



HALVÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2018

14% tillväxt i förvaltningsresultat och nyetablering i Helsingfors

- Intäkterna för perioden januari-juni 2018 uppgick till 2 740 Mkr (2 563 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 420 Mkr (1 248), motsvarande 5,20 kronor (4,57) per aktie, en ökning med 14%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 827 Mkr (1 824) och på derivat till 25 Mkr (152).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 425 Mkr (2 647), motsvarande 8,88 kronor (9,69) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 157 kr (138) per aktie, en ökning med 14%.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 128 Mkr (199).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 069 Mkr (3 849) varav 1 019 Mkr (3 349) avsåg förvärv, 1 437 Mkr (1 356) ny-, till- och ombyggnationer och 387 Mkr (856) försäljningar.

Väsentliga händelser under perioden

I juni etablerade sig Castellum i Helsingfors genom förvärvet av fastigheten Salmaisaarenaudio 1 i kontorsområdet Ruoholahti för 81 miljoner EUR. Fastigheten omfattar ca 14 433 kvm och investeringen är en del i Castellums strategi att bygga en stark nordisk fastighetsportfölj.

Castellum blev först i Sverige med att certifiera ett kontor enligt The International WELL Building Standard nivå Guld (och ytterligare sex certifieringsprojekt enligt WELL pågår). Det är Castellums regionkontor i Stockholm som certifierats enligt den enda byggstandarden som väger in människors välbefinnande i arbetslivet.

Castellum ändrade i april bolagets finanspolicy avseende att nettobelåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% (tidigare 55%).

I april erhöll Castellum en investment grade rating från Moodys med betyget Baa3, positive outlook. Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå ännu mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering.

NYCKELTAL	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni
Intäkter, Mkr	1 388	1 259	2 740	2 563
Driftsöverskott, Mkr	1 002	915	1 940	1 777
Förvaltningsresultat, Mkr	755	656	1 420	1 248
D:o kr/aktie	2,76	2,40	5,20	4,57
D:o tillväxt	+15%	+9%	+14%	+9%
Resultat efter skatt, Mkr	1 660	1 221	2 425	2 647
Nettoinvestering, Mkr	1 567	1 489	2 069	3 849
Nettouthyrning, Mkr	80	96	128	199
Belåningsgrad	47%	48%	47%	48%
Räntetäckningsgrad	461%	400%	426%	380%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	157	138	157	138
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV) kr/aktie	142	124	142	124

Omslag: Hisingen Logistikpark, Göteborg. Läs mer på sidan 8.

Marknaden kräver förändring - tre viktiga nyheter

Hur ser egentligen Castellums "marknad" ut? Det vi vet är att den förändras oerhört snabbt just nu och att den har flera dimensioner:

Geografi: Castellum vill vara närvarande där den starkaste tillväxten finns. Det har inneburit en stor omvälvning i vår portfölj under senare år. I Stockholm äger vi nu fastigheter centralt för ca 9-10 Mdr kr med goda projektmöjligheter medan vi minskat avsevärt i vissa ytterområden. Vi har också helt lämnat orter som Värnamo, Östersund och Luleå. Tillväxten har stått i fokus och Sverige kan inte ensamt tillfredsställa våra tillväxtbehov. Från en liten bas i Köpenhamn har vi vuxit vidare med fastigheter för ca 6 Mdr kr och i dagarna har vi tagit steget till Helsingfors genom förvärv av en väl placerad effektiv kontorsfastighet för ca 81 miljoner EUR. Det är bara början, vi siktar på att bygga upp ett rejält kontorsbestånd i Helsingfors.

Nyhet 1: Castellum skall nu ses som ett fastighetsbolag med en nordisk plattform.

Lokalitet: Även på detta område har det skett – och sker – kraftfulla förändringar. E-handels tillväxt påverkar såväl butiks- som logistiksegmentet och Castellum har varit proaktiva. I flera år har vi minskat andelen rena butiksytor och satsat på utbyggnad av vår logistikportfölj – nu en av de största i Sverige. Totalt rör det sig om fastigheter för 12 Mdr kr med hyresintäkter årligen om ca 950 Mkr som hittills i år genererat ett förvaltningsresultat om 230 Mkr. I e-handels logistikkedja är Castellum perfekt positionerat för att ta en ledande roll med välplacerade byggnader och mark från stora "hubbar" längs de viktiga logistikstråken fram till den sista metern till konsumenten i de större städerna. Och med tanke på att logistik numera värderas högt av aktiemarknaden bör det skapa aktieägarvärde att vi fokuserar och belyser detta segment.

Nyhet 2: Castellum kommer framöver att tydligare fokusera på den växande logistikportföljen.

Kunderbudande/service: I denna dimension har marknaden närmast genomgått en revolution sett ur det traditionella fastighetsbolagets tankevärld. Till exempel hållbarhet är idag närmast en hygienfråga. Castellum vill nå högsta klass och har utsetts till ett av världens hållbaraste fastighetsbolag enligt GRESB och är det enda fastighets- och byggbolaget upptaget i Dow Jones Sustainability Index. Vi vill också göra vardagslivet sundare och enklare för alla de 250 000 personer som arbetar i våra hus med satsningar som WELL-certifiering av nya kontor och servicetjänster som Handy och Beambox. Vi fortsätter driva en aktiv tech-utveckling via vårt innovationslabb Next20.

Men nya krav ställs också på branschens flexibilitet när det gäller hyresformer och avtalstider. Co-working har formligen exploderat i New York och London och i Stockholm och

Göteborg är processen i gång. Castellum vill ta ett fast grepp om denna nya marknad och behålla den nära och viktiga kontakten med våra hyresgäster. Därför kommer vi under hösten att lansera ett eget koncept för co-working som kommer att skapa helt nya möjligheter för våra hyresgäster när det gäller flexibilitet. Konceptet gör det möjligt att få tillgång till arbetsplatser på olika orter i Norden och att samarbeta och nätverka med andra företag och människor via medlemskap i en nyutvecklad digital plattform. "Work for tomorrow" är vårt övergripande motto för våra satsningar.

Nyhet 3: Castellum startar ett nytt bolag för Co-working i Norden baserat på en egenutvecklad digital plattform.

Finansiella resurser krävs

För att klara av en kraftfull utveckling i alla dessa dimensioner krävs betydande finansiella resurser. Det har Castellum. Under första halvåret ökade förvaltningsresultatet med 14% till 5,20 kr per aktie. En hyrestillväxt om 5% i jämförbart bestånd bidrog till detta. Marknaden är fortsatt stark, nettouthyrningen uppgick till 128 Mkr (199 Mkr) oräknat vårt avtal kring byggandet av E.ON:s nya huvudkontor i Malmö som årligen kommer att tillföra ca 68 Mkr i hyresintäkter. Uthyrningsgraden har stigit, nu till 93% (90%). Vårt effektivitetsprogram för sänkta kostnader fortgår enligt plan, men effekterna blir ej fullt synliga på grund av kostnader för nysatsningar.

Belåningsgraden fortsätter att sjunka och uppgår till 47% (48%), vilket är väl i linje med den sänkta policyn om en nettobelåningsgrad om högst 50%. Castellums finansiella styrka medförde att Castellum erhöll en rating på nivån Investment Grade, Baa3 med Positive Outlook. Ratingen ger oss ett värdefullt verktyg i vår målsättning att uppnå en bredad investerarbas, som även inkluderar den internationella kapitalmarknaden, samt mer fördelaktiga finansieringsvillkor och möjlighet till längre löptider för vår upplåning.

Substansvärdet uppgick per halvårsskiftet till 157 kr (138), innebärande att Castellumaktien i skrivande stund fortfarande noteras med viss "substansrabatt".

Sammanfattningsvis: Fortsatt stark utveckling på alla fronter, med många nya spännande projekt som blickar framåt. Jag känner mig nu säkrare i min guidning från årsredovisningen att Castellum "som det står och går" har goda möjligheter att i år nå målet om 10% förbättring av förvaltningsresultatet. Men idag vill jag gärna lägga till att framtiden ser ovanligt spännande ut!

Göteborg den 13 juli 2018

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör

Marknadskommentar



Interiörskiss från Torsgatan 26 i Stockholm som för närvarande är ett av Castellums största ombyggnadsprojekt om 13 000 kvm i den första etappen. Torsgatan 26 är beläget i centrala Stockholm och fastigheten var tidigare Stockholm Vattens huvudkontor.

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. Upptrappningen av internationella handelsrestriktioner som aviserats och som till viss del redan har initierats medför latent betydande risker för minskad global handel och därmed märkbara negativa tillväxtkonsekvenser framöver, inte minst för en exportberoende mindre nation som Sverige.

Svensk arbetsmarknad påverkas dock ännu positivt av den goda konjunkturen och arbetslösheten ligger på den lägsta nivån sedan 2007 och kan komma att sjunka ytterli-

gare något om den gynnsamma konjunkturutvecklingen fortsätter. Inflationen (KPIF) har på senare tid legat på Riksbankens målnivå om +2%. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan har varit fortsatt svag även under andra kvartalet och fortsätter det att gälla 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 ca 1,9% under 2018 och ligga nära den tillväxtnivån även under 2019-2020.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,2%	(maj 2018)
Inflationstakt	2,1%	(maj 2018 jämfört med maj 2017)
BNP-tillväxt	0,7%	(kv 1 2018 jämfört med kv 4 2017)

Källa: SCB

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 eller positiv trend på samtliga av Castellums marknader. Utbudet av *kontors-tytor* är lågt och inom CBD i Göteborg och Stockholm noteras rekordlåga vakansnivåer med fortsatt god efterfrågan. Det begränsade utbudet i CBD innebär att efterfrågan i närförort ökar betydligt vilket leder till en positiv hyresutveckling i dessa delmarknader. Nybyggnation som andel av total kontorsstock har under 2017-2018 varit stabil kring ca 0,5-1% i Stockholm, Göteborg och Malmö vilket inte motsvarar efterfrågan. Nybyggnationen kommer med stor sannolikhet öka i alla tre städerna år 2019-2020 vilket vägs upp av den starka efterfrågan som sammantaget ger förutsättningar till fortsatt hyrestillväxt.

Inom *lager- och logistiksegmentet* 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. I Storstockholm påbörjades 27 logistikprojekt under 2017 omfattande ca 2 Mdr kr i produktionskostnad, motsvarande siffra för Storgöteborg var 34 projekt omfattande ca 1,5 Mdr kr och Stormalmö 7 projekt omfattande 1,2 Mdr kr. Under första kvartalet 2018 har totalt 13 projekt startat i de tre områdena vilket är färre byggstarter än 2015/2016. Hyrorna inom logistiksegmentet differentieras där volym-lager visar på stabila hyresnivåer och last mile-segmentet uppvisar hyrestillväxt i framförallt närförort Stockholm.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad under 2018 (fram till juni) bedöms ha uppgått till ca 57 Mdr kr, vilket är en minskning med ca 25 Mdr kr jämfört med samma period föregående år. Internationella investerare har utgjort en större andel av volymen hittills under 2018 (32%) jämfört med samma period 2017 (22%). 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. I större kontorstransaktioner i Stockholm har nya toppnoteringar mellan 110 000 - 130 000 kr/kvm noterats. Hittills under 2018 har direktavkastningskraven för kontor på Castellums delmarknader jämfört med 2017 varit något sjunkande främst för fastigheter med säkra kassaflöden; drivet av en stark hyresmarknad, sjunkande vakansgrader samt ett fortsatt gynnsamt ränteläge för fastigheter.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara 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 även märkas på svensk logistikmarknad.

Ränte- och kreditmarknad

Sveriges Riksbank 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 (3 juli 2018) är att reporäntan börjar stiga långsamt i slutet av 2018. Det återstår att se om en första höjning genomförs då även om inflations- och konjunkturutsikter skulle mattas av innan dess.

Svenska långräntor har sammantaget inte rört sig speciellt mycket nivåmässigt under kvartalet även om bl.a. geopolitisk oro från tid till annan medfört ökad volatilitet. Vid utgången av kvartalet låg den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan omkring -0,4%, jämfört med ca -0,5% vid utgången av 2017. Stibor 3 mån låg vid utgången av kvartalet på en nivå om -0,36%, vilket var ca 0,1 procentenhet högre än vid årsskiftet, efter att ha varit i princip oförändrad under andra kvartalet. Ränteskillnaden mellan lång och kort ränta har minskat marginellt och räntorna är fortsatt historiskt låga.

I slutet av april offentliggjorde Castellum en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa3" med s.k. Positive Outlook. Ratingen bedöms medföra ytterligare förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum och gav en omedelbar gynnsam effekt på Castellums upplåningskostnad i den svenska obligationsmarknaden.

Tillgången till bankfinansiering och finansiering på svensk kapitalmarknad bedöms ännu som god. Castellum har varit aktiv i obligationsmarknaden under andra kvartalet, medan volymen utestående certifikat har reducerats något från tidigare rekordvolym. Även volymen säkerställda kreditfaciliteter i bank har reducerats under perioden. Omförhandling av vissa kreditfaciliteter i banker har också genomförts under perioden vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor.

Kreditmarginalerna, som tenderat öka något i bl.a. den europeiska kapitalmarknaden har hittills haft begränsad effekt på den svenska obligationsmarknaden.

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 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 17-juni 18	2017 jan-dec
Hysesintäkter		1 290	1 149	2 557	2 313	5 027	4 783
Serviceintäkter		98	110	183	250	332	399
Intäkter	not 2	1 388	1 259	2 740	2 563	5 359	5 182
Driftskostnader	not 3	- 157	- 153	- 380	- 369	- 710	- 699
Underhåll	not 3	- 48	- 34	- 76	- 74	- 196	- 194
Tomträttsavgäld	not 3	- 6	- 5	- 13	- 11	- 25	- 23
Fastighetsskatt	not 3	- 77	- 76	- 153	- 152	- 306	- 305
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 98	- 76	- 178	- 180	- 382	- 384
Driftsöverskott		1 002	915	1 940	1 777	3 740	3 577
Centrala administrationskostnader	not 4	- 38	- 40	- 84	- 83	- 163	- 162
Förvärvs- och omstrukturingskostnader		-	- 1	-	- 5	-	- 5
Räntenetto	not 5	- 209	- 219	- 436	- 446	- 875	- 885
Förvaltningsresultat	not 1	755	655	1 420	1 243	2 702	2 525
- varav förvaltningsresultat*		755	656	1 420	1 248	2 702	2 530
Värdeförändringar	not 6						
Fastigheter		596	884	827	1 824	3 543	4 540
Derivat		32	75	25	152	120	247
Resultat före skatt		1 383	1 614	2 272	3 219	6 365	7 312
Aktuell skatt	not 7	- 1	- 14	- 3	- 82	- 17	- 96
Uppskjuten skatt	not 7	278	- 379	156	- 490	- 694	- 1 340
Periodens / Årets resultat		1 660	1 221	2 425	2 647	5 654	5 876
Övrigt totalresultat							
Poster som kommer att omföras till periodens resultat							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		226	- 15	315	- 15	402	72
Värdeförändring derivat, valutasäkring		- 92	54	- 181	54	- 315	- 80
Periodens / Årets totalresultat**		1 794	1 260	2 559	2 686	5 741	5 868
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		6,08	4,47	8,88	9,69	20,70	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 20.

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

Resultatanalys januari-juni 2018

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2018 till 1 420 Mkr (1 248), motsvarande 5,20 kr per aktie (4,57) - en förbättring med 14%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 2 702 Mkr (2 493) motsvarande 9,89 kr per aktie (9,13) - en ökning med 8%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni
Mitt	716	742	376	369
Väst	606	561	322	302
Öresund	549	524	281	256
Stockholm-Norr	869	736	469	394
Totalt	2 740	2 563	1 448	1 321

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 448 Mkr (1 321) och koncernens redovisade resultat före skatt om 2 272 Mkr (3 219) består av ofördelat förvaltningsresultat om -28 Mkr (-73), förvärvs- och omstrukturingskostnader om 0 Mkr (-5), värdeförändring fastigheter om 827 Mkr (1 824) samt värdeförändring derivat om 25 Mkr (152).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 2 740 Mkr (2 563), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,0% (89,9%) inklusive rabatter om 43 Mkr (45). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 11 Mkr (2) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

UTVECKLING INTÄKTER

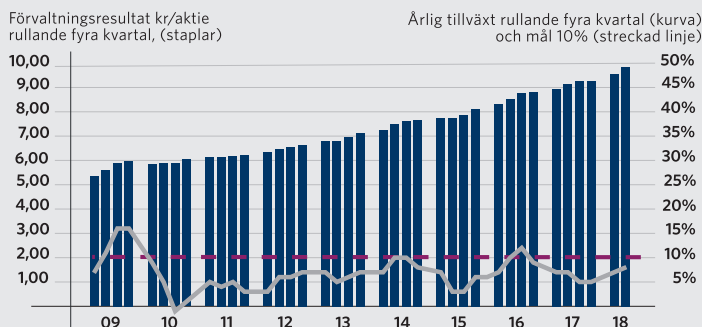
Mkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 487	2 360	5,4%
Projektfastigheter	154	77	-
Transaktion	99	126	-
Intäkter	2 740	2 563	6,9%

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 232 Mkr (349), varav 70 Mkr (140) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 104 Mkr (150), varav 6 Mkr (4) avsåg konkurser och 8 Mkr (9) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 128 Mkr (199). 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.

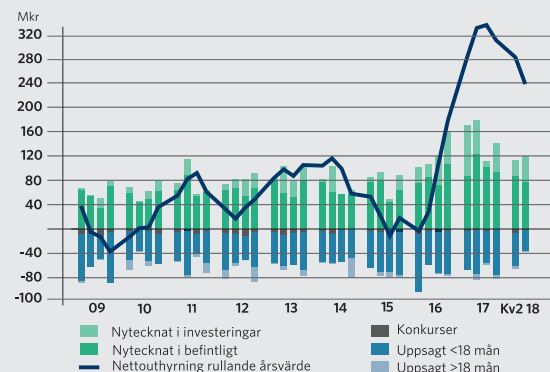
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	
NYTECKNAT						
Befintligt	57	30	23	41	11	162
Investeringar	21	26	-	23	-	70
Totalt	78	56	23	64	11	232
UPPSAGT						
Befintligt	- 26	- 22	- 17	- 31	- 2	- 98
Konkurser	- 5	-	-	- 1	-	- 6
Totalt	- 31	- 22	- 17	- 32	- 2	- 104
Nettouthyrning	47	34	6	32	9	128

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 800 Mkr (786) motsvarande 368 kr/kvm (358). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 5 %, vilket främst beror på ett kallare första halvår jämfört med 2017.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Förändring,%
Jämförbart bestånd	568	542	4,8%
Projektfastigheter	31	26	-
Transaktion	23	38	-
Direkta fastighetskostnader	622	606	2,6%
Fastighetsadministration	178	180	-
Fastighetskostnader totalt	800	786	1,8%

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 94% (92%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

	Kontor	Butik	Lätt industri	Lager/ logistik	Samhälls- fastigheter	Totalt
Driftskostnader	217	164	115	122	202	176
Underhåll	50	23	26	24	23	34
Tomträttsavgäld	3	6	5	8	6	5
Fastighetsskatt	109	61	22	23	81	70
S:a fastighetskostn.	379	254	168	177	312	285
Uthyrning och fastighetsadmin						83
Totalt	379	254	168	177	312	368

NOT 4 Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 84 Mkr (88) och har under perioden belastats med 6 Mkr (6) för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20 - Castellums långsiktiga satsning på digitalisering. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 8 personer i koncernledningen om 9 Mkr (3).

NOT 5 Räntenetto

Räntenettot uppgick till - 436 Mkr (- 446). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,3% (2,5%). Räntenettot har påverkats positivt med ca 38 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,2%-enheter.

NOT 6 Värdeförändringar

Första halvåret 2018 kännetecknas av en fortsatt god fastighetsmarknad med stabila till stigande priser. Castellums värdeförändring uppgick till 827 Mkr för första halvåret 2018. I värdeförändringen ingår 58 Mkr hänförligt till försäljning av fastigheter för 387 Mkr efter avdrag för omkostnader om totalt 6 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick

därmed till 393 Mkr. För fastighet som såldes under första kvartalet erhålls likvid i två etapper - 237 Mkr vid frånträdet första kvartalet och ca 50 Mkr när detaljplanen vinner laga kraft. 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 25 Mkr (152).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2018 jan-juni	2017 jan-juni
Kassaflöde	192	445
Projektvinst /byggrätter	219	410
Avkastningskrav	350	616
Förvärv	8	298
Försäljningar	58	55
Totalt	827	1824
D:o i %	1%	2%

NOT 7 Skatt

Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22% medan uppskjuten skatt beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 respektive 2021. 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 1 832 Mkr (2 564). Vidare finns obeskattade reserver om 144 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 46 196 Mkr (39 790), varav 4 423 Mkr (3 018) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 8 257 Mkr (7 555).

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, vilket antogs 13 juni med ikraftträdande 1 januari 2019. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettot 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 sänks bolagsskatten i två steg - 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination

Forts. not 7

med historiskt låga räntor och sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

SKATTEBERÄKNING 2018-06-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 420	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 526	526
ombyggnationer	- 322	322
Övriga skattemässiga justeringar	- 79	- 120
Skattepliktigt förvaltningsresultat	493	728
aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	- 108	
Försäljning fastigheter	101	- 279
Värdeförändring fastigheter	-	771
Värdeförändring derivat	25	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	619	1 220
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 832	- 1 832
Skattepliktigt resultat	14	1 825
Periodens skatt 22%	- 3	- 402
Omvärdering uppskjuten skatt	-	558
Skatt enligt resultaträkningen	- 3	156

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-06-30

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 832	395	378
Obeskattade reserver	- 144	- 32	- 32
Fastigheter	- 46 196	- 9 531	- 2 893
Summa	- 44 508	- 9 168	- 2 547
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 423	911	
Enligt balansräkningen	- 40 025	- 8 257	

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 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 21,6% 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 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

**HISINGEN LOGISTIKPARK,
GÖTEBORG**

LÄGE: Strategiskt beläget vid Göteborgs Hamn
 YTA: etapp 1, 30 200 kvm
 TIDPLAN: etapp 1 färdigställdes under kvartal 2, 2018
 INVESTERING: 228 Mkr
 CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver

Under Q2 2018 färdigställdes den första etappen av en flexibel logistikplanläggning med modern standard och helautomatiserade lager med hög takhöjd. Hisingen Logistikpark är en av de största logistikplanläggningarna i sitt slag i Sverige och ligger strategiskt placerad med närhet till såväl Göteborg, västra och södra Sverige som Oslo.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 8	84 298	76 490	81 078
Goodwill	not 9	1 659	1 659	1 659
Övriga anläggningstillgångar		121	85	107
Kortfristiga fordringar		746	1 078	665
Likvida medel		84	323	203
Summa tillgångar		86 908	79 635	83 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		34 847	30 554	33 736
Uppskjuten skatteskuld	not 7	8 257	7 555	8 405
Övriga avsättningar		3	7	5
Räntebärande skulder	not 10	39 992	37 213	38 226
Derivat	not 11	1 323	1 431	1 352
Ej räntebärande skulder		2 486	2 875	1 988
Summa eget kapital och skulder		86 908	79 635	83 712
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		28 717	31 699	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-juni 2017	-	-	-	-	-	-	2 647	2 647
Övrigt totalresultat jan-juni 2017	-	-	-	- 15	54	-	-	39
Eget kapital 2017-06-30	273 201	137	12 434	36	8	- 2	17 941	30 554
Periodens resultat juli-dec 2017	-	-	-	-	-	-	3 229	3 229
Övrigt totalresultat juli-dec 2017	-	-	-	87	- 134	-	-	- 47
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-juni 2018	-	-	-	-	-	-	2 425	2 425
Övrigt totalresultat jan-juni 2018	-	-	-	315	- 181	-	-	134
Eget kapital 2018-06-30	273 201	137	12 434	438	- 307	- 2	22 147	34 847

Balansräkning per 30 juni 2018

NOT 8 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 46% kontor, 23% samhällsfastigheter, 14% lager/logistik, 9% butik och 3% lätt industri. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 825 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,8 Mdr kr.

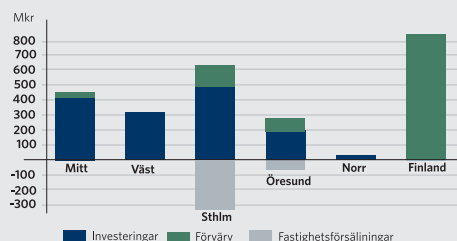
Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 2 456 Mkr (4 705), varav 1 019 Mkr (3 349) avser förvärv och 1 437 Mkr (1 356) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 387 Mkr (856) uppgick nettoinvesteringen till 2 069 Mkr (3 849).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	81 078	676
+ Förvärv	1 019	2
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 437	9
- Försäljningar	- 331	- 4
+/- Orealiserade värdeförändringar	771	-
+/- Valutakursomräkning	324	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2018	84 298	683

INVESTERINGAR PER REGION



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 (1 700). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 84 298 Mkr (76 490), motsvarande 18 762 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 5,4% (5,5%).

GENOMSNTTLIG VÄRDERINGSYIELD

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	2 139
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	103
+ Fastighetskostnader till årstakt	0
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 68
Normaliserat driftsöverskott (6 mån)	2 174
Värdering (exkl. byggrätter om 617 Mkr)	79 934
Genomsnittlig värderingsyield	5,4%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2018 jan-juni	2017 jan-juni	2017 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 377	1 335	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,0%	89,9%	90,9%
Fastighetskostnader kr/kvm	368	358	366
Driftsöverskott kr/kvm	914	842	853
Fastighetsvärde kr/kvm	18 762	17 395	18 268
Antal fastigheter	683	676	676
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 408	4 376	4 381
Värderingsyield, genomsnittlig	5,4%	5,7%	5,5%

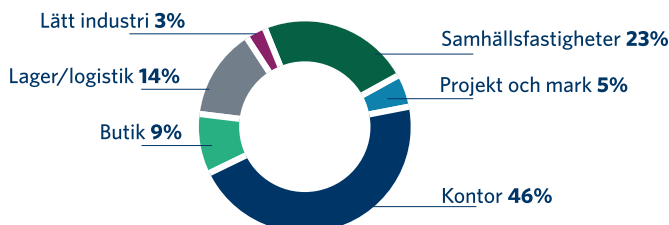
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2018-06-30				januari-juni 2018						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	31	290	9 718	33 455	301	2 071	93,7%	282	55	381	227
Väst	67	386	9 063	23 459	294	1 521	92,8%	272	63	324	209
Mitt	72	484	8 133	16 803	340	1 404	93,9%	319	89	366	230
Öresund	47	406	10 202	25 150	388	1 917	87,1%	339	87	430	252
Norr	11	66	1 240	18 914	51	1 572	85,5%	44	13	402	31
Finland	1	14	833	57 691	26	3 538	99,6%	26	5	725	21
Summa Kontor	229	1 646	39 189	23 801	1 400	1 701	91,6%	1 282	312	379	970
BUTIK											
Stockholm	35	199	3 706	18 621	138	1 391	94,7%	131	21	208	110
Väst	17	78	1 074	13 772	47	1 196	95,9%	45	12	294	33
Mitt	21	97	1 579	16 195	62	1 276	97,1%	60	13	272	47
Öresund	11	47	828	17 783	34	1 451	92,4%	31	6	278	25
Norr	3	18	326	18 434	13	1 518	85,0%	12	4	426	8
Summa Butik	87	439	7 513	17 124	294	1 342	94,7%	279	56	254	223
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	40	262	3 741	14 314	148	1 131	94,1%	139	24	187	115
Väst	73	556	4 943	8 889	207	746	89,8%	186	42	152	144
Mitt	35	215	1 685	7 841	86	797	91,3%	78	21	191	57
Öresund	30	209	1 682	8 037	81	774	88,6%	72	23	218	49
Summa Lager/Logistik	178	1 242	12 051	9 706	522	841	91,1%	475	110	177	365
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	13	53	756	14 207	31	1 157	93,0%	28	5	190	23
Väst	19	88	812	9 184	35	796	95,6%	34	7	156	27
Mitt	14	54	412	7 666	22	823	96,1%	21	5	205	16
Öresund	4	42	310	7 366	16	766	79,9%	13	3	120	10
Summa Lätt industri	50	237	2 290	9 644	104	878	92,5%	96	20	168	76
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	14	99	5 133	51 948	132	2 663	97,8%	129	20	408	109
Väst	17	122	2 245	18 446	77	1 265	96,7%	74	14	236	60
Mitt	24	241	5 444	22 569	194	1 607	97,6%	189	39	323	150
Öresund	8	91	2 992	32 842	96	2 099	97,8%	94	10	213	84
Norr	14	176	3 694	20 961	138	1 567	96,2%	133	31	347	102
Summa Samhällsfastigheter	77	729	19 508	26 757	637	1 745	97,3%	619	114	312	505
Summa förvaltningsfastigheter	621	4 293	80 551	18 762	2 957	1 377	93,0%	2 751	612	285	2 139
Uthyrning och fastighetsadministration									178	83	-178
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									790	368	1 961
Projekt	38	115	3 235	-	51	-	-	29	14	-	15
Obebyggd mark	24	-	512	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	683	4 408	84 298	-	3 008	-	-	2 780	804	-	1 976

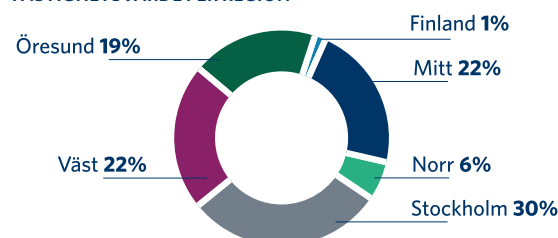
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 1 976 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 940 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 1 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 37 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 24, definitioner. Sammanställning av Castellums fastighetsbestånd enligt ny fördelning finns framtagna från och med Q4, 2017 och 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 det 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 2018-06-30

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2018	788	63	1%
2019	1 971	924	17%
2020	1 320	996	18%
2021	1 176	1 018	18%
2022	516	647	12%
2023+	497	1 758	32%
Summa kommersiellt	6 268	5 406	98%
Bostäder	465	41	1%
P-platser och övrigt	6 118	70	1%
Totalt	12 851	5 517	100%

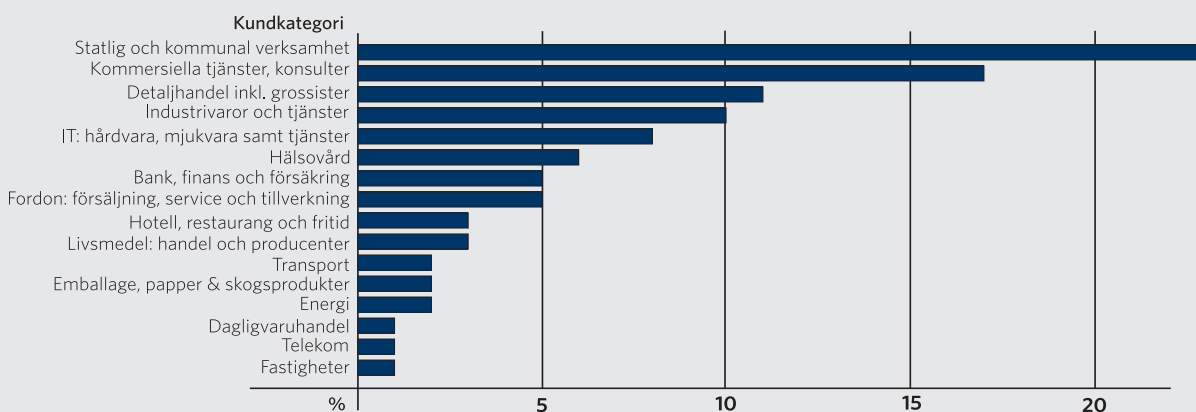
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 6 300 kommersiella kontrakt och 465 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.

KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	3 061	24%	247	4%
0,25-0,5	1 045	8%	379	7%
0,5-1,0	854	7%	601	11%
1,0-3,0	766	6%	1 304	24%
> 3,0	542	4%	2 875	52%
Summa	6 268	49%	5 406	98%
Bostäder	465	4%	41	1%
P-platser och övrigt	6 118	47%	70	1%
Totalt	12 851	100%	5 517	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



- Planerade
- Pågående
- Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad juli 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	97%	465	123	202	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Smygmaskan 1 (f d Hyllie 4:2), Malmö	9 600	26	2 700	65%	353	71	191	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	45%	349	115	199	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Sabbatsberg 24, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	329	46	267	Kv 2 2019	Ombyggnation kontor
Generatorm 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	38	94	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor och lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	0%	140	47	93	Kv 2 2019	Nybyggnation lager/logistik
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	12	1 000	66%	135	17	17	Kv 3 2018	Nybyggnation logistik
Backa 20:5, Göteborg	3 500	7	1 950	100%	101	1	100	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Hisingen Logistikpark, Göteborg	30 200	22	750	100%	228	59	22	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	5 555	15	2 550	100%	197	25	31	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	15	850	100%	197	16	0	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	46%	110	21	22	Kv 3 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 2:1, Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	23	7	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Summa projekt över 100 Mkr					2 846	602	1 245		

Större fastighetsförvärv under 2018

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad juli 2018	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
	Yta,kvm	Mkr	kr/kvm				
Salmisaarenaudio 1, Helsingfors	14 433	52	3 550	100%	81 miljoner EUR	juni 2018	Kontor

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 kopplad 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 30 juni 2018 finns inga indikationer på nedskrivningsbehov.



NYTT HUVUDKONTOR FÖR E.ON, MALMÖ

LÄGE: Nyhamnen, centralt i Malmö
 YTA: 24 500 kvm
 TIDPLAN: Färdigställt sommaren 2021
 INVESTERING: 1 100 Mkr
 CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå Guld och WELL

Just nu pågår arbete med detaljplan samt bygglov för uppförandet av en kontorsbyggnad i Nyhamnen, Malmö med E.ON som huvudsaklig hyresgäst. Investeringen utgör en viktig del i Castellums strategi att växa som samhällsbyggare i Öresundsområdet. Både E.ON och Castellum vill bygga ett kontorshus som är extraordinärt ur ett hållbarhetsperspektiv. Det 12-åriga hyresavtalet börjar löpa vid inflyttning och fullt uthyrd bedöms investeringen generera en årlig hyresintäkt om ca 68 Mkr.

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk. I april 2018 fattades beslut om att justera policyn avseende belåningsgrad inne-
bärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga
50% (tidigare 55%). Beträffande räntetäckningsgraden gäl-
ler fortsatt att den ska vara minst 200%.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om
54 509 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 34 040
Mkr (45 120) och kortfristigt till 20 469 Mkr (12 120). Av
den utnyttjade lånevolymer vid utgången av perioden var
25 550 Mkr (26 904) långfristigt och 14 358 Mkr (11 119)
kortfristigt. Under första halvåret 2018 har kreditavtal om
6 500 Mkr avslutats medan 7 067 Mkr har omförhandlats
och förlängts och checkkrediter utökats med 30 Mkr. Där-
till har låneavtalet om motvärde 75 miljoner euro med Euro-
peiska investeringsbanken (EIB) utnyttjats. Lånebeloppet är
nominellt 756 Mkr med en löptid på fem år. Vidare har
under första halvåret obligationer om 1 050 Mkr förfallit
medan 2 875 Mkr har nyemitterats. Dessutom 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
84 Mkr (203) uppgick till 39 908 Mkr (38 023), varav
15 991 Mkr (14 162) avser utestående obligationer och
9 027 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat (nominellt
16 000 Mkr respektive 9 032 Mkr).

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är
revolverande och medför stor flexibilitet. De emitterade
obligationerna och företagscertifikaten breddar finansie-
ringsbasen och utgör huvuddelen av den utnyttjade låne-
volymer. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång
överensstämmer i stort med redovisat värde.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i
fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat
säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finan-
siella nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal.

Av netto räntebärande skulder om 39 908 Mkr (38 023)
var 14 890 Mkr (15 867) säkerställda med pantbrev och
25 018 Mkr (22 156) icke säkerställda. Andelen utnyttjade
säkerställda krediter med tillägg av utestående volym före-
tagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i
bank uppgick således till 28% av fastigheternas värde.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att
belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäck-
ningsgraden ej får understiga 175% vilket Castellum uppfyl-
ler med god marginal, 47% respektive 426%. Genomsnittlig
löptid på Castellums krediter uppgick till 2,9 år (2,7). Margi-
naler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en
genomsnittlig löptid om 2,4 år (2,2).

I slutet av april offentliggjorde Castellum en officiell kre-
ditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbe-
tyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa3"
med s.k. Positive Outlook. Ratingen bedöms medföra ytterligare
förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum och gav en
omedelbar gynnsam effekt på Castellums upplåningskostnad
i den svenska obligationsmarknaden.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-06-30

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	20 469	2 631	11 727	14 358
1 - 2 år	6 624	2 159	3 825	5 984
2 - 3 år	11 895	2 020	2 575	4 595
3 - 4 år	6 869	4 120	2 199	6 319
4 - 5 år	6 136	2 638	3 498	6 136
> 5 år	2 516	1 322	1 194	2 516
Totalt	54 509	14 890	25 018	39 908

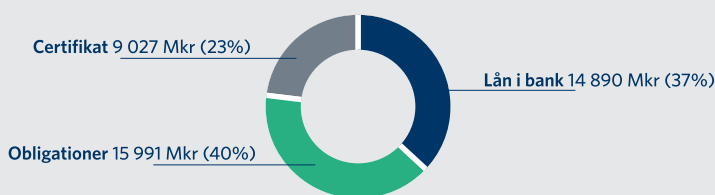
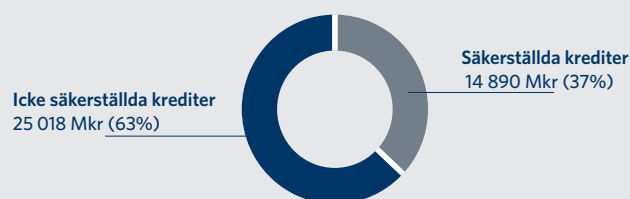
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt
räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid.
Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,2 år (2,3).
Genomsnittlig effektiv ränta per den 30 juni 2018 var 2,1%
(2,4%). Castellum använder bl.a. räntederivat för att er-
hålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett
kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det
tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i
tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter
rapporteras i perioden 0-1 år.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett
motvärde om 6 860 Mkr (5 671), vilket innebär att koncernen
är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till
resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till
svenska kronor.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2018-06-30**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-06-30**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-06-30

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	31 910	0,9%*	2 350	1,5%	- 16 498	- 0,4%	2,1%	0,3 år
1 - 2 år	2 050	0,9%	3 948	1,8%	-	-	1,5%	1,7 år
2 - 3 år	3 400	1,7%	1 800	3,1%	-	-	2,2%	2,7 år
3 - 4 år	949	2,0%	2 050	1,3%	-	-	1,5%	3,5 år
4 - 5 år	1 299	1,9%	1 500	3,0%	-	-	2,5%	4,6 år
5 - 10 år	300	2,3%	4 850	2,9%	-	-	2,8%	6,9 år
Totalt	39 908	1,0%	16 498	2,2%	- 16 498	- 0,4%	2,1%	2,2 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

NOT 11 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 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 och Finland. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valuta-

kursen 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 juni 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 253 Mkr (- 1 299) och valutaderivatportföljen till - 70 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 50%	Ej över 65%	47%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 175%	426%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		2,9 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		26%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,4 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		2,2 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		41%
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 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni	Rullande 12 månader juli 17-juni 18	2017 jan-dec
Driftsöverskott	1 002	915	1 940	1 777	3 740	3 577
Centrala administrationskostnader	- 38	- 40	- 84	- 83	- 163	- 162
Återläggning av avskrivningar	5	- 7	9	5	18	14
Betalt räntenetto	- 212	- 227	- 446	- 458	- 866	- 878
Betald skatt	32	- 66	- 8	56	- 67	- 3
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	36	- 15	36	- 15	43	- 8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	825	560	1 447	1 282	2 705	2 540
Förändring kortfristiga fordringar	53	146	- 195	- 119	- 150	- 74
Förändring kortfristiga skulder	- 143	- 826	- 203	- 162	- 264	- 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	735	- 120	1 049	1 001	2 291	2 243
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 741	- 728	- 1 437	- 1 356	- 2 974	- 2 893
Förvärv fastigheter	- 981	- 785	- 1 019	- 3 349	- 1 265	- 3 595
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	- 19	153	- 8	272	- 268	12
Försäljning fastigheter	155	24	387	856	406	875
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	19	483	13	4 588	381	4 956
Investeringar i övrigt	- 16	- 18	- 32	- 13	- 67	- 48
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 1 583	- 871	- 2 096	998	- 3 787	- 693
Förändring långfristiga skulder	898	1 009	1 643	- 1 254	2 656	- 241
Förändring långfristiga fordringar	-	1	9	4	8	3
Utbetalad utdelning	-	-	- 724	- 683	- 1 407	- 1 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	898	1 010	928	1 933	1 257	- 1 604
Periodens / Årets kassaflöde	50	19	- 119	66	- 239	- 54
Likvida medel ingående balans	34	304	203	257	323	257
Likvida medel utgående balans	84	323	84	323	84	203

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 april-juni	2017 april-juni	2018 jan-juni	2017 jan-juni
Intäkter	18	7	34	14
Kostnader	- 44	- 44	- 92	- 89
Finansnetto	17	24	2	2
Värdeförändring derivat	- 18	133	- 25	190
Resultat före skatt	- 27	120	- 81	117
Skatt	6	- 26	18	- 25
Periodens/årets resultat	- 21	94	- 63	92
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	- 21	94	- 63	92
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	42	- 7	131	- 7
Värdeförändring valutaderivat	- 42	7	- 131	7
Periodens/årets totalresultat	- 21	94	- 63	92

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
Andelar koncernföretag	19 675	19 762	19 161
Forordningar koncernföretag	38 263	34 629	30 914
Övriga tillgångar	193	185	8 206
Likvida medel	0	0	0
Summa	58 131	54 576	58 281
Eget kapital	16 282	16 527	17 794
Derivat	1 323	1 431	1 352
Räntebärande skulder	36 151	33 228	34 303
Räntebärande skulder koncer företag	3 509	2 582	4 687
Övriga skulder	866	808	145
Summa	58 131	54 576	58 281
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	24 032	26 745	27 688
Eventuallförligheter (borgen dotterbolag)	3 638	3 726	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	+56/-56	+	-
Vakans	+60/-60	+	-
Fastighetskostnader	-16/+16	-	0
Räntekostnader	-141/+78	0	-

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 volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där

priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott 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 driftsöverskottet 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 avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	-16 860	-8 430	-	8 430	16 860
Belåningsgrad	59%	53%	47%	43%	39%

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.

GENERATORN 1, MÖLNDAL

LÄGE: utmed Söderleden,
Mölndal strax utanför
Göteborg
YTA: 6 800 kvm
TIDPLAN: Q3, 2019
INVESTERING: 141 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad
nivå Silver

Under 2017 påbörjades byggnationen av kontor- och butiksytta för Ahlsell som är en stor nordisk distributör av bl.a. installationsprodukter. Byggnaden ligger utmed Söderleden i Mölndal. I denna expansiva del av Mölndal har Castellum ett flertal nybyggnadsprojekt och fastigheter.



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.

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

	april-juni 2018		april-juni 2017		jan-juni 2018		jan-juni 2017		Rullande 12 mån. juli 17-juni 18	jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	
Resultat före skatt	1 383	5,06	1 614	5,91	2 272	8,32	3 219	11,78	6 365	23,30	7 312 26,76
Återläggning											
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	1	0,00	-	-	5	0,02	-	-	5 0,02
Värdeförändring fastighet	- 596	- 2,18	- 884	- 3,24	- 827	- 3,03	- 1 824	- 6,68	- 3 543	- 12,97	- 4 540 - 16,62
Värdeförändring derivat	- 32	- 0,12	- 75	- 0,27	- 25	- 0,09	- 152	- 0,55	- 120	- 0,44	- 247 - 0,90
= Förvaltningsresultat	755	2,76	656	2,40	1 420	5,20	1 248	4,57	2 702	9,89	2 530 9,26
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)											
Förvaltningsresultat	755	2,76	656	2,40	1 420	5,20	1 248	4,57	2 702	9,98	2 530 9,26
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 63	- 0,23	- 68	- 0,25	- 108	- 0,40	- 137	- 0,50	- 210	- 0,77	- 239 - 0,87
EPRA Earnings / EPRA EPS	692	2,53	588	2,15	1 312	4,80	1 111	4,07	2 492	9,12	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.

	30 juni 2018		30 juni 2017		31 dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	34 847	128	30 554	112	33 736	123
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkning	1 323	5	1 431	5	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	8 257	30	7 555	27	8 405	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	42 768	157	37 881	138	41 834	153
Avdrag						
Derivat enligt ovan	- 1 323	- 5	- 1 431	- 5	- 1 352	- 5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7%*	- 2 547	- 9	- 2 485	- 10	- 2 850	- 10
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV)	38 898	142	33 965	124	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 21,4%, 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 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 7%.

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 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntetäckningsgrad	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	Rullande 12 mån. juli 17-juni 18	jan-dec 2017
Förvaltningsresultat	755	656	1 420	1 248	2 702	2 530
Återläggning; Räntenetto	209	219	436	446	875	885
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	964	875	1 856	-1 694	3 577	3 415
Räntetäckningsgrad	461%	400%	426%	380%	409%	386%

Belåningsgrad	30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
Räntebärande skulder	39 992	37 213	38 226
Likvida medel	-84	-323	-203
Räntebärande skulder netto	39 908	36 890	38 023
Förvaltningsfastigheter	84 298	76 490	81 078
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-15	-283	-23
Sålda ej frånträdde fastigheter	2	383	15
Förvaltningsfastigheter netto	84 285	76 590	81 070
Belåningsgrad	47%	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	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	Rullande 12 mån. juli 17-juni 18	jan-dec 2017
Förvärv	981	785	1 019	3 349	1 265	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	741	728	1 437	1 356	2 974	2 893
Summa investering	1 722	1 513	2 456	4 705	4 239	6 488
Försäljningspris	-155	-24	-387	-856	-406	-875
Nettoinvestering	1 567	1 489	2 069	3 849	3 833	5 613
Andel av fastighetsvärdet, %	2%	2%	3%	5%	5%	7%

Övriga nyckeltal

	april-juni 2018	april-juni 2017	jan-juni 2018	jan-juni 2017	Rullande 12 mån. juli 17-juni 18	jan-dec 2017
Överskottsgrad	72%	73%	71%	69%	70%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,3%	2,4%	2,3%	2,5%	2,4%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,0%	16,5%	11,6%	13,1%	17,0%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	20,6%	16,4%	14,7%	9,6%	19,2%	18,3%
Avkastning totalt kapital	7,3%	9,0%	6,3%	9,0%	8,7%	10,1%
Avkastning eget kapital	20,0%	16,7%	14,7%	18,5%	18,9%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	309	280	309	280	309	297
Bruttouthyrning	120	179	232	349	483	600
Nettouthyrning	80	96	128	199	239	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 trädde 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, tilläggssdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggssdebitering 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.

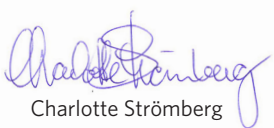
Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Castellum är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde 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.

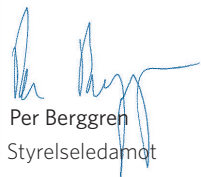
Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 13 juli 2018



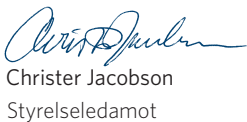
Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Anna-Karin Hatt
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



Christina Karlsson Kazeem
Styrelseledamot



Nina Linander
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot



Henrik Saxborn
VD

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande fredagen den 13 juli 2018 kl. 08:00 CET.

Händelser efter balansdagen

Castellum kommunicerade i början av juli att bolaget kommer utveckla och erbjuda befintliga och framtida kunder ett koncept för co-working. Konceptet planeras att lanseras under hösten 2018 och tanken är att Stockholm och Göteborg blir först ut. Basen för erbjudandet är Castellums omfattande fastighetsbestånd i flera nordiska städer. Konceptet gör det möjligt att arbeta på olika platser i landet och att samarbeta med andra företag och människor. Kunder kommer erbjudas medlemskap i en digital plattform till vilken kontorslokaler och tjänster är knutna.

Granskningsrapport

Revisorns rapport avseende översiktlig granskning av halvårsrapport

Till styrelsen i Castellum AB (publ)

Org nr 556475-5550

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 1 januari 2018 till 30 juni 2018. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 13 juli 2018

Deloitte AB



Hans Wärén

Auktoriserad revisor

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 41 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 juni 2018 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2018-06-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Stichting Pensioenfonds ABP	14 815	5,4%
BlackRock	13 677	5,0%
SEB Fonder & Liv	12 834	4,7%
Rutger Arnhult	12 132	4,4%
Lannebo Fonder	9 573	3,5%
AMF Försäkring & Fonder	9 289	3,4%
Szombatfalvy-sfären	9 052	3,3%
Vanguard	8 561	3,1%
Sjätte AP-fonden	8 230	3,0%
PGGM Pensioenfonds	7 000	2,6%
Styrelse och ledning i Castellum	269	0,1%
Övriga svenska ägare	71 696	26,3%
Övriga utländska ägare	96 073	35,2%
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 30 juni 2018 var 145,15 kr (123,70) motsvarande ett börsvärde om 39,7 Mdr kr (33,8), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 147 miljoner (146) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 192 000 aktier per dag (1 190 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 109% (109%). 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 157 kr/aktie (138). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 92% (90%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,12 kronor (8,39) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,3% (6,8%), motsvarande en multipel om 16 (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 20,70 kronor (24,80), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 14,3% (20,0%), motsvarande ett P/E om 7 (5).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 5,30 kronor (5,00) motsvarar en direktavkastning om 3,7% (4,0%) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen har 2,65 kronor utbetalats i mars och resterande kommer att utbetalas i september med avstämningsdag den 24 september 2018.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 22% (5,4%).

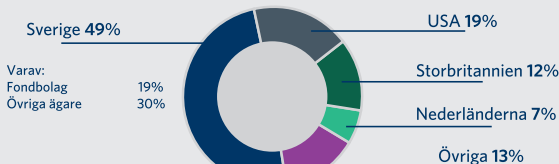
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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 2018-06-30



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 702	2 702	2 702
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	1,7%	0,7%	2,7%
D:o, Mkr	1 373	565	2 180
Aktuell skatt, 7%	- 198	- 198	- 198
Resultat efter skatt	3 877	3 069	4 684
Resultat kr/aktie	14,19	11,23	17,14
Avkastning långsiktig substans	15,6%	13,4%	17,9%
Resultat/aktiekurs	9,8%	7,7%	11,8%
P/E	10	13	8

EPRA NYCKELTAL

	30 juni 2018	30 juni 2017	31 dec 2017
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	1 312	1 111	2 291
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,80	4,07	8,39
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	42 768	37 881	41 834
EPRA NAV, kr/aktie	157	138	153
EPRA NNNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	38 898	33 965	37 632
EPRA NNNNAV, kr/aktie	142	124	138
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	10%	9%
EPRA Yield	5,3%	5,3%	5,3%
EPRA "Topped-up" Yield	5,4%	5,4%	5,4%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	1,3%	4,3%	4,5%
Förvaltningsresultat kr/aktie	8%	8%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	-	24%	16%
Utdelning kr/aktie	6%	10%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	14%	14%	8%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	15%	15%	7%
Fastighetsbestånd kr/aktie	10%	13%	7%
Värdeförändring fastigheter	4,5%	5,2%	1,7%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	17,0%	19,0%	12,0%
Avkastning aktuellt substansvärde	19,2%	18,4%	11,4%
Avkastning totalt kapital	8,7%	9,5%	6,8%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	22,0%	16,4%	15,2%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	2,9%	7,9%	11,3%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	16,9%	17,5%	17,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	9,9%	5,7%	7,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	12,1%	11,8%	8,6%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	9,3%	2,6%	5,7%

Finansiell risk

Belåningsgrad	47%	49%	50%
Räntetäckningsgrad	409%	378%	319%

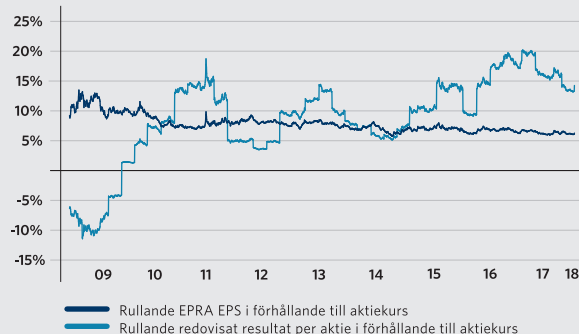
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



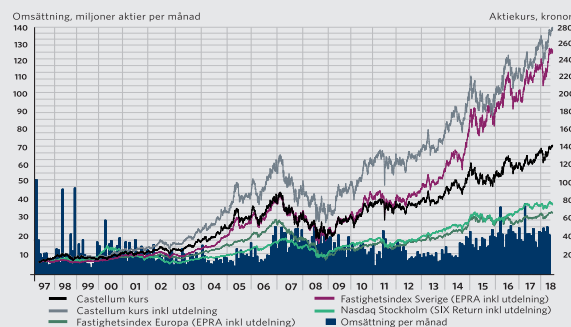
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 JUNI 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 NNAV - 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 lokalslag. 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 tillrädda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Finansiell kalender

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 84 miljarder kronor och utgörs i huvudsak av lokaler för kontor, lager/logistik och samhällsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 4,4 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i ett 20-tal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors.

Castellum har under 2017 tilldelats flera utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, bland annat Global Sector Leader av GRESB vilket innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn kontors- och logistiklokaler samt nivå guld för bolagets hållbarhetsrapportering från EPRA (European Public Real Estate Association). Castellum är dessutom som enda nordiska fastighets- och byggbolag invald i Dow Jones Sustainability Index (DJSI), som inkluderar de bolag i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet.

Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.



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