



DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2018

Rekordstarkt kvartal – 13% tillväxt i förvaltningsresultatet

- Intäkterna för perioden januari-september 2018 uppgick till 4 141 Mkr (3 866 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 219 Mkr (1 956), motsvarande 8,12 kronor (7,16) per aktie, en ökning med 13%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 150 Mkr (2 069) och på derivat till 202 Mkr (204).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 051 Mkr (3 424), motsvarande 18,49 kronor (12,53) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 168 kr (142) per aktie, en ökning med 18%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 3 009 Mkr (4 560) varav 1 333 Mkr (3 452) avsåg förvärv, 2 123 Mkr (1 980) ny-, till- och ombyggnationer och 447 Mkr (872) försäljningar. Fastighetsvärdet vid periodens utgång uppgick till 87,5 miljarder kronor.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 157 Mkr (251).

Väsentliga händelser under kvartalet

Castellum kommunicerade under perioden investeringen om 1,2 Mdr kr i nya lokaler för Domstolsverket i Malmö. Investeringen utgör en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet och kommer bli ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna.

I september uppmärksammades Castellum internationellt för sitt hållbarhetsarbete. Castellum behåller platsen som enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index. Castellum utsågs även för tredje året i rad som global sektor-ledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och mottog även EPRA Gold, för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa.

Castellum har även som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT).

Under kvartalet utbetalades den andra utdelningen om 2,65 kr/aktie.

Castellum har hyrt ut 20 400 kvm till e-handelsföretaget Jollyroom i Hisingen Logistipark, Göteborg.

I juli kommunicerade Castellum planerna på att utveckla ett koncept för coworking som kommer lanseras under nästa år. Basen för erbjudandet är Castellums omfattande fastighetsbestånd i flera nordiska städer. Kunder kommer erbjudas medlemskap i en digital plattform till vilken kontorslokaler och tjänster är knutna.

NYCKELTAL	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept
Intäkter, Mkr	1 401	1 303	4 141	3 866
Driftsöverskott, Mkr	1 025	954	2 965	2 731
Förvaltningsresultat, Mkr	799	708	2 219	1 956
D:o kr/aktie	2,92	2,59	8,12	7,16
D:o tillväxt	+13%	+5%	+13%	+6%
Resultat efter skatt, Mkr	2 626	777	5 051	3 424
Nettoinvestering, Mkr	940	711	3 009	4 560
Nettouthyrning, Mkr	29	52	157	251
Belåningsgrad	46%	49%	46%	49%
Räntetäckningsgrad	506%	429%	451%	396%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	168	142	168	142
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) kr/aktie	153	127	153	127

Omslag och baksida: Skiss över ny Domstolsverket, Malmö. Läs mer på sidan 14.

Stark marknad – rekordstarkt resultat!

Marknaden för kommersiella fastigheter, främst kontor och logistik, är nu oerhört stark i Nordens tillväxtområden. I kombination med den kvalitetsförflyttning av Castellums portfölj som vi drivit de senaste åren har den starka fastighetsmarknaden yttrat sig i bl a följande under perioden:

- *Nettouthyrningen* fortsätter på en hög nivå. Totalt netto tecknades för 157 Mkr (251), varav ca hälften i befintligt bestånd. Till detta kommer de avtalade hyresintäkterna för Domstolsverket och E.ON:s nya huvudkontor i Malmö om sammanlagt cirka 146 Mkr på årsbas.
- *Stigande hyresnivåer*. I Stockholms bästa lägen kan vi nu notera uppgångar kring 20% på ett år i vårt bestånd. I hela Castellums bestånd är "like-for-like" ökningarna under tolv-månaders perioden 5%, varav cirka 3 % kommer från hyresökningar och resterande del främst från minskad vakans.
- *Vakanserna* drar sig sakta nedåt och uthyrningsgraden uppgår nu till 93,1% - även det en rekordsiffra för Castellum.
- *Nya lönsamma projektmöjligheter* uppstår genom den höga efterfrågan på moderna effektiva kontorsytor. I Malmö har Castellum tagit en ledande roll i utbyggnaden av Nyhamnen med ovan nämnda Domstolsverket och E.ON:s nya huvudkontor. Båda är fullt uthyrda på långa kontrakt och med ett investeringsbelopp av sammanlagt 2 300 Mkr. I Göteborg är Hisingens Logistikpark (första etappen 30 200 kvm och 244 Mkr) fullt uthyrd och i Stockholm utvecklas Stockholm Vattens gamla huvudkontor på Torsgatan till moderna lokaler för ca 330 Mkr.
- *Ökande fastighetsvärden*. Under perioden uppvärderades beståndet med 4% eller 3 087 Mkr främst tack vare sänkta avkastningskrav i marknaden. Castellums genomsnittliga värderingsyield sjönk därmed till 5,3%. Logistikportföljens värde har under samma period ökat med 9% i värde.

Rekord igen

För Castellums del summerar detta i ett nytt rekordkvartal. Förvaltningsresultatet ökade med 13% till 2,92 kr/aktie, samma ökningstakt för perioden gör att siffran hittills i år uppgår till 8,12 kr/aktie. Detta kryddat med värdetillväxten resulterar i att substansvärdet ökar till 168 kr/aktie, trots lämnad utdelning (2,65 kr i kvartalet, 5,30 kr för helåret). Investeringsnivån är fortsatt hög (3 009 Mkr), men belåningsgraden drar sig ändå ytterligare nedåt till 46%.

Hot finns

Vilka är då de faktorer som skulle kunna bryta denna starka utveckling? Kraftiga räntehöjningar är på kort sikt negativa för fastighetsbolag i synnerhet om de inte åtföljs av inflation. USA brukar vara ledande och när de långa räntorna där börjar dra sig uppåt, vilket sker nu, påverkas även värderingen av europeiska bolag. Men USA har närmast en överhettad konjunktur med rekordlåg arbetslöshet, vilket inte torde gälla Europa inom överskådlig tid. De flesta är ense om att räntan bör röra sig uppåt, men många tror på en lång period av förhållandevis låg ränta.

Oro i banksektorn och försvårad finansiering kan också påverka negativt. Castellum har i ökande utsträckning vänt sig mot obligationsmarknaden och förbereder, efter att rating med s k investment grade nu erhållits, för att kunna utnyttja nya verktyg som bland annat ger möjlighet till förlängd kapitalbindning.

Konkurser innebär en risk i och med att de leder till omedelbart tapp i hyresintäkter. I Sverige ökar antalet konkurser i år, där den svårast drabbade sektorn, detaljhandel, utgör en liten del i Castellums portfölj. En del butikslokaler, s.k. box retail (sällanköpsvaror i köpcentrum utanför tätorten), kan också lämpas för omvandling till distributionsenheter inom e-handeln.

Min bedömning är att efterfrågetrycket på effektiva lokaler lär bestå ytterligare några år. För det talar att marknaden byggt nya kontor i takten 1-1,5% per år de senaste fem åren samtidigt som efterfrågan ökat - och fortsätter att öka - med 3- 3,5% per år. För att säkerställa tillväxtpotential framöver har Castellum vidgat sitt verksamhetsområde till att gälla tillväxtstäder i hela Norden. I Köpenhamn finns vi sedan länge, nu även i Helsingfors.

Nya möjligheter

Med den snabba förändringstakten i samhället och i affärsmodeller uppstår också nya tillväxtpotentialer. Co-working är ett sådant exempel. I London utgör Co-working ca 4% av den totala kontorsytan och tillväxten är stark och står för drygt 20% av nyuthyrningsvolymen. Marknaden för Co-working är inte lika mogen i Stockholm och utgör uppskattningsvis ca 1% av den totala kontorsytan. Dock sker nu även här en tydlig tillväxt. Co-working innebär att man bygger in mer teknik och kunskapsinnehåll i fastigheten och ökar effektiviteten. För hyresgästen minskar ytbehovet och totalkostnaden och för hyresvärden ökar hyran per kvadratmeter betydligt om än med en lägre marginal. En Win-Win situation för båda parter. Risken med mellanhandsdrivna Co-working upplägg är att fastighetsägaren tappar kontakten med slutkunden. Därför kommer Castellum att lansera ett eget Co-working koncept i början på nästa år som innebär nya möjligheter för alla våra befintliga hyresgäster när det gäller tillgång till lokaler i storstäderna. Verksamheten förväntas självklart bidra positivt till det samlade koncernresultatet.

Leverans enligt mål

Det starka resultatet efter kvartal tre gör att jag nu känner mig ännu mer övertygad om att Castellum under 2018 kommer att kunna leverera i enlighet med det övergripande målet: en ökning av förvaltningsresultatet (och därmed utdelningen) med 10%.

Göteborg den 17 oktober 2018

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör

Marknadskommentar

MASTHUGGET 26:1 GÖTEBORG

LÄGE: På Masthugskajen,
del av Älvstaden i centrala
Göteborg
YTA: 4 185 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: kv 1, 2020
INVESTERING: 211 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbygg-
nad nivå Guld och WELL

På historisk mark, granne
med Castellums befintliga
fastighet Amerikahuset har
byggnationen av kontorshu-
set Emigranten Göteborg
påbörjats. Byggnaden ligger
mitt på Masthugskajen
som är en del av det stora
stadsutvecklingsprojektet
Älvstaden.



Svensk, dansk och finsk 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 i BNP väntas dock enligt Riksbankens prognos (sept 2018) toppa ut under 2018 på en nivå om +2,9 % för att därefter avta till ca +2 % 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. Upptäckningen av internationella handelsrestriktioner som aviserats och som till del redan har initierats medför 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 bedöms nivåmässigt enligt Riksbanken vara relativt stabil de närmsta åren. Inflationen (KPIF) har på senare tid legat på eller strax över 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 tredje kvartalet och fortsätter det att gälla kan inflationen eventuellt komma att stiga något snabbare än beräknat.

Dansk BNP-tillväxt utvecklas väl. Enligt Danmarks Nationalbanks (sept 2018) prognoser förväntas BNP växa med ca 1,8% i genomsnitt under 2018, och bedöms hamna runt denna nivå även under 2019-2020. BNP-utvecklingen påverkas positivt av stigande bostadspriser och relativt optimistiska hushåll, samt export. Visst lönetryck uppåt förväntas men inflationstakten (HICP) bedöms vara fortsatt låg, omkring 1,5%, under 2019-2020.

Även i Finland bedöms BNP-tillväxten hamna omkring 1,8 % under 2019-2020, vilket dock är svagare än prognosen för 2018 som ligger på ca. 3% enligt finska Finansministeriet (sept 2018). Tillväxten dämpas inom ett flertal områden men privat konsumtion och export bidrar fortsatt positivt. Inflationen (KPI) bedöms öka marginellt till ca 1,5% under 2019-2020.

Hyresmarknad

På Castellums delmarknader i Sverige är hyresmarknaden för kontorsytor fortsatt positiv, vilket främst är drivet av gynnsam ekonomi, robust efterfrågan samt begränsat utbud på kontorslokaler. Under perioden Q2 2017 till Q2 2018 ökade topphyran (för lokaler > 500 kvm) i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö med 13%, 7% respektive 4%. De rekordlåga vakansnivåerna inom CBD i Stockholm och Göteborg har även resulterat i stark efterfrågan i närförort vilket medfört stigande hyror.

Hyresmarknaden för *lager/logistik* ytor är positiv med stigande hyror i de bästa logistiklägena. För lager-/logistikfastigheter i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile, noteras en stark efterfrågan, vilket primärt drivs av e-handels tillväxt (+14% Q2 2017 mot Q2 2018).

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,1%	(augusti 2018)
Inflationstakt	2,5%	(sept 2018 jämfört med sept 2017)
BNP-tillväxt	0,8%	(kv 2 2018 jämfört med kv 1 2018)

Källa: SCB

Hyresmarknaden för kontorsytor i *Köpenhamn* har en positiv utveckling med en ökning i topphyra för kontor i CBD om ca 6% för perioden Q2 2017 till Q2 2018. Detta beror på ekonomins tillväxt, sjunkande vakansgrader samt ökade byggkostnader som drivit upp hyresnivåerna i nyproducerade lokaler. Dock utgör den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden för kontor i *Helsingfors* har ett positivt momentum med ca 8% tillväxt i topphyra för kontor i CBD för perioden Q2 2017 till Q2 2018. Lokaler i bra lägen med hög kvalitet samt renoverade lokaler upplever stark efterfrågan. Den finska ekonomin befinner sig i en återhämtningsfas efter flera år av svagare utveckling, vilket tillsammans med ett litet utbud, minskat vakansnivåerna framför allt i CBD.

Fastighetsmarknad

För kontorsfastigheter i Sverige bedöms transaktionsvolymen på *svensk fastighetsmarknad* till och med Q3 2018 ha uppgått till ca 103 Mdr kr (samma period 2017: 99 Mdr kr, 2016: 127 Mdr kr). Internationella investerare har utgjort en större andel av volymen hittills under 2018 (32%) jämfört med samma period 2017 (24%). I fler större kontorstransaktioner i Stockholm har priser upp emot 130 000 kr/kvm kunnat noteras under 2018, vilket utgör nya toppnoteringar på svensk fastighetsmarknad.

Moderna *kontorsfastigheter* i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö fortsätter att vara mycket eftertraktade på investerarmarknaden. Hittills under 2018 har direktavkastningskraven för kontor på Castellums delmarknader jämfört med 2017 varit något sjunkande främst för fastigheter med säkra kassaflöden. Generellt bedöms även sammansatta portföljer av fastigheter som genererar goda kassaflöden vara intressanta på investerarmarknaden. Därtill kan tilläggas att konkurrensen på investerarmarknaden inom kategorin samhällsfastigheter är hög med sjunkande avkastningskrav.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt. Samtidigt som efterfrågan på investerarmarknaden är hög, är utbudet relativt lågt vilket driver upp priserna. Avkastningskraven i Castellums logistikfästen har därmed justerats ned under 2018.

Transaktionsvolymen på *dansk fastighetsmarknad* uppgick till ca 33 Mdr DKK i H1 2018 (ca 41 Mdr DKK under första halvåret 2017), varav volymen i Storköpenhamn uppgick till ca 19 Mdr DKK (23 Mdr DKK under första halvåret 2017). Internationella investerare utgjorde ca 40% av volymen. Avkastningskravet i Köpenhamn har varit på en stabil nivå under 2018. Transaktionsvolymen på *finsk fastighetsmarknad*

uppgick till drygt 5 Mdr euro till och med Q3 2018. Under helåret 2017 uppnåddes en total volym om ca 10 Mdr euro, dock var ungefär hälften av volymen relaterat till två större transaktioner. Avkastningskravet i Helsingfors CBD och väl positionerade kontorsdelmarknader såsom Ruoholahti har fortsatt sjunka under 2018. Sedan 2014 har avkastningskravet i Helsingfors CBD sjunkit med ca 1,5%-enheter och är nu i nivå med andra nordiska huvudstäder.

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 skjuts fram. Riksbankens bedömning (6 sept 2018) är att sannolikheten ökat för att reporäntan höjs med 0,25% i december 2018. Det återstår att se om en första höjning genomförs då, eller skjuts på framtiden om inflations- och konjunkturutsikter skulle mattas av innan dess.

Svenska långräntor har tenderat att röra sig uppåt under viss volatilitet under kvartalet mot bakgrund av bl.a. geopolitisk oro och stigande internationella långräntor. Vid utgången av kvartalet låg den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan omkring 0,6%, jämfört med ca 0,5% vid utgången av 2017 och 0,4% vid halvårsskiftet 2018. Stibor 3 månader låg vid utgången av kvartalet på en nivå om -0,38%, vilket var ca 0,05 procentenhet högre än vid årsskiftet, efter att ha legat runt en nivå om -0,35% under merparten av tredje kvartalet. Ränteskillnaden mellan lång och kort ränta har ökat något under kvartalet men 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. Kreditmarginalerna, som tenderat öka något i bl.a. den europeiska kapitalmarknaden har hittills haft relativt 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% och bedöms ligga relativt stabilt under den närmaste framtiden.

Även i Finland bedöms de kortfristiga räntorna vara relativt stabila under den närmaste framtiden.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 17-sept 18	2017 jan-dec
Hysesintäkter		1 305	1 182	3 862	3 494	5 151	4 783
Serviceintäkter		96	121	279	372	306	399
Intäkter	not 2	1 401	1 303	4 141	3 866	5 457	5 182
Driftskostnader	not 3	- 160	- 136	- 540	- 505	- 734	- 699
Underhåll	not 3	- 40	- 43	- 116	- 117	- 193	- 194
Tomträttsavgäld	not 3	- 5	- 7	- 18	- 18	- 23	- 23
Fastighetsskatt	not 3	- 78	- 75	- 231	- 227	- 309	- 305
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 93	- 88	- 271	- 268	- 387	- 384
Driftsöverskott		1 025	954	2 965	2 731	3 811	3 577
Centrala administrationskostnader	not 4	- 29	- 31	- 113	- 114	- 161	- 162
Förvärvs- och omstrukturingskostnader		-	-	-	- 5	-	- 5
Räntenetto	not 5	- 197	- 215	- 633	- 661	- 857	- 885
Förvaltningsresultat	not 1	799	708	2 219	1 951	2 793	2 525
- varav förvaltningsresultat*		799	708	2 219	1 956	2 793	2 530
Värdeförändringar	not 6						
Fastigheter		2 323	245	3 150	2 069	5 621	4 540
Derivat		177	52	202	204	245	247
Resultat före skatt		3 299	1 005	5 571	4 224	8 659	7 312
Aktuell skatt	not 7	1	- 32	- 2	- 114	16	- 96
Uppskjuten skatt	not 7	- 674	- 196	- 518	- 686	- 1 172	- 1 340
Periodens / Årets resultat		2 626	777	5 051	3 424	7 503	5 876
Övrigt totalresultat							
Poster som kommer att omföras till periodens resultat							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		- 137	27	178	12	238	72
Värdeförändring derivat, valutasäkring		35	- 15	- 146	39	- 265	- 80
Periodens / Årets totalresultat**		2 524	789	5 083	3 475	7 476	5 868
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201	273,201	273 201
Resultat, kr/aktie		9,61	2,84	18,49	12,53	27,46	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-september 2018

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-september 2018 till 2 219 Mkr (1 956), motsvarande 8,12 kr per aktie (7,16) - en förbättring med 13%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 2 793 Mkr (2 529) motsvarande 10,22 kr per aktie (9,26) - en ökning med 10%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept
Mitt	1 023	956	544	512
Väst	915	850	501	468
Öresund	831	795	440	399
Stockholm-Norr	1 360	1 265	754	669
Finland	12	-	9	-
Totalt	4 141	3 866	2 248	2 048

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 248 Mkr (2 048) och koncernens redovisade resultat före skatt om 5 571 Mkr (4 224) består av ofördelat förvaltningsresultat om 29 Mkr (-92), förvärvs- och omstrukturingskostnader om - Mkr (-5), värdeförändring fastigheter om 3 150 Mkr (2 069) samt värdeförändring derivat om 202 Mkr (204).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 4 141 Mkr (3 866), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,1% (90,5%) inklusive rabatter om 61 Mkr (62). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 12 Mkr (3) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

UTVECKLING INTÄKTER

Mkr	2018 jan-sept	2017 jan-sept	Förändring, %
Jämförbart bestånd	3 744	3 561	5,1%
Projektfastigheter	229	118	-
Transaktion	168	187	-
Intäkter	4 141	3 866	7,1%

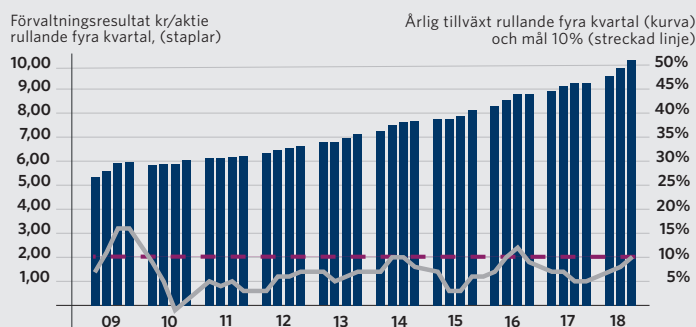
Ökningen i jämförbart bestånd om ca 5% beror på såväl högre hyresnivåer som sänkta vakanser. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 307 Mkr (460), varav 79 Mkr (150) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 150 Mkr (209), varav 10 Mkr (6) avsåg konkurser och 10 Mkr (13) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktstid. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 157 Mkr (251). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms vara 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

I nettouthyrningen ingår inte årets uthyrningar om totalt 146 Mkr avseende nybyggnation för såväl E.ON som Domstolsverket i Malmö eftersom Castellum inväntar slutlig detaljplan.

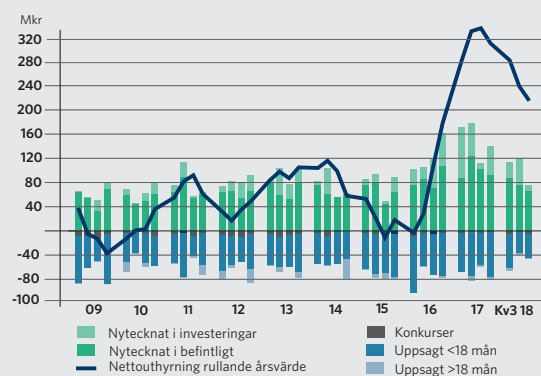
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	
NYTECKNAT						
Befintligt	81	48	38	49	12	228
Investeringar	22	27	-	30	-	79
Totalt	103	75	38	79	12	307
UPPSAGT						
Befintligt	- 41	- 32	- 24	- 41	- 2	- 140
Konkurser	- 8	- 1	-	- 1	-	- 10
Totalt	- 49	- 33	- 24	- 42	- 2	- 150
Nettouthyrning	54	42	14	37	10	157

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 176 Mkr (1 135) motsvarande 360 kr/kvm (347). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 5%, vilket främst beror på ett kallare första halvår samt ett varmare tredje kvartal.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2018 jan-sept	2017 jan-sept	Förändring,%
Jämförbart bestånd	822	784	4,8%
Projektfastigheter	44	34	-
Transaktion	39	49	-
Direkta fastighetskostnader	905	867	4,4%
Fastighetsadministration	271	268	-
Fastighetskostnader totalt	1 176	1 135	3,6%

FASTIGHETSKOSTNADER

	Kontor	Handel	Lätt industri	Lager/ logistik	Samhälls- fastig- heter	Totalt
Driftskostnader	210	162	111	108	186	166
Underhåll	50	29	23	22	29	35
Tomträttsavgäld	3	6	5	8	5	5
Fastighetsskatt	109	60	22	23	83	70
S:a fastighetskostn.	372	257	161	161	303	276
Uthyrning och fastighetsadmin						84
Totalt	372	257	161	161	303	360

NOT 4 Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 113 Mkr (114) och har under perioden belastats med 9 Mkr (8) 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 13 Mkr (7).

NOT 5 Räntenetto

Räntenettet uppgick till - 633 Mkr (- 661). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,1% (2,4%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 59 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2%-enheter.

NOT 6 Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknas av fortsatt god efterfrågan med hög aktivitet och därmed stabila till stigande priser. Castellums värdeförändring under perioden uppgick till 3 150 Mkr. I värdeförändringen ingår 63 Mkr hänförligt till försäljning av fastigheter för 447 Mkr efter avdrag för omkostnader om totalt 9 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick därmed till 456 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 202 Mkr (217).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2018 jan-sept	2017 jan-sept
Kassaflöde	412	586
Projektvinst /byggrätter	367	462
Avkastningskrav	2 308	692
Förvärv	0	298
Försäljningar	63	31
Totalt	3 150	2 069
D:o i %	3,7%	2,7%

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 1 261 Mkr (2 200). Vidare finns obeskattade reserver om 144 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 48 938 Mkr (40 324), varav 4 504 Mkr (3 025) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skattekuld redovisas vägd 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 8 934 Mkr (7 751).

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

Forts. not 7

SKATTEBERÄKNING 2018-09-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 219	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 804	804
ombyggnationer	- 434	434
Övriga skattemässiga justeringar	- 97	- 133
Skattepliktigt förvaltningsresultat	884	1 105
<i>aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	194	
Försäljning fastigheter	101	- 308
Värdeförändring fastigheter	-	3 087
Värdeförändring derivat	202	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 187	3 884
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 261	- 1 261
Skattepliktigt resultat	11	5 060
Periodens skatt 22%	- 2	- 1 113
Omvärdering uppskjuten skatt	-	595
Skatt enligt resultaträkningen	- 2	- 518

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-09-30

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 261	272	260
Obeskattade reserver	- 144	- 32	- 32
Fastigheter	- 48 938	- 10 102	- 3 065
Summa	-47 821	- 9 862	- 2 837
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 504	928	
Enligt balansräkningen	- 43 317	- 8 934	

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%.

TIBBLE 1:647, BRUNNA

LÄGE: Upplands-Bro, norr om Stockholm
YTA: 8 894 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: kv 2, 2019
INVESTERING: 140 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver

I Brunna, Upplands-Bro, Arlandaregionen strax utanför Stockholm uppför Castellum en modern logistikbyggnad. Fastigheten är belägen vid de större motorvägarna E18 och nära E4. Detta innebär utmärkta distributionsmöjligheter samt att utbyggnaden av nya E4:an samt Förbifart Stockholm bidrar till ett än bättre logistikläge.



Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 8	87 473	77 382	81 078
Goodwill	not 9	1 659	1 659	1 659
Övriga anläggningstillgångar		130	109	107
Kortfristiga fordringar		732	1 244	665
Likvida medel		51	258	203
Summa tillgångar		90 045	80 652	83 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		37 371	31 343	33 736
Uppskjuten skatteskuld	not 7	8 934	7 751	8 405
Övriga avsättningar		3	5	5
Räntebärande skulder	not 10	40 697	38 147	38 226
Derivat	not 11	1 126	1 365	1 352
Ej räntebärande skulder		1 914	2 041	1 988
Summa eget kapital och skulder		90 045	80 652	83 712
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		26 091	31 040	32 397
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	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-sept 2017	-	-	-	-	-	-	3 424	3 424
Övrigt totalresultat jan-sept 2017	-	-	-	12	39	-	-	51
Eget kapital 2017-09-30	273 201	137	12 434	63	- 7	- 2	18 718	31 343
Periodens resultat okt-dec 2017	-	-	-	-	-	-	2 452	2 452
Övrigt totalresultat okt-dec 2017	-	-	-	60	- 119	-	-	- 59
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-sept 2018	-	-	-	-	-	-	5 051	5 051
Övrigt totalresultat jan-sept 2018	-	-	-	178	- 146	-	-	32
Eget kapital 2018-09-30	273 201	137	12 434	301	- 272	- 2	24 773	37 371

Balansräkning per 30 september 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, 15% lager/logistik, 9% handel 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 1,7 Mdr kr.

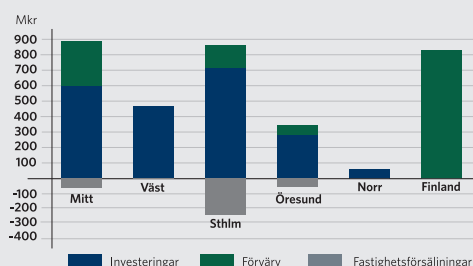
Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 3 456 Mkr (5 432), varav 1 333 Mkr (3 452) avser förvärv och 2 123 Mkr (1 980) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 447 Mkr (872) uppgick nettoinvesteringen till 3 009 Mkr (4 560).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	81 078	676
+ Förvärv	1 333	9
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 123	7
- Försäljningar	- 384	- 4
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 087	-
+/- Valutakursomräkning	236	-
Fastighetsbestånd 30 sept 2018	87 473	688

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 (1 800). 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 87 473 Mkr (77 382), motsvarande 19 300 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt och mark, kan beräknas till 5,3% (5,5%).

GENOMSNTTLIG VÄRDERINGSYILD

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	3 273
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	154
+ Fastighetskostnader till årstakt	0
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 102
Normaliserat driftsöverskott (9 mån)	3 325
Värdering (exkl. byggrätter om 617 Mkr)	82 896
Genomsnittlig värderingsyield	5,3%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2018 jan-sept	2017 jan-sept	2017 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 383	1 338	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,1%	90,5%	90,9%
Fastighetskostnader kr/kvm	360	347	366
Driftsöverskott kr/kvm	1 011	863	853
Fastighetsvärde kr/kvm	19 333	17 569	18 268
Antal fastigheter	688	675	676
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 435	4 375	4 381
Värderingsyield, genomsnittlig	5,3%	5,8%	5,5%

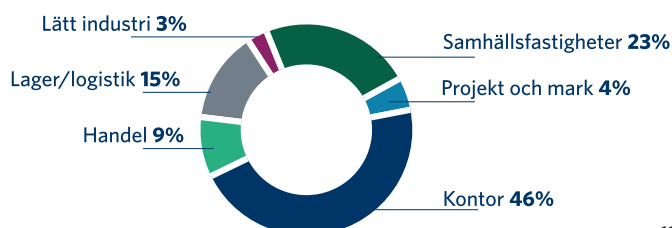
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2018-09-30				januari-september 2018						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekonom. uthyrn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	31	291	9 991	34 357	456	2 089	93,8%	427	84	385	343
Väst	67	386	9 170	23 735	441	1 523	92,8%	410	92	316	318
Mitt	78	510	8 768	17 210	534	1 398	93,4%	499	133	349	366
Öresund	47	403	10 230	25 378	590	1 951	87,4%	515	131	434	384
Norr	11	66	1 273	19 421	78	1 574	85,9%	66	18	363	48
Finland	1	14	823	56 994	38	3 538	99,6%	38	8	725	30
Summa Kontor	235	1 670	40 255	24 109	2 137	1 706	91,5%	1 955	466	372	1 489
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	14	99	5 380	54 454	197	2 665	97,1%	192	31	425	161
Väst	17	122	2 260	18 568	116	1 267	97,1%	112	21	229	91
Mitt	24	241	5 647	23 410	292	1 613	97,4%	284	55	304	229
Öresund	8	91	3 169	34 781	144	2 110	97,8%	141	16	234	125
Norr	14	176	3 845	21 815	207	1 564	96,2%	199	42	319	157
Summa Samhällsfastigheter	77	729	20 301	27 844	956	1 748	97,1%	928	165	303	763
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	41	273	4 413	16 161	233	1 136	94,4%	220	37	179	183
Väst	73	556	5 317	9 562	311	747	90,5%	282	60	144	222
Mitt	34	208	1 620	7 800	123	789	92,0%	113	25	162	88
Öresund	30	212	1 726	8 129	124	781	87,9%	109	29	179	80
Summa Lager/Logistik	178	1 249	13 076	10 468	791	845	91,5%	724	151	161	573
HANDEL											
Stockholm	35	198	3 788	19 136	208	1 404	94,7%	197	30	207	167
Väst	17	78	1 075	13 789	70	1 195	95,8%	67	17	284	50
Mitt	20	95	1 543	16 227	90	1 261	97,1%	87	19	273	68
Öresund	11	45	834	18 311	51	1 486	92,0%	47	12	342	35
Norr	3	18	333	18 849	20	1 540	86,8%	18	6	400	12
Summa Handel	86	434	7 573	17 441	439	1 349	94,7%	416	84	257	332
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	13	53	770	14 474	46	1 160	93,0%	43	8	194	35
Väst	19	89	811	9 172	53	793	94,8%	50	9	142	41
Mitt	14	54	414	7 683	33	814	96,1%	32	8	190	24
Öresund	4	42	313	7 451	24	771	81,4%	20	4	121	16
Summa Lätt industri	50	238	2 308	9 717	156	876	92,4%	145	29	161	116
Summa förvaltningsfastigheter	626	4 320	83 513	19 333	4 479	1 383	93,1%	4 168	895	276	3 273
Uthyrning och fastighetsadministration									271	84	- 271
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 166	360	3 002
Projekt	37	115	3 419	-	72	-	-	39	19	-	20
Obebyggd mark	25	-	541	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	688	4 435	87 473	-	4 551	-	-	4 207	1 185	-	3 022

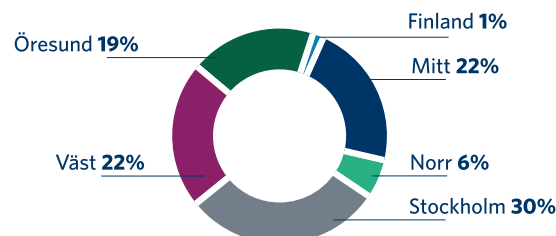
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 3 022 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 2 965 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 3 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 60 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 handelssegment är 9% värdemässigt, men då rymms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. Det senare i lägen som blir alltmer attraktiva ur ett logistikperspektiv. 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.

Kontraktsförfallostruktur

Kontraktsförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-09-30

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2018	211	17	0%
2019	2 199	774	14%
2020	1 429	1 013	18%
2021	1 226	966	17%
2022	668	767	14%
2023+	542	1 860	34%
Summa kommersiellt	6 275	5 397	97%
Bostäder	464	41	1%
P-platser och övrigt	6 245	92	2%
Totalt	12 984	5 530	100%

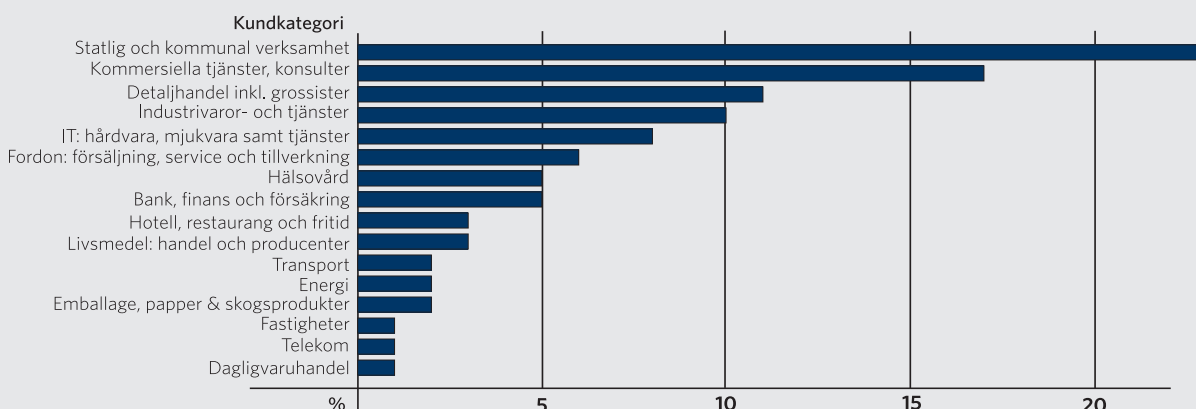
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 6 300 kommersiella kontrakt och 464 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.

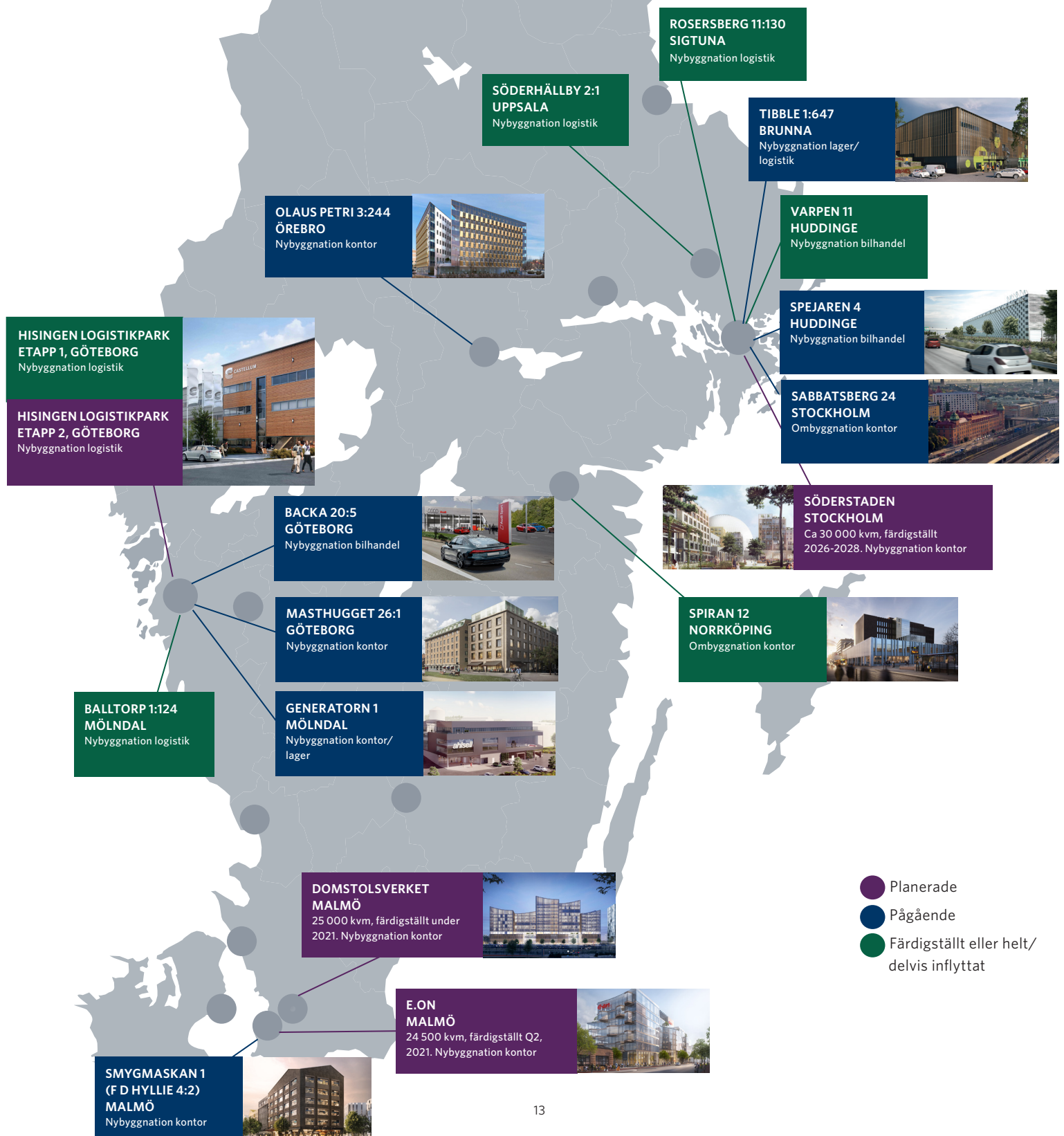
KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	3 062	24%	245	4%
0,25-0,5	1 057	8%	385	7%
0,5-1,0	841	6%	594	11%
1,0-3,0	773	6%	1 310	23%
> 3,0	542	4%	2 863	52%
Summa	6 275	48%	5 397	97%
Bostäder	464	4%	41	1%
P-platser och övrigt	6 245	48%	92	2%
Totalt	12 984	100%	5 530	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad okt 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	185	140	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	65%	352	90	171	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	45%	349	166	148	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Sabbatsberg 24, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	329	71	241	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	211	29	180	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Generatoren 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	65	67	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor/lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	0%	140	73	67	Kv 2 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	3 500	7	1 950	100%	103	38	65	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Hisingen Logistikpark, Göteborg	30 200	22	750	100%	244	76	20	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	15	850	100%	197	17	0	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	5 555	15	2 550	100%	194	29	24	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	12	1 000	97%	132	26	5	Kv 3 2018	Nybyggnation logistik
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	46%	110	25	18	Kv 3 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 2:1, Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	29	1	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Summa projekt över 100 Mkr					3 068	919	1 147		

Större fastighetsförvärv under 2018

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad okt 2018	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
	Yta, kvm	Mkr	kr/kvm				
Salmisaarenaukio 1, Helsingfors	14 433	52	3 550	100%	81 miljoner EUR	juni 2018	Kontor
Bågaren 3, 5 och 6, Norrköping, Dolken 5, Linköping och Klio 10, Västerås	20 474	25	1 250	97%	251	sept 2018	Kontor
Dragarbrunn 19:1, Uppsala	2 964	10	3 350	99%	127	april 2018	Butik

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 september 2018 finns inga indikationer på nedskrivningsbehov.



**NYA DOMSTOLSVÄRKET,
MALMÖ**
LÄGE: centralt läge Nyhamnen,
Malmö
YTA: 25 000 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: under 2021
INVESTERING: 1,2 Mdr kr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad
nivå Guld

Ett hyresavtal har tecknats mellan Domstolsverket och Castellum som startar nybyggnation av 25 000 kvm moderna domstolslokaler i centralt läge i Nyhamnen i Malmö. Investeringen, som beräknas uppgå till ca 1,2 Mdr kr, utgör en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet och blir ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna.

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 54 683 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 33 714 Mkr (45 120) och kortfristigt till 20 969 Mkr (12 120). Av den utnyttjade lånevolymen vid utgången av perioden var 26 074 Mkr (26 904) långfristigt och 14 572 Mkr (11 119) kortfristigt. Under 2018 har volymen säkerställda kreditfa-ciliteter i bank reducerats genom att kreditavtal om 6 500 Mkr avslutats. Kreditfaciliteter i bank om ca 7 100 Mkr har omförhandlats och förlängts vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor. Därtill har låneavtalet om motvärde 75 miljoner euro med Europeiska investeringsbanken (EIB) utnyttjats. Lånebeloppet är nominellt 756 Mkr med en löp-tid på fem år. I början av året höjdes rambeloppet i Castellums MTN-program till 18 000 Mkr och i företagscertifikatpro-grammet till 10 000 Mkr. Castellum har varit aktiv i obliga-tionsmarknaden även under tredje kvartalet, medan volymen utestående certifikat har reducerats ytterligare något från tidigare rekordvolym som gällde under början av 2018.

Under årets första nio månader har obligationer om nominellt 1 550 Mkr förfallit medan 4 375 Mkr har nyemit-terats. Efter periodens utgång har obligationer om ytterli-gare 200 Mkr emitterats. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 51 Mkr (203) uppgick till 40 646 Mkr (38 023), varav 16 992 Mkr (14 162) avser utestående obliga-tioner och 8 239 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat (nominellt 17 000 Mkr respektive 8 242 Mkr).

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten breddar finansierings-basen och utgör huvuddelen av den utnyttjade låne-volymen. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång över-ensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fast-igheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säker-ställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal. Av netto räntebärande skulder om 40 646 Mkr (38 023) var 14 659 Mkr (15 867) säkerställda med pantbrev och 25 987 Mkr (22 156) icke säkerställda, vilket innebär att ca 36% av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade

säkerställda krediter med tillägg av utestående volym före-tagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 26% av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 43% vid perio-dens utgång.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäck-ningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyl-ler med god marginal, 46% respektive 451%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 2,7 år (2,7). Margi-naler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genom-snittlig löptid om 2,2 år (2,2).

I slutet av april offentliggjorde Castellum en officiell kredit-rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbety-get, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa3" med s.k. Positive Outlook. Ratingen bedöms medföra ytter-ligare förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-09-30

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	20 969	2 834	11 738	14 572
1 - 2 år	5 833	1 996	3 547	5 543
2 - 3 år	11 872	2 020	2 552	4 572
3 - 4 år	8 611	4 620	3 941	8 561
4 - 5 år	4 890	2 637	2 253	4 890
> 5 år	2 508	1 308	1 200	2 508
Totalt	54 683	15 415	25 231	40 646

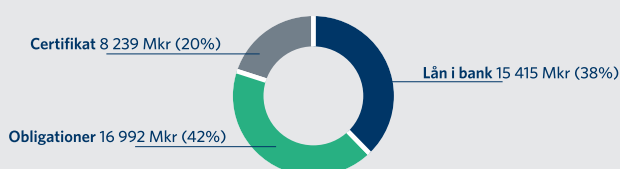
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,3 år (2,4). Genomsnittlig effektiv ränta per den 30 sept 2018 var 2,1% (2,4%). Castellum använder bla räntederivat för att erhålla 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 6 833 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 2018-09-30**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-09-30**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-09-30

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	32 297	0,9%	2 350	1,5%	- 19 455	- 0,2%	2,3%	0,2 år
1 - 2 år	1 900	1,3%	4 255	1,6%	-	-	1,5%	1,6 år
2 - 3 år	3 901	1,4%	2 750	2,5%	-	-	1,9%	2,5 år
3 - 4 år	1 500	2,1%	2 450	1,1%	-	-	1,5%	3,4 år
4 - 5 år	749	1,7%	2 300	2,8%	-	-	2,5%	4,5 år
5 - 10 år	299	2,3%	5 350	2,4%	-	-	2,6%	6,8 år
Totalt	40 646	1,0%	19 455	2,0%	- 19 455	- 0,2%	2,1%	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 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 har över tid 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 sept 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 091 Mkr (- 1 299) och valutaderivatportföljen till - 35 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%	46%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	451%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		2,7 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		29%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,2 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		2,3 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		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 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept	Rullande 12 månader okt 17-sept 18	2017 jan-dec
Driftsöverskott	1 025	954	2 965	2 731	3 811	3 577
Centrala administrationskostnader	- 29	- 31	- 113	- 114	- 161	- 162
Återläggning av avskrivningar	5	2	14	7	21	14
Betalt räntenetto	- 190	- 199	- 636	- 657	- 857	- 878
Betald skatt	70	- 12	62	44	15	- 3
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 11	48	25	33	- 16	- 8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	870	762	2 317	2 044	2 813	2 540
Förändring kortfristiga fordringar	12	- 124	- 183	- 243	- 14	- 74
Förändring kortfristiga skulder	51	- 259	- 152	- 421	46	- 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	933	379	1 982	1 380	2 845	2 243
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 727	- 624	- 2 164	- 1 980	- 3 077	- 2 893
Förvärv fastigheter	- 314	- 103	- 1 333	- 3 452	- 1 476	- 3 595
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	25	72	17	344	- 315	12
Försäljning fastigheter	60	16	447	872	450	875
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	2	- 42	15	4 546	425	4 956
Investeringar i övrigt	- 14	- 14	- 46	- 27	- 67	- 48
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 968	- 695	- 3 064	303	- 4 060	- 693
Förändring långfristiga skulder	726	934	2 369	- 320	2 448	- 241
Förändring långfristiga fordringar	-	-	9	4	8	3
Utbetalad utdelning	- 724	- 683	- 1 448	- 1 366	- 1 448	- 1 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2	251	930	- 1 682	1 008	- 1 604
Periodens / Årets kassaflöde	- 33	- 65	- 152	1	- 207	- 54
Likvida medel ingående balans	84	323	203	257	258	257
Likvida medel utgående balans	51	258	51	258	51	203

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 juli-sept	2017 juli-sept	2018 jan-sept	2017 jan-sept
Intäkter	16	9	50	23
Kostnader	- 41	- 36	- 133	- 125
Finansnetto	15	8	17	10
Värdeförändring derivat	181	67	156	257
Resultat före skatt	171	48	90	165
Skatt	- 38	- 11	- 20	- 36
Periodens/årets resultat	133	37	70	129
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	133	37	70	129
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 31	- 8	100	1
Värdeförändring valutaderivat	31	8	- 100	- 1
Periodens/årets totalresultat	133	37	70	129

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
Andelar koncernföretag	19 675	19 762	19 161
Fordringar koncernföretag	30 627	29 741	30 914
Övriga tillgångar	7 843	4 958	8 206
Likvida medel	0	0	0
Summa	58 145	54 461	58 281
Eget kapital	16 415	16 564	17 794
Derivat	1 126	1 365	1 352
Räntebärande skulder	36 915	33 962	34 303
Räntebärande skulder koncernföretag	3 540	2 426	4 687
Övriga skulder	149	144	145
Summa	58 145	54 461	58 281
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	21 486	26 118	27 688
Eventuallfpliktelser (borgen dotterbolag)	3 624	3 710	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	-104/+47	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 avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar.

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	-17 495	-8 747	-	8 747	17 495
Belåningsgrad	58%	52%	46%	42%	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.

Castellum är Nordens mest hållbara fastighetsbolag

Under kvartalet har Castellum fortsatt fått uppmärksamhet internationellt för bolagets hållbarhetsarbete. Castellum behåller platsen som enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index där 3 500 noterade bolag i alla branscher över hela världen deltar. Castellum utses dessutom för tredje året i rad som global sektorledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), vilket innebär att Castellum rankas som ett i världen inom sektorn kontors- och industrilokaler. Castellum mottar även EPRA Gold, för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa.

Under perioden har Castellum som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT). Castellums mål är att till 2030 uppnå 100 % klimatneutralitet från verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige.

Från 2007 har Castellums koldioxidutsläpp minskat med 78 % och SBTs godkännande är en viktig del i Castellums ambition att bli klimatneutrala till 2030.

Castellum har fram till september 2018 miljöcertifierat ca 30 % av fastighetsbeståndet och arbetar aktivt för att nå flera utmanande hållbarhetsmål. Bland annat att vara ett helt jämställt bolag i alla yrkeskategorier. Hållbarhet har prioriterats inom Castellum ända sedan bolaget bildades, inte minst ur ett socialt perspektiv. Sedan 2012 har Castellum ett program för lärlingar som omfattar fyra procent av de anställda och där tre fjärdedelar anställts av olika bolag efter lärlingstiden.

Castellum har även fullföljt den första WELL-certifieringen i Sverige genom certifieringen av bolagets Stockholmskontor. WELL är det enda certifieringssystem som tar hänsyn till hälsa och välbefinnande hos de som arbetar i en fastighet.



MEMBER OF

**Dow Jones
Sustainability Indices**

In Collaboration with RobecoSAM



G R E S B
REAL ESTATE
Sector Leader 2018

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.

	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	Rullande 12 mån. okt 17-sept 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.

	juli-sept 2018 Mkr kr/aktie		juli-sept 2017 Mkr kr/aktie		jan-sept 2018 Mkr kr/aktie		jan-sept 2017 Mkr kr/aktie		Rullande 12 mån. okt 17-sept 18 Mkr kr/aktie		jan-dec 2017	
Resultat före skatt	3 299	12,08	1 005	3,68	5 571	20,39	4 224	15,46	8 659	31,69	7 312	26,76
Återläggning; Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-	-	5	0,02	-	-	5	0,02
Värdeförändring fastighet	- 2 323	- 8,50	- 245	- 0,90	- 3 150	- 11,53	- 2 069	- 7,57	- 5 621	- 20,57	- 4 540	- 16,62
Värdeförändring derivat	- 177	- 0,65	- 52	- 0,19	- 202	- 0,74	- 204	- 0,75	- 245	- 0,90	- 247	- 0,90
= Förvaltningsresultat	799	2,93	708	2,59	2 219	8,12	1 956	7,16	2 793	10,22	2 530	9,26
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	799	2,92	708	2,59	2 219	8,12	1 956	7,16	2 793	10,22	2 530	9,26
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 86	- 0,31	- 103	- 0,38	- 194	- 0,71	- 240	- 0,88	- 193	- 0,70	- 239	- 0,87
EPRA Earnings / EPRA EPS	713	2,61	605	2,21	2 025	7,41	1 716	6,28	2 600	9,52	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 sept 2018 Mkr kr/aktie		30 sept 2017 Mkr kr/aktie		31 dec 2017 Mkr kr/aktie	
Eget kapital enligt balansräkning	37 371	137	31 343	115	33 736	123
Återläggning; Derivat enligt balansräkning	1 126	4	1 365	5	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	8 934	33	7 751	28	8 405	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	45 772	168	38 800	142	41 834	153
Avdrag Derivat enligt ovan	- 1 126	- 4	- 1 365	- 5	- 1 352	- 5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7%*	- 2 837	- 11	- 2 602	- 10	- 2 850	- 10
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNNAV)	41 809	153	34 833	127	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	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	Rullande 12 mån. okt 17-sept 18	jan-dec 2017
Förvaltningsresultat	799	708	2 219	1 956	2 793	2 530
Återläggning; Räntenetto	197	215	633	661	857	885
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	996	923	2 852	2 617	3 650	3 415
Räntetäckningsgrad	506%	429%	451%	396%	426%	386%

Belåningsgrad	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
Räntebärande skulder	40 697	38 147	38 226
Likvida medel	- 51	- 258	- 203
Räntebärande skulder netto	40 646	37 889	38 023
Förvaltningsfastigheter	87 473	77 382	81 078
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	- 40	- 355	- 23
Sålda ej frånträdde fastigheter	-	425	15
Förvaltningsfastigheter netto	87 433	77 452	81 070
Belåningsgrad	46%	49%	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	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	Rullande 12 mån. okt 17-sept 18	jan-dec 2017
Förvärv	314	103	1 333	3 452	1 476	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	686	624	2 123	1 980	3 036	2 893
Summa investering	1 000	727	3 456	5 432	4 512	6 488
Försäljningspris	- 60	- 16	- 447	- 872	- 450	- 875
Nettoinvestering	940	711	3 009	4 560	4 062	5 613
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	1%	4%	6%	5%	7%

Övriga nyckeltal

	juli-sept 2018	juli-sept 2017	jan-sept 2018	jan-sept 2017	Rullande 12 mån. okt 17-sept 18	jan-dec 2017
Överskottsgrad	73%	73%	72%	71%	70%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,1%	2,4%	2,2%	2,4%	2,3%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	28,1%	9,7%	17,5%	12,1%	22,1%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	29,9%	10,2%	20,3%	9,9%	24,7%	18,3%
Avkastning totalt kapital	15,2%	5,8%	9,4%	8,0%	11,2%	10,1%
Avkastning eget kapital	30,2%	10,2%	20,4%	16,0%	24,5%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	320	283	320	283	320	297
Bruttouthyrning	75	111	307	460	447	600
Nettouthyrning	29	52	157	251	216	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, 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.

Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 22 mars 2018 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2019 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de tre största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2018. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största aktieägaren osv.

Efter att styrelsens ordförande haft kontakt med de största aktieägarna består valberedningen av följande ledamöter:

- Advokat Patrik Essehorn, utsedd av Rutger Arnhult genom bolag
- Vincent Fokke, utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP
- Johan Strandberg, utsedd av SEB Fonder
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans ca 16,3% av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2019 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande, revisorer samt ersättning till styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen skall även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2020.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 3 december 2018 via Castellum AB, Att: Charlotte Strömberg, Box 2269, 403 14 Göteborg alternativt via e-mail till charlotte.stromberg@castellum.se.

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2019 och på bolagets hemsida. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 21 mars 2019.

Göteborg den 17 oktober 2018

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör Castellum AB

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 kontaktpersoners försorg för offentliggörande onsdagen den 17 oktober 2018 kl. 08:00 CET.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter periodens utgång.



Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 44 200 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 september 2018 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2018-09-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	15 500	5,7%
Stichting Pensioenfonds ABP	15 009	5,5%
SEB Fonder & Liv	14 158	5,2%
BlackRock	13 677	5,0%
Szombatfalvy-sfären	8 951	3,3%
Lannebo Fonder	8 901	3,2%
Vanguard	8 839	3,2%
PGGM Pensioenfonds	7 000	2,6%
Sjätte AP-fonden	6 701	2,4%
AMF Försäkring & Fonder	6 547	2,4%
Styrelse och ledning i Castellum	269	0,1%
Övriga svenska ägare	65 246	23,9%
Övriga utländska ägare	102 403	37,5%
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 Millistream.

Kursen på Castellumaktien den 30 september 2018 var 159,10 kronor (127,80) motsvarande ett börsvärde om 43,5 Mdr kronor (34,9), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 227 miljoner (214) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 207 000 aktier per dag (1 140 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 110% (104%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise samt Cboe BXE EU.

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 168 kronor/aktie (142). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 95% (90%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,52 kronor (8,31) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,0% (6,5%), motsvarande en multi-pel om 17 (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 27,46 kronor (21,61), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 17,3% (16,9%), motsvarande ett P/E om 5 (6).

Direktavkastning

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

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 29% (3,6%).

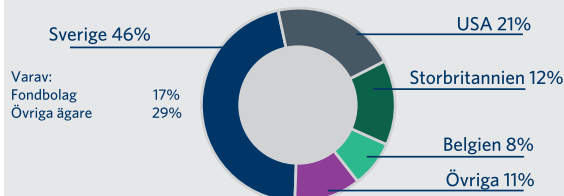
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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 2018-09-30



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 793	2 793	2 793
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	2,1%	1,1%	3,1%
D:o, Mkr	1 719	900	2 537
Aktuell skatt, 7%	- 207	- 207	- 207
Resultat efter skatt	4 305	3 486	5 123
Resultat kr/aktie	15,76	12,76	18,75
Avkastning långsiktig substans	19,1%	16,8%	21,4%
Resultat/aktiekurs	9,9%	8,0%	11,8%
P/E	10	12	8

EPRA NYCKELTAL

	30 sept 2018	30 sept 2017	31 dec 2017
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 025	1 716	2 291
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	7,41	6,28	8,39
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 772	38 800	41 834
EPRA NAV, kr/aktie	168	142	153
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	41 809	34 833	37 632
EPRA NNNAV, kr/aktie	153	127	138
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	10%	9%
EPRA Yield	5,2%	5,4%	5,3%
EPRA "Topped-up" Yield	5,3%	5,5%	5,4%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	4%	5%	5%
Förvaltningsresultat kr/aktie	10%	8%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	27%	22%	27%
Utdelning kr/aktie	6%	10%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	18%	14%	9%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	20%	15%	8%
Fastighetsbestånd kr/aktie	13%	13%	8%
Värdeförändring fastigheter	7%	5%	2%

Avkastning

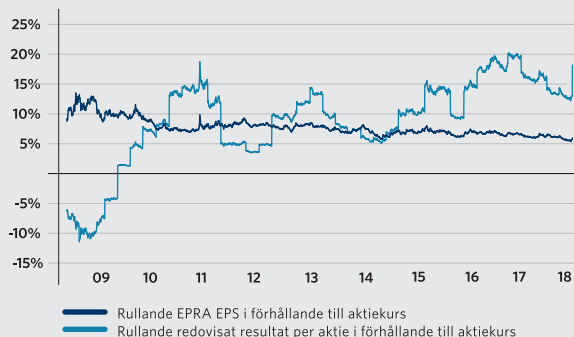
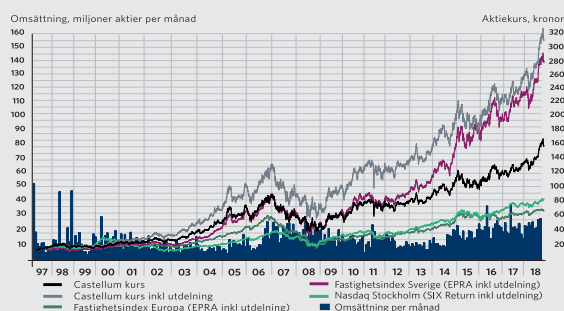
Avkastning långsiktigt substansvärde	22,1%	19,7%	12,3%
Avkastning aktuellt substansvärde	24,7%	19,3%	11,7%
Avkastning totalt kapital	11,2%	9,8%	6,9%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	29,0%	20,2%	16,0%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	8,3%	12,4%	13,5%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	21,6%	17,8%	19,1%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	7,1%	4,0%	8,3%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	8,7%	9,4%	9,7%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	3,8%	-0,9%	4,7%

Finansiell risk

Belåningsgrad	46%	49%	50%
Räntetäckningsgrad	426%	388%	327%

AKTIENS DIREKTAVKASTNING**AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE****AVKASTNING VINST PER AKTIE****CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 SEPTEMBER 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 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, lager/logistik, samhällsfastigheter (kunder som dirket 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

Bokslutskommuniké 2018	23-jan-19
Årsstämma 2019	21-mar-19
Delårsrapport jan-mars 2019	24-apr-19
Halvårsrapport jan-juni 2019	12-jul-19
Delårsrapport jan-sept 2019	18-okt-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 87,5 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 2018 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