rambeloppet höjts i Castellums MTN-program till 18 000 Mkr och i företagscertifikatprogrammet till 10 000 Mkr.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 34 Mkr (203) uppgick till 39 028 Mkr (38 023), varav 14 188 Mkr (14 162) avser utestående obligationer och 9 993 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat (nominellt 14 200 Mkr respektive 10 000 Mkr.)

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter är revolvingande och medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten 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 39 028 Mkr (38 023) var 14 847 Mkr (15 867) säkerställda med pantbrev och 24 181 Mkr (22 156) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 18% av fastighetersnas 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 393%. Den

genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 2,6 år (2,7). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,1 år (2,2).

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-03-31

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	13 680	1 031	12 243	13 274
1 - 2 år	21 397	5 421	4 475	9 896
2 - 3 år	12 144	4 421	2 023	6 444
3 - 4 år	2 272	23	2 249	2 272
4 - 5 år	5 483	2 635	2 848	5 483
> 5 år	1 659	1 316	343	1 659
Totalt	56 635	14 847	24 181	39 028

Ränteförfallostruktur

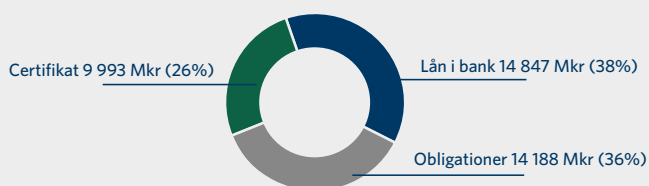
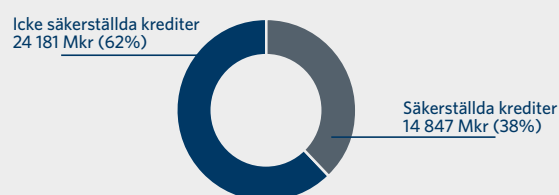
För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år (2,4). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2018 var 2,2% (2,4%).

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 medan avgifter rapporteras i perioden 0-1 år.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 5 897 Mkr (5 671), 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.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2018-03-31**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-03-31**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-03-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	30 632	1,0%*	1 750	1,7%	- 16 474	- 0,4%	2,5%	0,3 år
1 - 2 år	1 700	0,8%	2 250	1,6%	-	-	1,3%	1,7 år
2 - 3 år	4 350	1,7%	3 174	2,2%	-	-	1,9%	2,1 år
3 - 4 år	1 600	1,6%	2 600	1,6%	-	-	1,6%	3,5 år
4 - 5 år	548	2,2%	1 350	2,7%	-	-	2,5%	4,6 år
5 - 10 år	198	2,3%	5 350	2,9%	-	-	2,9%	7,0 år
Totalt	39 028	1,1%	16 474	2,2%	- 16 474	- 0,4%	2,2%	2,3 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

NOT 11 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 räntederivatet 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 avvi-

ker 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 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 255 Mkr (- 1 299) och valutaderivatportföljen till - 41 Mkr (- 53). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 65%	48%
Räntetäckningsgrad	Minst 175%	393%
Finansieringsrisk		
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år	2,6 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal	8%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år	2,1 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 75% av utestående räntebärande skulder	62%
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall	Uppfyllt
Ränterisk		
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år	2,3 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

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	Rullande 12 månader april 17-mars 18	2017 jan-dec
Driftsöverskott	938	862	3 653	3 577
Centrala administrationskostnader	- 46	- 43	- 165	- 162
Återläggning av avskrivningar	4	12	6	14
Betalt räntenetto	- 234	- 231	- 881	- 878
Betald skatt	- 40	122	- 165	- 3
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	0	- 8	- 8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	622	722	2 440	2 540
Förändring kortfristiga fordringar	- 248	- 265	- 57	- 74
Förändring kortfristiga skulder	- 60	664	- 947	- 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	314	1 121	1 436	2 243
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 696	- 628	- 2 961	- 2 893
Förvärv fastigheter	- 38	- 2 564	- 1 069	- 3 595
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	11	119	- 96	12
Försäljning fastigheter	232	832	275	875
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	- 6	4 105	845	4 956
Investeringar i övrigt	- 16	5	- 69	- 48
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 513	1 869	- 3 075	- 693
Förändring långfristiga skulder	745	- 2 263	2 767	- 241
Förändring långfristiga fordringar	9	3	9	3
Utbetald utdelning	- 724	- 683	- 1 407	- 1 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30	- 2 943	1 369	- 1 604
Periodens / Årets kassaflöde	- 169	47	- 270	- 54
Likvida medel ingående balans	203	257	304	257
Likvida medel utgående balans	34	304	34	203

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 jan-mars	2017 jan-mars	2017 jan-dec
Intäkter	16	7	72
Kostnader	- 48	- 45	- 179
Finansnetto	- 15	- 22	- 5
Utdelning/koncernbidrag	-	-	3 970
Värdeförändring derivat	- 7	57	284
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	- 2 700
Resultat före skatt	- 54	- 3	1 442
Skatt	12	1	- 83
Periodens/årets resultat	- 42	- 2	1 359
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat	- 42	- 2	1 459
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	89	0	67
Värdeförändring valutaderivat	- 89	0	- 67
Periodens/årets totalresultat	- 42	- 2	1 359

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
Andelar koncernföretag	19 675	19 494	19 161
Fordringar koncernföretag	30 097	33 630	30 914
Övriga tillgångar	7 564	177	8 206
Likvida medel	0	0	0
Summa	57 336	53 301	58 281
Eget kapital	16 304	16 433	17 794
Derivat	1 296	1 292	1 352
Räntebärande skulder	35 058	32 306	34 303
Räntebärande skulder koncernföretag	3 814	2 455	4 687
Övriga skulder	864	815	145
Summa	57 336	53 301	58 281
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	26 813	26 753	27 688
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	3 631	2 310	3 609

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 marknadshyror, 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 resultat-effekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+54/-54	+	-
Vakans	+59/-59	+	-
Fastighetskostnader	-17/+17	-	0
Räntekostnader	-107/-82*	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.

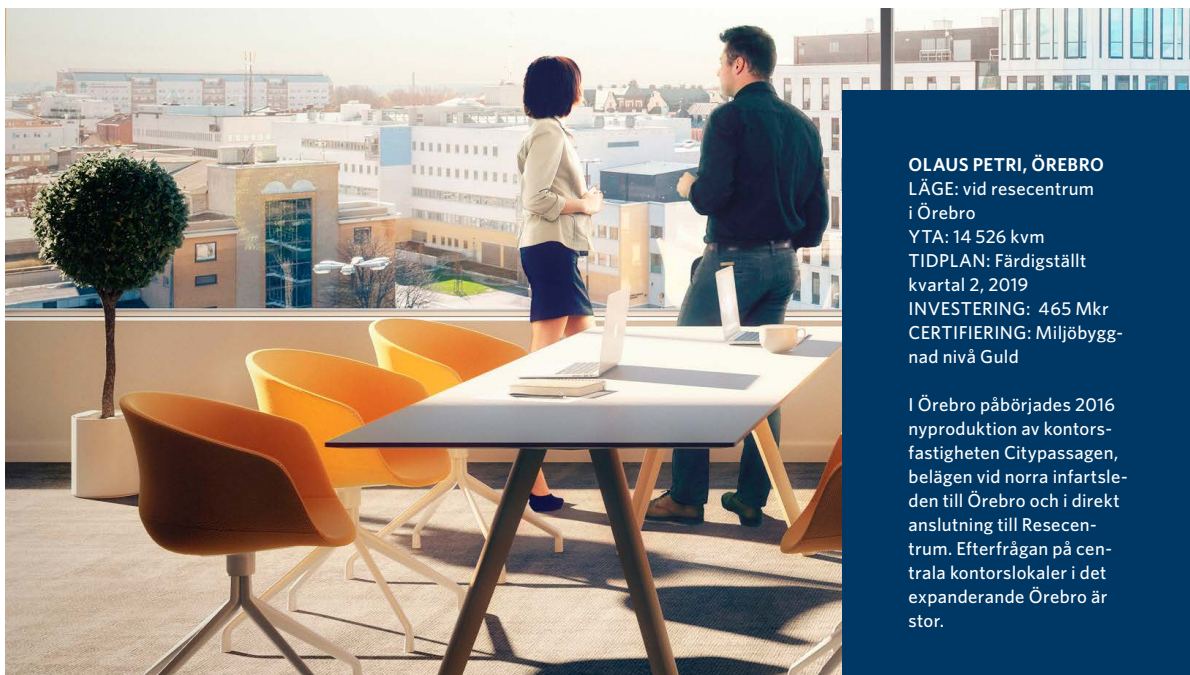
KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	-16 406	-8 203	-	8 203	16 406
Belåningsgrad	59%	53%	48%	43%	40%

Finansiell risk

Allt fastighetsäggande 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.

För mer detaljerad information om risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida alt. Castellums Årsredovisning 2017, avsnittet "Risker och Riskhantering" sid 88-95.



OLAUS PETRI, ÖREBRO

LÄGE: vid resecentrum i Örebro
YTA: 14 526 kvm
TIDPLAN: Färdigställt kvartal 2, 2019
INVESTERING: 465 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå Guld

I Örebro påbörjades 2016 nyproduktion av kontorsfastigheten Citypassagen, belägen vid norra infartsleden till Örebro och i direkt anslutning till Resecentrum. Efterfrågan på centrala kontorslokaler i det expanderande Örebro är stor.

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 24.

	jan-mars 2018	jan-mars 2017	Rullande 12 mån. april 17-mars 18	jan-dec 2017
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201

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.

	jan-mars 2018 Mkr kr/aktie		jan-mars 2017 Mkr kr/aktie		Rullande 12 mån. april 17-mars 18 Mkr kr/aktie		jan-dec 2017	
Resultat före skatt	889	3,25	1 605	5,87	6 596	24,14	7 312	26,76
Återläggning								
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	4	0,01	1	0,01	5	0,02
Värdeförändring fastighet	- 231	- 0,85	- 940	- 3,44	- 3 831	- 14,02	- 4 540	-16,62
Värdeförändring derivat	7	0,03	-77	- 0,27	- 163	- 0,6	- 247	-0,90
Skatt i joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-
= Förvaltningsresultat	665	2,43	592	2,17	2 603	9,53	2 530	9,26
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	665	2,43	592	2,17	2 603	9,53	2 530	9,26
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 45	- 0,16	- 69	- 0,26	- 215	- 0,79	-239	-0,87
EPRA Earnings / EPRA EPS	620	2,27	523	1,91	2 388	8,74	2 291	8,39

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.

	31 mars 2018 Mkr kr/aktie		31 mars 2017 Mkr kr/aktie		31 dec 2017 Mkr kr/aktie	
Eget kapital enligt balansräkning	33 053	121	29 294	107	33 736	123
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkning	1 296	5	1 551	6	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6	- 1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	8 534	31	7 196	26	8 405	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	41 224	151	36 382	133	41 834	153
Avdrag						
Derivat enligt ovan	- 1 296	- 5	- 1 551	- 6	- 1 352	-5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7% *	- 2 935	- 11	- 2 207	- 8	- 2 850	-10
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	36 993	135	32 624	119	37 632	138

* 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 8%. Vidare har uppskjuten skattefordran hänförlig till ej skattemässigt avdragsgilla förluster i derivatportföljen värderats till nominell skatt om 22%.

Forts. Finansiella nyckeltal

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	jan-mars 2018	jan-mars 2017	Rullande 12 mån. april 17-mars 18	jan-dec 2017
Förvaltningsresultat	665	592	2 603	2 530
Återläggning;				
Räntenetto	227	227	885	885
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	892	819	3 488	3 415
Räntetäckningsgrad	393%	361%	394%	386%

Belåningsgrad	31 mars 2018	31 mars 2017		31 dec 2017
Räntebärande skulder	39 062	36 204		38 226
Likvida medel	- 34	- 304		- 203
Räntebärande skulder netto	39 028	35 900		38 023
Förvaltningsfastigheter	82 031	74 043		81 078
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	- 34	- 130		- 23
Sålda ej frånträdade fastigheter	21	866		15
Förvaltningsfastigheter netto	82 018	74 779		81 070
Belåningsgrad	48%	48%		47%

Investering

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

Nettoinvestering	jan-mars 2018	jan-mars 2017	Rullande 12 mån. april 17-mars 18	jan-dec 2017
Förvärv	38	2 564	1 069	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	696	628	2 961	2 893
Summa investering	734	3 192	4 030	6 488
Försäljningspris	- 232	- 832	- 275	- 875
Nettoinvestering	502	2 360	3 755	5 613
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	3%	5%	7%

Övriga nyckeltal

	jan-mars 2018	jan-mars 2017	Rullande 12 mån. april 17-mars 18	jan-dec 2017
Överskottsgrad	69%	66%	70%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,6%	2,4%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	8,2%	9,4%	17,6%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	8,8%	2,7%	18,2%	18,3%
Avkastning totalt kapital	5,3%	9,1%	9,2%	10,1%
Avkastning eget kapital	9,3%	20,0%	18,3%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	300	271	300	297
Bruttouthyrning	112	170	542	600
Nettouthyrning	48	103	255	310

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

1 januari 2018 träder IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Castellums intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införandet av IFRS 15 medför således att Castellums intäkter delas upp i två rader - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om.

Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Castellum är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Vidare bedöms säkringsredovisningen av nettoinvesteringen i Danmark vara fortsatt effektiv under den nya standarden. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på Castellums resultat- och balansräkning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Händelser efter balansdagen

Beambox, Castellums förvaringstjänst för privatpersoner lanserades måndagen den 16 april 2018.

Göteborg den 17 april 2018



Henrik Saxborn

Verkställande Direktör i Castellum AB (publ)

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

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande tisdagen den 17 april 2018 kl. 08:00 CET.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 40 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 mars 2018 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2018-03-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Stichting Pensioenfonds ABP	14 793	5,4%
BlackRock	13 632	5,0%
Sjätte AP-fonden	11 851	4,4%
Rutger Arnhult	11 817	4,3%
AMF Försäkring & Fonder	11 698	4,3%
PGGM Pensioenfonds	10 234	3,7%
SEB Fonder & Liv	9 664	3,5%
Lannebo Fonder	9 270	3,4%
Szombatfalvysfären	9 052	3,3%
Vanguard	8 397	3,1%
Styrelse och ledning i Castellum	269	0,1%
Övriga svenska ägare	71 113	26,0%
Övriga utländska ägare	91 411	33,5%
Totalt utestående aktier	273 201	100%

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millstream.

Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2018 var 136,50 kr (118,80) motsvarande ett börsvärde om 37,3 miljarder kr (32,5), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 74 miljoner (69) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 170 000 aktier per dag (1 075 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 107% (98%). 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 151 kr/aktie (133). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 90% (89%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 8,74 kronor (8,37) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,4% (7,0%), motsvarande en multipel om 16 (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 19,09 kronor (22,78), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 14,0% (19,2%), motsvarande ett P/E om 7 (5).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 5,30 kronor (5,00) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (4,2%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 19,5% (8,3%).

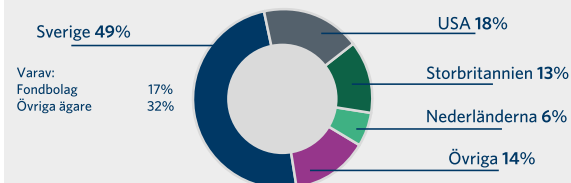
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s k 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, d v s över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, d v s nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, d v s 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 samman-satt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2018-03-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 603	2 603	2 603
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	1,6%	0,6%	2,6%
D:o, Mkr	1 251	469	2 033
Aktuell skatt, 7%	-177	-177	-177
Resultat efter skatt	3 677	2 895	4 459
Resultat kr/aktie	13,46	10,60	16,32
Avkastning långsiktig substans	10,2%	8,0%	12,4%
Resultat/aktiekurs	9,9%	7,8%	12,0%
P/E	10	13	8

EPRA NYCKELTAL

	31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	620	523	2 291
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,27	1,91	8,39
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	41 224	36 382	41 834
EPRA NAV, kr/aktie	151	133	153
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	36 993	32 624	37 632
EPRA NNNAV, kr/aktie	135	119	138
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	10%	9%
EPRA Yield	5,2%	5,2%	5,3%
EPRA "Topped-up" Yield	5,3%	5,3%	5,4%

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	7%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	- 16%	21%	11%
Utdelning kr/aktie	6%	10%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	14%	14%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	13%	14%	7%
Fastighetsbestånd kr/aktie	11%	12%	7%
Värdeförändring fastigheter	5,0%	4,9%	1,6%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	17,6%	18,6%	11,9%
Avkastning aktuellt substansvärde	18,2%	17,7%	11,3%
Avkastning totalt kapital	9,2%	9,4%	6,8%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	19,5%	9,9%	11,9%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	2,3%	4,4%	10,0%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	16,4%	8,9%	13,5%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	8,4%	1,4%	5,4%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	12,5%	5,4%	6,6%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	6,6%	0,3%	2,5%

Finansiell risk

Belåningsgrad	48%	49%	50%
Räntetäckningsgrad	394%	366%	315%

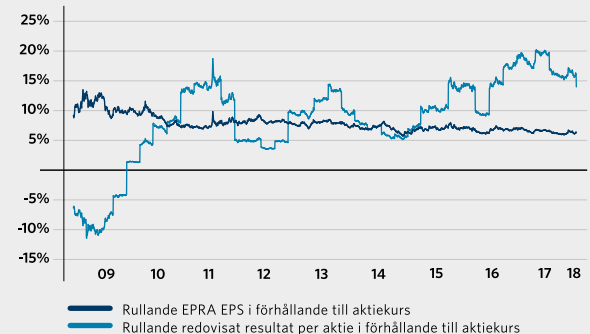
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



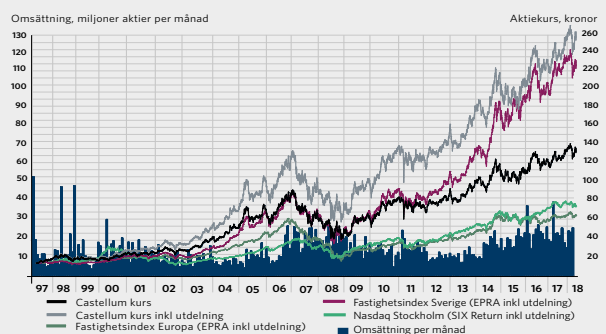
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 MARS 2018



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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.

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.

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 - Aktuell substansvärde

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

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på loka-lslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: Butik, Kontor, Lätt industri, Logistik/Lager, Samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras) samt Projekt och Mark.

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.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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 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 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 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 tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Finansiell kalender

Halvårsrapport januari - juni 2018	13-jul-18
Delårsrapport januari - september 2018	17-okt-18
Bokslutskommuniké 2018	23-jan-19
Årsstämma 2019	21-mar-19

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Henrik Saxborn, Verkställande Direktör, Castellum AB telefon 031-60 74 50 eller Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör, Castellum AB telefon 0706-47 12 61.

Om Castellum

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 82 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor, butik, lager och logistik med en uthyrningsbar yta om 4,4 miljoner kvm. Castellum finns lokalt i ett 20-tal städer från Köpenhamn i söder till Sundsvall i norr. Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

Castellums Årsstämma 2018

Vid årsstämman den 22 mars 2018 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 5,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,65 kr per aktie med avstämningsdagar måndagen den 26 mars 2018 och måndagen den 24 september 2018,
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund samt Charlotte Strömberg omvaldes till styrelseordförande.
- vidare beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 3 520 000 kronor,
- att för tiden intill slutet av årsstämman 2019 utse Deloitte till revisor i bolaget,
- att en valberedning skall inrättas inför 2019 års stämma i enlighet med valberedningens förslag,
- ett mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt ett förnyat mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.



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