



2018



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2018

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

17% tillväxt i förvaltningsresultatet och en föreslagen höjd utdelning för 21:a året i rad.

Väsentliga händelser under kvartalet

I slutet av oktober genomförde Castellum en avyttring av 38 fastigheter på flera orter i Sverige. Försäljningen genomfördes i syfte att kvalitetsförflytta, koncentrera och minska andelen mindre fastigheter i beståndet, främst inom segmenten industri- och handelsfastigheter. Försäljningspriset uppgick till 1 700 Mkr.

Castellum etablerade i november ett program för upplåning i den europeiska kapitalmarknaden, EMTN. Detta resulterade i att Castellum i mitten av november tog upp sitt första internationella obligationslån på 500 MEUR.

I mitten av december presenterades Castellums nya organisationsstruktur för att bädda för fortsatt tillväxt. Den innebär bland annat etablering av de nya enheterna: logistik, investering- och portföljstrategi samt kontorslokaler med representation av dessa funktioner i Castellums koncernledning.

Castellum påbörjade under december nybyggnation av etapp 2 i Hisingen Logistikpark som vid färdigställandet under andra kvartalet 2020 kommer bli en av Nordens största logistikanläggningar. Investeringen beräknas uppgå till cirka 300 Mkr inklusive markförvärv.

Castellum köpte i slutet av december Säve flygplats. Investeringen uppgår till ca 1 Mdkr. Castellum ser förvärvet som en unik möjlighet att driva på den växande logistikmarknaden i Göteborg. Med detta förvärv säkerställer Castellum logistikexpansion i Sveriges starkaste logistikmarknad.

- Intäkterna för 2018 uppgick till 5 577 Mkr (5 182 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 952 Mkr (2 530), motsvarande 10,81 kronor (9,26) per aktie - en ökning med 17%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 216 Mkr (4 540) och på derivat till 152 Mkr (247).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr (5 876), motsvarande 27,28 kronor (21,51) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 176 kr (153) per aktie - en ökning med 15%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 657 Mkr (5 613) varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv, 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnationer och 2 635 Mkr (875) försäljningar. Fastighetsvärdet vid årets utgång uppgick till 89,2 Mdkr.
- Nettouthyrningen under året uppgick till 161 Mkr (310).
- Styrelsen föreslår för 21:a året i rad en höjd utdelning om 6,10 kronor (5,30) per aktie, motsvarande en ökning om 15% att utbetalas vid två tillfällen om vardera 3,05 kronor.

NYCKELTAL	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter, Mkr	1 436	1 316	5 577	5 182
Driftsöverskott, Mkr	980	846	3 945	3 577
Förvaltningsresultat, Mkr	733	574	2 952	2 530
D:o kr/aktie	2,68	2,10	10,81	9,26
D:o tillväxt	+28%	+0%	+17%	+5%
Resultat efter skatt, Mkr	2 402	2 452	7 453	5 876
Nettoinvestering, Mkr	- 352	1 053	2 657	5 613
Utdelning, kr/aktie (2018 föreslagen)	-	-	6,10	5,30
D:o tillväxt	-	-	15%	6%
Nettouthyrning, Mkr	4	59	161	310
Belåningsgrad	45%	47%	45%	47%
Räntetäckningsgrad	463%	356%	454%	386%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	176	153	176	153
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	162	138	162	138

Omslag: Hisingen Logistikpark etapp 2, läs mer på sidan 4.

På spåret! Vart är vi på väg...?

Så här vid årsslutet kan det vara lämpligt att följa upp de planer som vi drog upp i början av året. "Castellums huvudmål är att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde under måttligt risktagande", betonade vi i årets första kvartalsrapport. Det tycker jag vi har gjort under 2018 och det gäller förstås även framgent. Som ett led i denna ambition förutskickade vi i början av året fortsatt utveckling längs tre dimensioner av marknaden: geografi, lokaltyp och kunderbjudande.

När det gäller geografi fortsätter förflyttningen mot högre tillväxt. Ett betydande steg togs under början av 2019 genom vår försäljning av hela vårt bestånd i Sundsvall via en bytesaffär som samtidigt ger oss kritisk massa i tillväxtområdet Linköping. Det är en affär som innebär att vi sålt samtliga fastigheter i Sundsvall för 3 321 Mkr och samtidigt förvärvat fastigheter i Linköping för 1 638 Mkr. Till det skall nämnas att vi har börjat skapa en organisation i Finland, där vi kontinuerligt bevakar uppkommande möjligheter, främst i Helsingfors.

Vi utlovade att vi skulle fokusera mer på logistik. Vi har förstärkt och förändrat vår organisation, där logistik nu är en egen division och under året har vi färdigställt och håller på att producera anläggningar för 1,7 Mdkr. Vi har därtill förvärvat en säker markbank i Göteborg för framtiden i marknadens bästa läge, där en utbyggnadspotential för logistik och industri om minst 850 tkvm skulle kunna vara möjlig fram till 2030. Vi är i och med förvärvet av Säve flygplats framtidssäkrade i anslutning till Göteborgs hamn och sedan tidigare i infarterna till Stockholm. Som framgår av denna rapport omfattar nu Castellums logistikenhet ett fastighetsbestånd om 13,6 Mdkr med ett hyresvärde om ca 1 Mdkr på 2018 års nivå.

Vi betonade vid årets början att vi arbetade intensivt med att utveckla ett eget koncept för det snabbväxande coworking segmentet av marknaden. Vi har kommit långt och avser under årets början att lansera hur vi kommer att gå vidare och utveckla ett koncept som är attraktivt för såväl våra gamla som nya kunder.

På spåret!

Vad gäller 2018 måste vi vara nöjda – vi känner, som beskrivits ovan, att Castellum är på rätt spår – och aktieägarvärde har skapats. Ett rekordstarkt kvartal avslutade året. Förvaltningsresultatet ökade med hela 28%, vilket underbyggde en tillväxt på 17% för helåret till 10,81 kr per aktie. Utdelningen föreslås för 21:a året i rad höjd, nu till 6,10 kr per aktie. En positiv – och mycket stabil – kursutveckling under oroliga börstider medförde att vi kunde leverera en totalavkastning på 22,3% till våra aktieägare. Detta med ett sjunkande finansiellt risktagande (belåningsgrad 45%) och en kraftfullt breddad finansieringsbas (Eurobondmarknaden).

Substansvärdet har per årsslutet ökat till 176 kr per aktie, men med en aktiekurs (per den 31 dec) på 163,35 kr noteras dock Castellumaktien fortfarande med en liten "substansrabatt". Om man blickar bakåt på fem års utveckling ser jämförelsen ut enligt tabellen nedan:

	2013	2018
Förvaltningsresultat kr/aktie	7,12	10,81
Utdelning, kr/aktie	3,69	6,10
Substansvärde, kr/aktie	93	176
Aktiekurs, kr	86,85	163,35

Totalt sett döljer sig bakom dessa siffror en planerad utvecklingsprocess där Castellum förvärvat fastigheter för sammanlagt 39 075 Mkr och avyttrat bestånd för totalt 15 085 Mkr.

Så – vart är vi på väg?

De senaste rapporterna har jag uttalat mig odelat optimistiskt om utvecklingen på våra marknader. Jag är fortfarande positiv, men med några reservationer: Det finns nu vissa tecken som tyder på en något trögare hyresmarknad och transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden minskar – om än på en ganska hög nivå. Men efterfrågan på centralt belägna kontor i våra tillväxtorter är fortfarande stark till följd av den låga nyproduktionsvolymen. Under 2018 ökade hyresintäkten i jämförbart bestånd med hela 5,3%. Mycket talar för att vi får en hög siffra när det gäller omförhandlingar även nästa år när ett antal gamla kontrakt förfaller. Vi ser inga tecken på att räntenivåerna kommer att höjas i betydande grad under överblickbar tid.

Våra omfattande fastighetsaffärer under sista kvartalet 2018 och under första kvartalet 2019 kommer att påverka vår tillväxt på både kort och lång sikt. Kortsiktigt, för 2019, räknar vi med att de betydande nettoavyttringarna vid årsskiftet leder till en viss dämpning av tillväxten i förvaltningsresultatet medan förväntningarna på en högre tillväxt långsiktigt ökar, vilket ju är vårt mål. Jag är övertygad om att det långsiktiga arbetet som beskrivits ovan har lyft Castellums tillväxtpotential till en ny nivå, även om detta inte betyder att vi varje år kommer att nå vårt ambitiösa mål om 10 % ökning av förvaltningsresultatet.

Göteborg den 23 januari 2019

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör

Affärsfokus och hållbarhet 2018

Kundnära affärer

Genom lokal närvaro nära kund tar Castellum affärsbesluten där affärerna finns och kan därmed erbjuda kunderna korta beslutsvägar och snabba besked – en enklare vardag. Vi vet att affärer görs mellan människor och i dialog med kunderna skapas anpassade lösningar som ökar trivsel, effektivitet, lönsamhet och arbetsglädje. På så vis får vi städer, utvecklingsområden och hyresgäster att växa, alltid med fokus på människan i centrum.

Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella kunder de ändamålsmässigt bästa lokalerna och positionera sig som en innovativ och hållbar aktör. Tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga relationer och en hög service som överträffar kundernas förväntningar.

Varje år genomförs en Nöjd Kund Index-mätning och i den senaste, som genomfördes hösten 2018, får Castellum ett fortsatt genomgående högt betyg med ett sammanvägt index om 77 på en skala om 100. Jämförelseindex i branschen för kontor uppgår till 73.

Hög aktivitet i uthyrningsarbetet

Castellum har under året haft hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Detta har resulterat i att 780 nya kontrakt tecknats under året till ett totalt årsvärde om 408 Mkr.

Ansvarsfulla affärer

Castellums hållbarhetsarbete handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar

ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv. Hållbarhetsarbetet har sedan länge varit en naturlig del av verksamheten och under årens lopp har bolagets ambitiösa mål bidragit till hållbarhetsvinster för såväl hyresgäster som miljön. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till samhällsnytta, bättre förvaltning och uppföljning av bolagets fastigheter.

Castellums agenda för den hållbara staden består av löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030.

Castellum äger flest antal miljöcertifierade fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och Castellums byggnader är idag 47% mer energieffektiva än det svenska genomsnittet för lokaler. Av fastighetsbeståndet är 33% av Castellums 647 byggnader certifierade enligt Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED. Certifiering pågår av ytterligare 6% av beståndet.

Under 2018 har Castellum fortsatt tilldelats flera internationella utmärkelser för hållbarhetsarbetet; "Global Sector Leader" av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vilket innebär att Castellum rankas som etta i världen i fastighetsbranschen inom sektorn kontors- och logistiklokaler. Castellum har även erhållit nivå guld för bolagets hållbarhetsrapportering från EPRA (European Public Real Estate Association). Därtill är Castellum det enda nordiska fastighets- och byggbolag i Dow Jones Sustainability Index (DJSI) som inkluderar de bolag i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet.

CASTELLUMS HÅLLBARHETSAGENDA: DEN HÅLLBARA STADEN MÅL OCH UTFALL 2018		
Fokusområde	Mål	Utfall 2018
Planeten	1% vattenbesparing per år i like-for-like portföljen.	1% vattenbesparing jämfört med like-for-like portföljen.
	15% energibesparing per kvm år 2025 jmf med index 2015 och en energieffektivisering om minst 1,5% per år i like-for-like portföljen.	1% energibesparing jämfört med 2015 och en ökning med 3% jämfört med like-for-like portföljen.
	100% av alla fordon ska vara fossiloberoende 2020.	62% fossiloberoende fordon.
	Netto-noll koldioxidutsläpp och 100% icke-fossil energi före 2030.	85% lägre koldioxidutsläpp sedan 2007. 95% förnybar energi.
Framtidssäkring	50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025.	33% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 6%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.
	Alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer ska miljöcertifieras. Miljöbyggnad Guld gäller vid ny- eller ombyggnation för kontor och handel. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås.	Uppfyllt.
	Ekosystemtjänster ska utvärderas vid nyproduktion och större projekt och minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas på platsen.	Uppfyllt.
Välbefinnande	Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025	Koncernledning: 44% kvinnor, 56% män Regionala ledningsgrupper: 40% kvinnor, 60% män Förvaltning/kundvård: 32% kvinnor, 68% män Projekt- och affärsutveckling: 24% kvinnor, 76% män Stödfunktioner: 65% kvinnor, 35% män
	<2% korttidsjukfrånvaro	1,6% korttidsjukfrånvaro.
	<3% långtidsjukfrånvaro	2,2% långtidsjukfrånvaro.
Uppförande	20% av Castellums medarbetare ska 2025 ha internationell bakgrund för att närmre spegla samhällets sammansättning.	6% av Castellums medarbetare har internationell bakgrund.
	Minst 4% lärlingar i organisationen och incitamentsutfall ska erbjudas entreprenörer i större projekt som skapar arbetstillfällen för ungdomar.	Totalt har 85 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat. Av dessa var 23 st lärlingar motsvarande ca 6% av Castellums anställda, varav 14 stycken i projekt.
	100% av medarbetarna ska utbildas i uppförandekoden	Samtliga medarbetare har genomgått webbaserad utbildning i uppförandekoden.

Marknadskommentar

**HISINGEN LOGISTIKPARK,
ETAPP 2, GÖTEBORG**
LÄGE: Hisingen, Göteborg
YTA: 34 484 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: kv 2, 2020
INVESTERING: 294 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad
nivå silver

Castellum påbörjade under december 2018 nybyggnation av etapp 2 av Hisingen Logistikpark som vid sitt färdigställande under andra kvartalet 2020 kommer bli en av Nordens största logistikanläggningar med modern standard för helautomatiserade lager. Investeringen beräknas uppgå till 294 Mkr inklusive markförvärv. Byggnaden är redan fullt uthyrd till en större e-handelsaktör.



Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi har utvecklats relativt väl under 2018 med en tillväxt i BNP om preliminärt drygt 2% (Riksbanken, dec 2018). Under året har dock utsikterna för bostadsbyggandet påverkats negativt vilket bedöms medföra lägre tillväxttakt i BNP under 2019 för att därefter öka till ca 2%. Hushållens optimism har dämpats något vilket bedöms reducera det positiva bidraget från privat konsumtion och lägre bostadsinvesteringar reducerar också tillväxttakten, även om ökade investeringar i infrastruktur kan motverka en dämpning i bostadsbyggandet.

Exporten bedöms också utvecklas relativt starkt. Den geopolitiska oron fortsätter dock att dämpa stämningen och effekterna på sikt är ännu svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden har påverkats positivt och arbetslösheten ligger på den lägsta nivån sedan 2008. Arbetslöshetsnivån förväntas stabiliseras under 2019 mot bakgrund av ökande arbetskraftsutbud och matchningsproblem. Inflationen (KPIF) har visat tecken till att stiga, och ligger nu omkring Riksbankens målnivå om +2% där den enligt Riksbanken bedöms ligga kvar de närmsta åren. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan försvagades (TCW-index) relativt kraftigt under inledningen av 2018 och har därefter förblivit svag på en nivå som senast gällde i början av år 2009.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,2%	(nov 2018)
Inflationstakt	2,2%	(dec 2018 jämfört med dec 2017)
BNP-tillväxt	-0,2%	(kv 3 2018 jämfört med kv 2 2018)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt bedöms ligga relativt stabil runt knappa 2% per år de närmsta åren enligt Danmarks Nationalbank (sept 2018). Främst är det ökande privat konsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning som väntas bidra positivt, men även gynnsamma exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som HICP bedöms hamna runt 1% under 2018 för att sedan stiga till ca 1,5% under 2019 och 2020.

I Finland bedöms BNP-tillväxten hamna omkring 1,5% under 2019 och 2020, vilket är svagare än prognosen för 2018 som ligger på ca 2,5% enligt finska Finansministeriet (dec 2018). Tillväxten dämpas inom flertalet områden inklusive exportsektorn och investeringar som en konsekvens av förväntad försämrad världshandelsutveckling. Inflationen (KPI) bedöms öka marginellt från ca 1,2% till ca 1,5% under 2019-2020.

Hyresmarknad

På Castellums delmarknader i Sverige har hyresmarknaden för kontorsytor fortsatt varit positiv under 2018, vilket främst drivits av gynnsam ekonomi, robust efterfrågan samt begränsat utbud på kontorslokaler. Under 2018 ökade medelhyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö med ca 13%, 4% respektive 2%. I Stockholm och Göteborg noteras rekordlåga vakansgrader i CBD, vilket även medför stark efterfrågan på lokaler utanför CBD och stigande hyror på samtliga delmarknader. I regionstäder har kontorshyror generellt varit något stigande, särskilt i orter med nyproduktion som exempelvis Uppsala och Örebro.

Hyresmarknaden för kontorsytor i Köpenhamn har under 2018 haft en positiv utveckling med en ökning av hyran i CBD med ca 5%. 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 under 2018 haft ett positivt momentum med ca 6% tillväxt i kontorshyran i CBD. 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.

Hyresmarknaden i Sverige för *lager/logistiktytor* 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 tillväxten i e-handeln som uppgick till ca 15% i 2018 jämfört med 2017.

Fastighetsmarknad

För *kontorsfastigheter* i Sverige bedöms transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad under 2018 ha uppgått till ca 153 Mdr kr (2017: 151 Mdr, 2016: 201 Mdr). Det har gjorts flera större affärer under 2018 vilket inneburit en högre medelvolymer per transaktion jämfört med 2017. Internationella investerare utgjorde en större andel av volymen under 2018 (27%) jämfört med 2017 (23%). Transaktionsvolymen har fortsatt varit centrerad till Stockholmsområdet som stod för 42% av totala volymen i Sverige. Göteborg och Malmö motsvarade tillsammans ca 22% av volymen.

I flera större kontorstransaktioner i Stockholm har priser upp emot 130 000 kr/kvm kunnat noteras under 2018, vilket utgör nya toppnoteringar på den svenska kontorsmarknaden.

Moderna kontorsfastigheter i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö fortsätter att vara mycket eftertraktade på investerarmarknaden. 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. I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven varit stabila till något sjunkande under året.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handelns 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.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen på den danska fastighetsmarknaden till ca 70 Mdr DKK under 2018 (ca 62 Mdr DKK, 2017). Internationella investerare utgjorde ca

hälften av volymen. Avkastningskravet i Köpenhamn har varit på en stabil nivå under 2018.

I Finland uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden till drygt 9,3 Mdr euro under 2018, vilket var den näst största transaktionsvolymen någonsin. Internationella investerare utgjorde ca 70% av volymen. 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 det närmaste i nivå med andra nordiska huvudstäder.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken höjde i december räntan från -0,5% till -0,25%. Det var första höjningen på 7 år. Riksbanken justerade dock samtidigt ned reporäntebanan något och indikerar att nästa höjning inte är aktuell förrän hösten 2019. Det återstår att se om ytterligare en höjning genomförs då, eller skjuts på framtiden om inflations- och konjunkturutsikter skulle mattas av innan dess. Utsikterna inför 2019 för såväl global som svensk ekonomi är genuint osäkra.

Svenska långräntor har fortsatt uppvisa viss volatilitet under fjärde kvartalet mot bakgrund av bl.a. geopolitisk oro och fluktuerande internationella långräntor. Vid utgången av året låg dock den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan omkring 0,5%, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2017. Under året har den varierat mellan ca 0,4% och 0,7%. Stibor 3 mån uppgick vid utgången av året till -0,15%, vilket motsvarar en uppgång om ca 0,35 procentenhet jämfört med föregående årsskifte. Ränteskillnaden mellan lång och kort ränta har minskat under slutet av 2018 och räntorna är generellt sett fortsatt på historiskt låga nivåer.

Tillgången till bankfinansiering och finansiering på svensk kapitalmarknad har försämrats under fjärde kvartalet efter att ha varit relativt stabila under våren och sommaren. Castellum har inte varit särskilt aktiv i svensk obligationsmarknad under fjärde kvartalet och volymen utestående certifikat har minskats från tidigare rekordvolym. Volymen säkerställda tillgångar har reducerats ytterligare under perioden i samband med omförhandling av vissa kreditfaciliteter i bank, dock utan nämnvärd nedjustering av tillgänglig lånevolymer.

Kreditmarginalerna, som tenderat öka i bl.a. den europeiska kapitalmarknaden, fick under fjärde kvartalet betydande genomslag även i den svenska obligationsmarknaden och var vid slutet av året högre än vid årets början. I november genomförde Castellum sin första internationella obligationsfinansiering under det nya EMTN-programmet i form av en 5-årig Eurobond om nominellt 500 MEUR.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) under 2018 handlats relativt stabilt runt -0,3%, vilket även gällt för Finland/Euribor (3 mån). Bedömningen är att såväl Cibor som Euribor kommer att förbli relativt stabila de närmsta halvåret.

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter		1 323	1 289	5 185	4 783
Serviceintäkter		113	27	392	399
Intäkter	not 2	1 436	1 316	5 577	5 182
Driftskostnader	not 3	- 213	- 194	- 753	- 699
Underhåll	not 3	- 51	- 77	- 167	- 194
Tomträttsavgäld	not 3	- 5	- 5	- 23	- 23
Fastighetsskatt	not 3	- 84	- 78	- 315	- 305
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 103	- 116	- 374	- 384
Driftsöverskott		980	846	3 945	3 577
Centrala administrationskostnader	not 4	- 45	- 48	- 158	- 162
Förvärvs- och omstruktureringskostnader		-	-	-	- 5
Räntenetto	not 5	- 202	- 224	- 835	- 885
Förvaltningsresultat	not 1	733	574	2 952	2 525
- varav förvaltningsresultat*		733	574	2 952	2 530
<i>Värdeförändringar</i>	not 6				
Fastigheter		2 066	2 471	5 216	4 540
Derivat		- 50	43	152	247
Resultat före skatt		2 749	3 088	8 320	7 312
Aktuell skatt	not 7	- 72	18	- 74	- 96
Uppskjuten skatt	not 7	- 275	- 654	- 793	- 1 340
Periodens / Årets resultat		2 402	2 452	7 453	5 876
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		- 27	60	151	72
Värdeförändring derivat, valutasäkring		3	- 119	- 143	- 80
Periodens / Årets totalresultat**		2 378	2 393	7 461	5 868
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		8,79	8,98	27,28	21,51

* För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 28.

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

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 24.

”
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-december 2018

NOT 1 Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick till 2 952 Mkr (2 530), motsvarande 10,81 kr per aktie (9,26) - en förbättring med 17%. Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 5 216 Mkr (4 540) och derivat till 152 Mkr (247). Årets resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr (5 876) motsvarande 27,28 kr (21,51) per aktie - en ökning med 27%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Mitt	1 408	1 508	712	730
Väst	1 227	1 152	665	626
Öresund	1 122	1 053	602	537
Stockholm-Norr	1 795	1 469	1 012	768
Finland	25	-	10	-
Totalt	5 577	5 182	3 001	2 661

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 001 Mkr (2 048) och koncernens redovisade resultat före skatt om 8 320 Mkr (7 312) består av ofördelat förvaltningsresultat om - 49 Mkr (- 92), förvärvs- och omstrukturingskostnader om - Mkr (- 5), värdeförändring fastigheter om 5 216 Mkr (2 069) samt värdeförändring derivat om 152 Mkr (204).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 5 577 Mkr (5 182), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,2% (90,9%) inklusive rabatter om 87 Mkr (97). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 14 Mkr (6) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

UTVECKLING INTÄKTER

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 796	4 555	5,3%
Projektfastigheter	334	194	-
Transaktion	447	433	-
Intäkter	5 577	5 182	7,6%

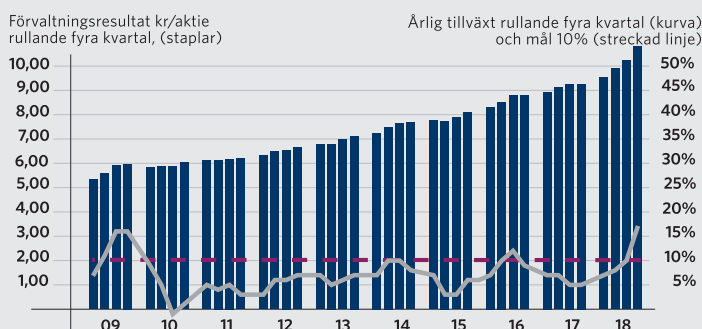
Ökningen i jämförbart bestånd om ca 5% beror på såväl högre hyresnivåer som sänkta vakanser. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 408 Mkr (600), varav 109 Mkr (198) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 247 Mkr (290), varav 11 Mkr (7) avsåg konkurser och 19 Mkr (18) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 161 Mkr (310). 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.

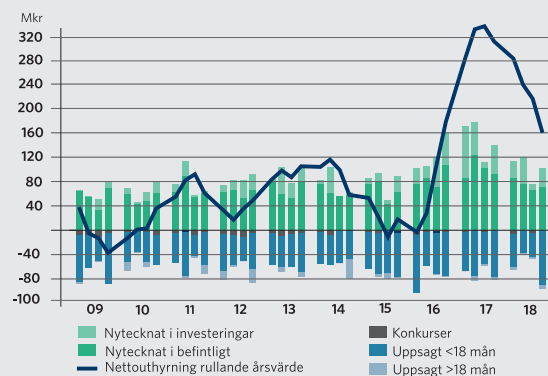
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	
NYTECKNAT						
Befintligt	105	61	56	62	15	299
Investeringar	25	49	0	35	0	109
Totalt	130	110	56	97	15	408
UPPSAGT						
Befintligt	- 63	- 50	- 37	- 78	- 8	- 236
Konkurser	- 8	- 2	0	- 1	0	- 11
Totalt	- 71	- 52	- 37	- 79	- 8	- 247
Nettouthyrning	59	58	19	18	7	161

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 632 Mkr (1 605) motsvarande 378 kr/kvm (366). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3%, vilket främst beror på högre kostnader för el och kyla till följd av bl a den varma sommaren.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	Förändring,%
Jämförbart bestånd	1 074	1 040	3,3%
Projektfastigheter	75	57	-
Transaktion	109	124	-
Direkta fastighetskostnader	1 258	1 221	3,0%
Fastighetsadministration	374	384	-
Fastighetskostnader totalt	1 632	1 605	1,7%

FASTIGHETSKOSTNADER, KR/KVM

	Kontor	Samhälls- fastig- heter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	220	187	110	116	170	173
Underhåll	53	35	22	26	32	38
Tomträttsavgäld	2	4	7	6	4	4
Fastighetsskatt	111	88	23	23	63	73
S:a fastighetskostn.	386	314	162	171	269	288
Uthyrning och fastighetsadmin						90
Totalt	386	314	162	171	269	378

NOT 4 Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 158 Mkr (162) och har under perioden belastats med 16 Mkr (12) för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 18 Mkr (12).

NOT 5 Räntenetto

Räntenettet uppgick till - 835 Mkr (- 885). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,2% (2,4%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 86 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2%-enheter.

NOT 6 Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknades av fortsatt god efterfrågan med hög aktivitet och stabila till stigande priser. Detta tillsammans med en stark hyresmarknad medförde att Castellums värdeförändring under perioden uppgick till 5 216 Mkr motsvarande 6%. I värdeförändringen ingår -110 Mkr hänförligt till försäljning av 52 fastigheter för 2 534 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 121 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick därmed till 2 655 Mkr och understeg värderingen med 90 Mkr. I redovisat försäljningspris har inte beaktats kommande tilläggsköpeskillingar om upp till ca 200 Mkr hänförligt till tre fastigheter som sålts som bostadsprojekt. Tilläggsköpeskillingarna kommer redovisas i takt med att

detaljplan antas och/eller bostadsprojekten genomförs. 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 152 Mkr (247).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Kassaflöde	2 093	1 541
Projektvinst /byggrätter	751	1 103
Avkastningskrav	2 439	1 290
Förvärv	43	579
Försäljningar	- 110	27
Totalt	5 216	4 540
D:o i %	6%	6%

NOT 7 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 864 Mkr varav 74 Mkr är betald skatt. I årets skattekostnad ingår uppskjuten skatteintäkt om 618 Mkr till följd av framtida lägre bolagsskatt. 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 1 081 Mkr (2 437). Vidare finns obeskattade reserver om 144 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 50 553 Mkr (44 271), varav 4 976 Mkr (3 763) 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 9 203 Mkr (8 405).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteförslag

Under första kvartalet 2018 publicerade regeringen lagrådsremissen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv, vilket antogs 13 juni 2018 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 kombina-

Forts. not 7

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

SKATTEBERÄKNING 2018

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 952	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 1 031	1 031
ombyggnationer	- 582	582
Övriga skattemässiga justeringar	94	- 79
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 433	1 534
<i>aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	316	
Försäljning fastigheter	101	- 1 803
Värdeförändring fastigheter	-	5 326
Värdeförändring derivat	152	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 686	5 057
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 081	- 1 081
Skattepliktigt resultat	330	6 413
Periodens skatt 22%	- 74	- 1 411
Omvärdering uppskjuten skatt	-	618
Skatt enligt resultaträkningen	- 74	- 793

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-12-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 081	231	221
Obeskattade reserver	- 144	- 31	- 31
Fastigheter	- 50 553	- 10 428	- 3 165
Summa	- 49 616	- 10 228	- 2 975
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 976	1 025	
Enligt balansräkningen	- 44 640	- 9 203	

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 21,4% 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 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.



SÆVE FLYGPLATS, GøTEBORG

LÆGE: Hisingen, Gøteborg

YTA: 3 miljoner kvm

TILLTRÆDE: december 2018

INVESTERING: minst 1 Mdkr

Castellum køpte i slutet av december 2018 Sæve flygplats och ser fòrvärvet som en unik møjligghet att driva på den växande logistikmarknaden i Gøteborg. Med detta fòrvärv säkerställer Castellum logistikexpansion i Sveriges starkaste logistikmarknad. Den totala markytan om cirka 3 miljoner kvm, är ett område som utpekats som lämplig mark för logistik och tyngre industri och möjliggør byggnation av stora logistik- och produktionsanläggningar, unikt för Storgøteborg.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	not 8	89 168	81 078
Goodwill	not 9	1 659	1 659
Övriga anläggningstillgångar		146	107
Kortfristiga fordringar		924	665
Likvida medel		243	203
Summa tillgångar		92 140	83 712
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		39 749	33 736
Uppskjuten skatteskuld	not 7	9 203	8 405
Övriga avsättningar		6	5
Räntebärande skulder	not 10	40 358	38 226
Derivat	not 11	716	1 352
Ej räntebärande skulder		2 108	1 988
Summa eget kapital och skulder		92 140	83 712
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		21 803	32 397
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-
Eventualförpliktelser		-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 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
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	5 876	5 876
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	72	- 80	-	0	- 8
Eget kapital 2017-12-31	273 201	137	12 434	123	- 126	- 2	21 170	33 736
Utdelning, mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 448	- 1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	151	- 143	-	-	8
Eget kapital 2018-12-31	273 201	137	12 434	274	- 269	- 2	27 175	39 749

Balansräkning per 31 december 2018

NOT 8 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 47% kontor, 23% samhällsfastigheter, 15% lager/logistik, 8% handel och 2% 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 786 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,6 Mdkr.

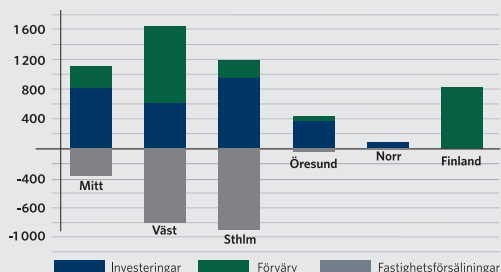
Investeringar

Under året har investerats för totalt 5 292 Mkr (6 488), varav 2 455 Mkr (3 595) avser förvärv och 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 2 635 Mkr (875) uppgick nettoinvesteringen till 2 657 Mkr (5 613).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	81 078	676
+ Förvärv	2 455	16
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 837	7
- Försäljningar	- 2 745	- 52
+/- Orealiserade värdeförändringar	5 326	-
+/- Valutakursomräkning	217	-
Fastighetsbestånd 31 dec 2018	89 168	647

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 1 500 kr/kvm (1 700).

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 89 168 Mkr (81 078), motsvarande 20 417 kr/kvm (18 268).

Genomsnittlig värderingsyield

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

GENOMSnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	4 249
+ KPI/Index 2019, 2%	130
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 132
Normaliserat driftsöverskott	4 437
Värdering (exkl. byggrätter om 672 Mkr)	84 106
Genomsnittlig värderingsyield	5,3%

Värderingsyield per kategori

Kontor	5,1%
Samhällsfastigheter	5,0%
Lager/Logistik	5,8%
Handel	5,9%
Lätt industri	6,9%
Totalt	5,3%

Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 84 710 - 93 626 Mkr motsvarande +/- 4 458 Mkr.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 174 fastigheter motsvarande värdemässigt 56% av beståndet externt värderats av Forum Fastighetsekonomi AB i Sverige samt CBRE i Danmark. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna av de utvalda fastigheterna uppgick till 48 345 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 49 677 Mkr, d v s en nettoavvikelse om 1 322 Mkr motsvarande - 2,7%. Bruttoavvikelserna var + 995 Mkr respektive - 2 314 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 7%.

Det kan konstateras att Castellums avvikelse mot de externa värderarna ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5-10%.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesvärde kr/kvm	1 407	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2%	90,9%
Fastighetskostnader kr/kvm	378	366
Driftsöverskott kr/kvm	933	853
Fastighetsvärde kr/kvm	20 417	18 268
Antal fastigheter	647	676
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 283	4 381
Värderingsyield, genomsnittlig	5,3%	5,5%



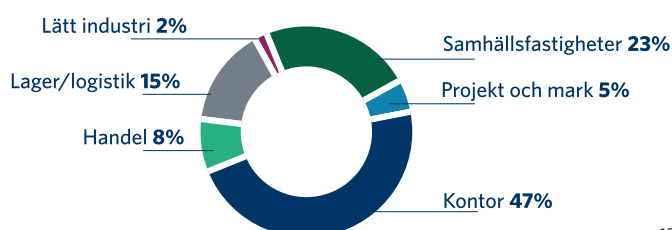
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2018-12-31				januari-december 2018						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyryn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	29	284	10 504	37 044	602	2 122	94,1%	567	112	394	455
Väst	63	356	9 359	26 304	570	1 602	93,0%	530	123	347	407
Mitt	80	540	9 537	17 650	755	1 397	93,2%	703	191	354	512
Öresund	44	387	10 236	26 454	767	1 984	88,3%	678	174	448	504
Norr	11	65	1 289	19 742	103	1 584	86,5%	89	25	375	64
Finland	1	14	819	56 732	52	3 577	99,6%	51	11	804	40
Summa Kontor	228	1 646	41 744	25 355	2 849	1 731	91,9%	2 618	636	386	1 982
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	12	89	5 329	59 681	256	2 869	97,5%	250	43	482	207
Väst	15	110	2 112	19 196	141	1 280	96,5%	136	28	250	108
Mitt	23	256	5 715	22 301	389	1 518	97,3%	378	79	309	299
Öresund	8	91	3 219	35 325	193	2 125	97,9%	190	22	242	168
Norr	14	177	3 880	21 990	278	1 574	96,5%	268	56	316	212
Summa Samhällsfastigheter	72	723	20 255	28 010	1 257	1 739	97,2%	1 222	228	314	994
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	36	256	4 497	17 549	293	1 142	94,6%	277	46	178	231
Väst	68	586	6 268	10 691	447	763	89,4%	400	86	147	314
Mitt	30	153	1 185	7 761	117	767	91,6%	107	26	174	81
Öresund	28	192	1 685	8 787	161	837	90,1%	145	34	175	111
Summa Lager/Logistik	162	1 187	13 635	11 487	1 018	858	91,3%	929	192	162	737
HANDEL											
Stockholm	32	189	3 602	19 070	265	1 402	94,8%	251	41	217	210
Väst	14	53	848	15 921	67	1 253	96,6%	64	17	322	47
Mitt	18	90	1 525	16 901	114	1 261	97,5%	111	25	278	86
Öresund	11	46	822	18 056	67	1 478	91,3%	62	15	329	47
Norr	3	17	318	18 750	27	1 597	88,0%	24	8	466	16
Summa Handel	78	395	7 115	18 019	540	1 367	94,8%	512	106	269	406
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	44	673	15 444	50	1 149	92,7%	46	9	205	37
Väst	15	63	625	9 842	52	819	94,9%	49	10	164	39
Mitt	13	52	413	7 978	42	818	95,7%	41	10	190	31
Öresund	4	42	318	7 546	33	782	84,1%	28	5	124	23
Summa Lätt industri	42	201	2 029	10 096	177	882	92,4%	164	34	171	130
Summa förvaltningsfastigheter	582	4 152	84 778	20 417	5 841	1 407	93,2%	5 445	1 196	288	4 249
Uthyrning och fastighetsadministration									374	90	- 374
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 570	378	3 875
Projekt	40	131	3 923	-	106	-	-	53	32	-	21
Obebyggd mark	25	-	467	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	647	4 283	89 168	-	5 947	-	-	5 498	1 602	-	3 896

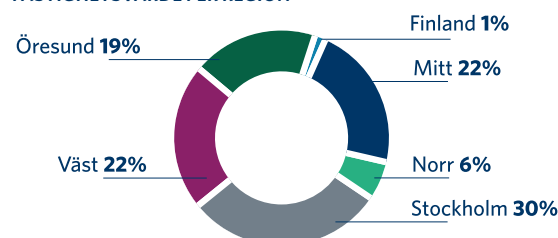
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 3 896 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 945 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 153 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 104 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 28, definitioner. Sammanställning av Castellums fastighetsbestånd enligt ny fördelning finns framtagen från och med Q4, 2017 och tillgänglig på www.castellum.se.

FASTIGHETSÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSÄRDE PER REGION



Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl diversifierad 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 8% värdemässigt, men då ryms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. Det senare i lägen som blir alltmer attraktiva ur ett logistikperspektiv. En annan typ av handlexponering 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 i Castellums bestånd framgår nedan. Den relativt sett låga andelen förfall under 2019 beror på att merparten, på grund av uppsägningstider, redan omförhandlats under 2018. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen kan beräknas till 3,9 år.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31

	Antal kontrakt	Kontraktvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2019	1 730	437	8%
2020	1 567	1 138	21%
2021	1 151	951	17%
2022	853	852	16%
2023	227	533	10%
2024+	366	1 394	26%
Summa kommersiellt	5 894	5 305	98%
Bostäder	461	41	1%
P-platser och övrigt	6 345	86	1%
Totalt	12 700	5 432	100%

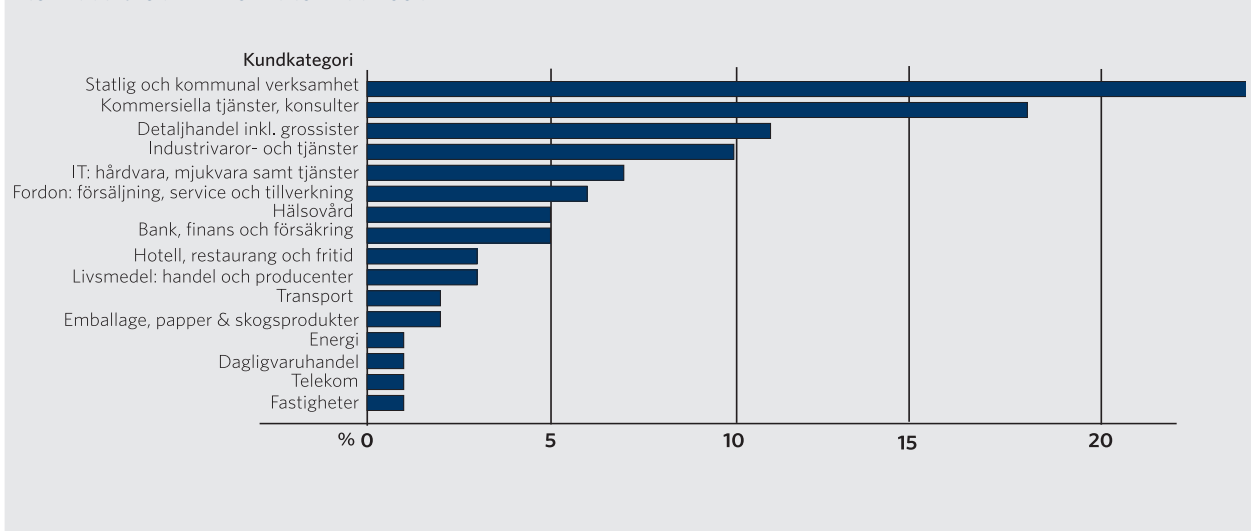
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 900 kommersiella kontrakt och 461 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. 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.

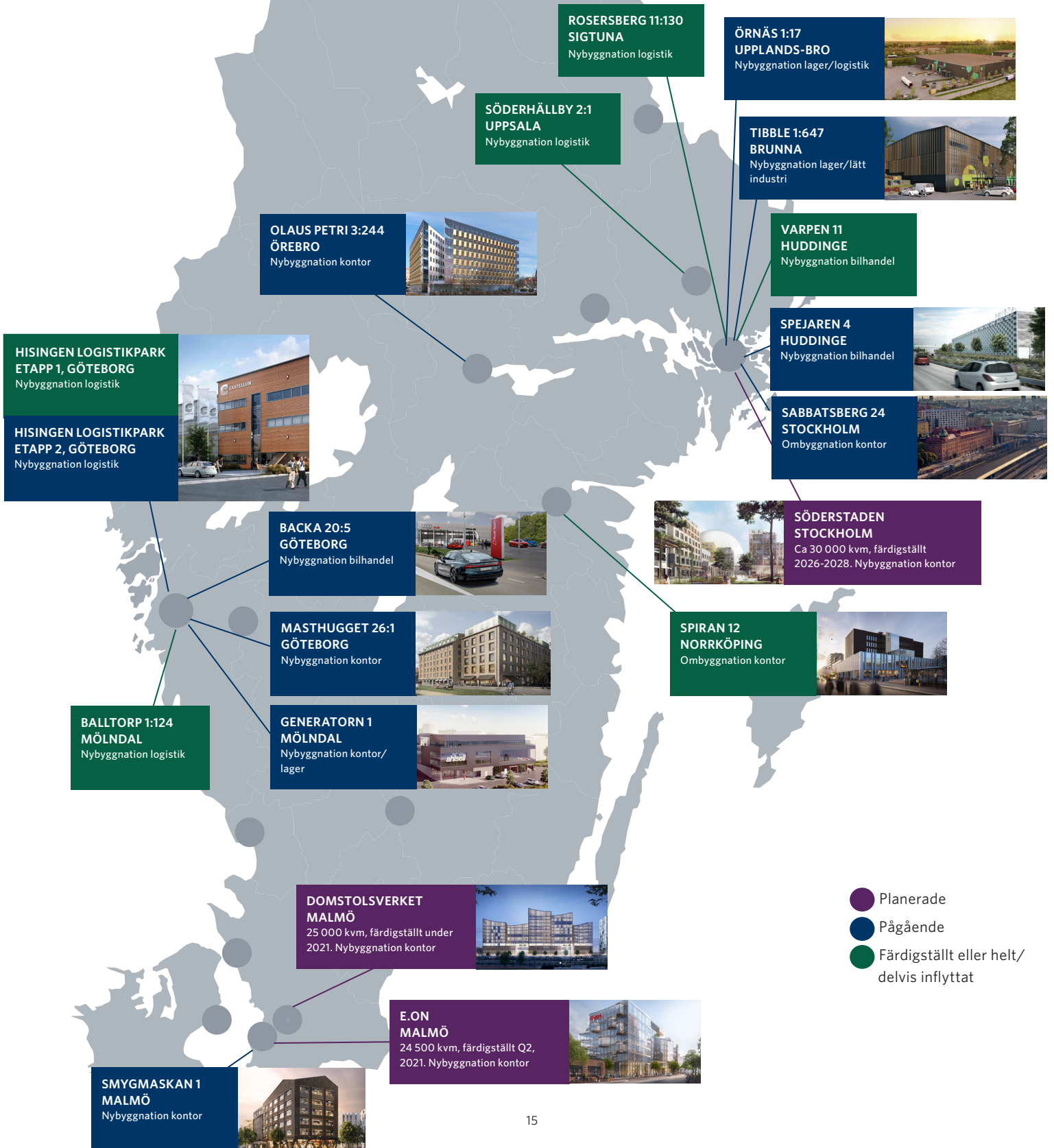
KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 796	22%	222	4%
0,25-0,5	993	8%	363	7%
0,5-1,0	800	6%	565	11%
1,0-3,0	775	6%	1 311	24%
> 3,0	530	4%	2 844	52%
Summa	5 894	46%	5 305	98%
Bostäder	461	4%	41	1%
P-platser och övrigt	6 345	50%	86	1%
Totalt	12 700	100%	5 432	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



Större investeringar och försäljningar

Större investeringar

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad jan 2019	Total inv. inkl. mark Mkr	Varav inv. 2018, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kategori
	Yta, kvm	Mkr	kr/kvm						
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	35	2 400	100%	465	248	77	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Sabbatsberg 24, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	418	100	302	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	92%	349	123	135	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	53%	349	201	113	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Hisingen Logistikpark 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	2	292	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	230	36	192	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	0%	204	70	134	Kv 4 2019	Nybyggnation lager/logistik
Generatoren 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	91	41	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor och lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	0%	140	95	45	Kv 2 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100%	103	52	51	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Hisingen Logistikpark 1, Göteborg	30 200	22	750	100%	244	71	25	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%	179	39	0	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	13	1 100	100%	135	31	2	Kv 3 2018	Nybyggnation logistik
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	46%	110	35	8	Kv 3 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 2:1, Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	32	0	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Summa projekt över 100 Mkr					3 659	1 243	1 417		

Större fastighetsförvärv under 2018

Fastighet	Hyresvärde			Uthyrn.grad jan 2019	Anskaffn. värde, Mkr	Tillträde	Kategori
	Yta, kvm	Mkr	kr/kvm				
Åseby 1:2, 1:5, 3:10, 7:2, 9:1 och Nolvik 9:1, Göteborg	54 153	50	921	79%	1 030	dec 2018	Lager, hangar, kontor, hotell och mark
Salmisaarenaukio 1, Helsingfors	14 433	52	3 550	100%	81 miljoner EUR	juni 2018	Kontor
Bägaren 3, 5 och 6 i Norrköping, Dolken 5 i Linköping och Klio 10 i 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

Större fastighetsförsäljningar under 2018

Fastighet	Hyresvärde			Underliggande fast. pris, Mkr	Uppskjuten skatt omkostn., Mkr	Försäljn.pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
	Yta, kvm	Mkr	kr/kvm					
38 fastigheter i Stockholm- och Göteborgsområdet	172 234	167	970	1 806	-91	1 715	dec 2018	Lätt industri och butik samt lager och kontor
8 fastigheter i Västerås	41 376	39	944	333	-21	312	nov 2018	Kontor, lager och lätt industri
Archimedes 1, Stockholm	18 127	20	1 100	237	-4	233	mars 2018	Projekt
Drevern 1 och Sicklaön 393:4, Stockholm	8 017	13	1 624	161	0	161	jan 2019	Kontor och 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 31 december 2018 finns inga indikationer på nedskrivningsbehov.

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 innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% (tidigare 55%). Beträffande räntetäckningsgraden gäller fortsatt att den ska vara minst 200%.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 56 358 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 45 962 Mkr (45 120) och kortfristigt till 10 396 Mkr (12 120). Av utnyttjad lånevolymer vid utgången av året var 30 862 Mkr (26 904) långfristigt och 9 253 Mkr (11 119) kortfristigt. Under 2018 har volymen säkerställda kreditfaciliteter i bank reducerats genom att kreditavtal om 6 500 Mkr avslutats. Kreditfaciliteter i bank om ca 15 400 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 löptid på fem år. I början av 2018 höjdes rambeloppet i Castellums MTN-program till 18 000 Mkr och i företagscertifikatprogrammet till 10 000 Mkr. Castellum har varit aktiv i svensk obligationsmarknad även under fjärde kvartalet om än i begränsad omfattning. Volymen utestående certifikat har reducerats ytterligare något från tidigare rekordvolym som gällde under början av 2018.

Under året har obligationer om nominellt 2 250 Mkr förlåtit medan 4 575 Mkr har nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. I november genomfördes en första internationell obligationsemission under Castellums EMTN-program som lanserades i början av november. Emissionsbeloppet uppgick till nominellt 500 MEUR med en löptid om fem år. Merparten av emissionsbeloppet har swappats om till SEK.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 243 Mkr (203) uppgick till 40 115 Mkr (38 023), varav 21 599 Mkr (14 162) avser utestående obligationer och 5 360 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat (nominellt 21 638 Mkr respektive 5 362 Mkr).

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av den utnyttjade lånevolymer. Skuldernas verkliga värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella

nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal inklusive EMTN-programmet. Av netto räntebärande skulder om 40 115 Mkr (38 023) var 12 400 Mkr (15 867) säkerställda med pantbrev och 27 715 Mkr (22 156) icke säkerställda, vilket innebär att ca 31% (42) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 20% av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 53% vid årets utgång.

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med god marginal, 45% respektive 454% och 13%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,4 år (2,7). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,0 år (2,2).

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 genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31

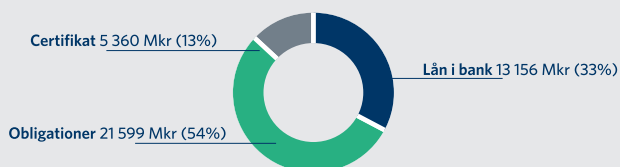
Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	10 396	595	8 658	9 253
1 - 2 år	5 230	1 983	3 247	5 230
2 - 3 år	13 069	2 320	3 749	6 069
3 - 4 år	8 469	3 580	2 939	6 519
4 - 5 år	16 694	3 377	7 167	10 544
> 5 år	2 500	1 301	1 199	2 500
Totalt	56 358	13 156	26 959	40 115

Ränteförfallostuktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,1 år (2,4). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 dec 2018 var 2,0% (2,4%). Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostuktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostukturen 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.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2018-12-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-12-31



Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 6 895 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.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	26 954	1,0%*	1 400	0,9%	- 16 685	- 0,3%	2,9%	0,2 år
1 - 2 år	1 600	1,4%	2 501	1,2%	-	-	1,3%	1,4 år
2 - 3 år	4 250	1,5%	2 500	0,9%	-	-	1,3%	2,4 år
3 - 4 år	1 150	2,1%	2 150	0,9%	-	-	1,3%	3,5 år
4 - 5 år	5 863	2,5%	234	2,2%	-	-	2,5%	4,8 år
5 - 10 år	298	2,3%	7 900	1,9%	-	-	1,9%	7,2 år
Totalt	40 115	1,3%	16 685	1,5%	- 16 685	- 0,3%	2,0%	3,1 år

* Inklusiv 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. Under fjärde kvartalet genomförde Castellum omstrukturering av vissa derivat i form av ränteswappar, motsvarande ett undervärde om knappt 500 Mkr, i syfte att förbättra förutsättningarna för ett stabilt framtida räntenetto. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, 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 samt för att hantera

valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

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

Per den 31 dec 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 689 Mkr (- 1 299) och valutaderivatportföljen till - 27 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%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	454%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	13%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,4 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		10%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,0 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		3,1 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		25%
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 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Driftsöverskott	980	846	3 945	3 577
Centrala administrationskostnader	- 45	- 48	- 158	- 162
Återläggning av avskrivningar	5	7	19	14
Betalt räntenetto	- 193	- 221	- 829	- 878
Betald skatt	- 137	- 47	- 75	- 3
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 17	- 41	8	- 8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	593	496	2 910	2 540
Förändring kortfristiga fordringar	- 42	169	- 225	- 74
Förändring kortfristiga skulder	259	198	107	- 223
Kassaflöde från löpande verksamhet	810	863	2 792	2 243
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 673	- 913	- 2 837	- 2 893
Förvärv fastigheter	- 1 122	- 143	- 2 455	- 3 595
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	- 9	- 332	8	12
Försäljning fastigheter	2 188	3	2 635	875
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	- 164	410	- 149	4 956
Investeringar i övrigt	- 39	- 21	- 85	- 48
Kassaflöde från investeringsverksamhet	181	- 996	- 2 883	- 693
Förändring långfristiga skulder	- 344	79	2 025	- 241
Förändring långfristiga fordringar	2	- 1	11	3
Lösen räntederivat	- 457	-	- 457	-
Utbetald utdelning	-	-	- 1 448	- 1 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 799	78	131	- 1 604
Periodens / Årets kassaflöde	192	- 55	40	- 54
Likvida medel ingående balans	51	258	203	257
Likvida medel utgående balans	243	203	243	203

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Intäkter	30	49	80	72
Kostnader	- 60	- 54	- 193	- 179
Finansnetto	12	- 15	29	- 5
Utdelning/koncernbidrag	1 545	3 970	1 545	3 970
Värdeförändring derivat	- 48	27	108	284
Nedskrivning aktier i dotterbolag	- 23	- 2 700	- 23	- 2 700
Resultat före skatt	1 456	1 277	1 545	1 442
Skatt	- 27	- 47	- 67	- 83
Periodens/årets resultat	1 429	1 230	1 478	1 359
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	1 429	1 230	1 478	1 359
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 7	66	93	67
Värdeförändring valutaderivat	1	- 66	- 99	- 67
Periodens/årets totalresultat	1 423	1 230	1 472	1 359

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Andelar koncernföretag	19 678	19 161
Fordringar koncernföretag	29 062	30 914
Övriga tillgångar	10 470	8 206
Likvida medel	1	0
Summa	59 211	58 281
Eget kapital	17 818	17 794
Derivat	716	1 352
Räntebärande skulder	36 738	34 303
Räntebärande skulder koncernföretag	3 711	4 687
Övriga skulder	228	145
Summa	59 211	58 281
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	17 387	27 688
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	3 616	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	+55/-55	+	-
Vakans	+59/-59	+	-
Fastighetskostnader	-16/+16	-	0
Räntekostnader	-82/+22	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 volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där

priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	-17 834	-8 917	-	8 917	17 834
Belåningsgrad	56%	50%	45%	41%	37%

Finansiell risk

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

Händelser efter balansdagen

Castellum genomförde den 18 januari 2019 en bytesaffär med fastighetsaktiebolaget Liliom där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall. Till- respektive frånträde sker 1 mars 2019. De sex förvärvade fastigheterna i Linköping är kontorsfastigheter om cirka 67 000 kvm och förvärvspriset uppgick till 1 638 Mkr. Försäljningen innebär att Castellum lämnar Sundsvall och försäljningspriset för de tjugo fastigheterna i Sundsvall uppgick till 3 321 Mkr. Castellum ser Linköping som en attraktiv regionstad där vi vill växa och utveckla vårt kunderbudande. Bytesaffären gör Castellum till en av de två största aktörerna i staden och ger dessutom byggrättsmöjligheter i city.

Castellum offentliggjorde den 22 januari 2019 att Carola Lavén anställts som ny Investeringsdirektör och vice verkställande direktör i Castellum AB. Carola Lavén kommer från en roll som Affärsområdeschef för NCC Property Development. Hon kommer ingå i koncernledningen och tillträder sin tjänst senast 1 augusti 2019.

För mer information om båda ovanstående händelser besök: www.castellum.se/press/pressmeddelanden.

I övrigt har inga händelser av väsentlig karaktär skett efter årets utgång.

Kvartalsöversikt

	2018 jan-mars	2018 apr-juni	2018 juli-sept	2018 okt-dec	2018	2017 jan-mars	2017 apr-juni	2017 juli-sept	2017 okt-dec	2017
Resultaträkning, Mkr										
Intäkter	1352	1388	1401	1436	5 577	1304	1259	1303	1316	5182
Fastighetskostnader	-414	-386	-376	-456	-1632	-442	-344	-349	-470	-1605
Driftsöverskott	938	1002	1025	980	3 945	862	915	954	846	3577
Centrala administrationskostnader	-46	-38	-29	-45	-158	-43	-40	-31	-48	-162
Räntenetto	-227	-209	-197	-202	-835	-227	-219	-215	-224	-885
Förvaltningsresultat	665	755	799	733	2 952	592	656	708	574	2 530
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader	-	-	-	-	-	-4	-1	-	-	-5
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	231	596	2 323	2 066	5 216	940	884	245	2 471	4 540
Värdeförändringar derivat	-7	32	177	-50	152	77	75	52	43	247
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-2	-1	1	-72	-74	-68	-14	-32	18	-96
Uppskjuten skatt	-122	278	-674	-275	-793	-111	-379	-196	-654	-1340
Årets / periodens resultat	765	1 660	2 626	2 402	7 453	1 426	1 221	777	2 452	5 876
Övrigt totalresultat	0	134	-102	-24	8	0	39	12	-59	-8
Årets / periodens totalresultat	765	1 794	2 524	2 378	7 461	1 426	1 260	789	2 393	5 868
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	82 031	84 298	87 473	89 168	89 168	74 043	76 490	77 382	81 078	81 078
Joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659
Övriga tillgångar	842	867	862	1 070	1 070	1 795	1 163	1 353	772	772
Likvida medel	34	84	51	243	243	304	323	258	203	203
S:a tillgångar	84 566	86 908	90 045	92 140	92 140	77 801	79 635	80 652	83 712	83 712
Eget kapital	33 053	34 847	37 371	39 749	39 749	29 294	30 554	31 343	33 736	33 736
Uppskjuten skatteskuld	8 534	8 257	8 934	9 203	9 203	7 196	7 555	7 751	8 405	8 405
Övriga avsättningar	3	3	3	6	6	8	7	5	5	5
Derivat	1 296	1 323	1 126	716	716	1 551	1 431	1 365	1 352	1 352
Räntebärande skulder	39 062	39 992	40 697	40 358	40 358	36 204	37 213	38 147	38 226	38 226
Ej räntebärande skulder	2 618	2 486	1 914	2 108	2 108	3 548	2 875	2 041	1 988	1 988
S:a eget kapital och skulder	84 566	86 908	90 045	92 140	92 140	77 801	79 635	80 652	83 712	83 712
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	69%	72%	73%	68%	71%	66%	73%	73%	64%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%	2,2%	2,6%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Räntetäckningsgrad	393%	461%	506%	463%	454%	361%	400%	429%	356%	386%
Avkastning aktuellt substansvärde	8,8%	20,6%	29,9%	24,0%	22,0%	2,7%	16,4%	10,2%	32,1%	18,3%
Avkastning totalt kapital	5,3%	7,3%	15,2%	13,3%	10,6%	9,1%	9,0%	5,8%	16,0%	10,1%
Avkastning eget kapital	9,3%	20,0%	30,2%	25,7%	22,6%	20,0%	16,7%	10,2%	31,3%	20,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	734	1 722	1 000	1 836	5 292	3 192	1 513	727	1 056	6 488
Försäljningar, Mkr	232	155	60	2 188	2 635	832	24	16	3	875
Belåningsgrad	48%	47%	46%	45%	45%	48%	48%	49%	47%	47%
Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Förvaltningsresultat, kr	2,43	2,76	2,92	2,68	10,81	2,17	2,40	2,59	2,10	9,26
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,27	2,53	2,61	2,24	9,65	1,91	2,15	2,21	2,10	8,39
Resultat efter skatt, kr	2,80	6,08	9,61	8,79	27,28	5,22	4,47	2,84	8,98	21,51
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	300	309	320	326	326	271	280	283	297	297
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	151	157	168	176	176	133	139	142	153	153
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	135	142	153	162	162	119	124	127	138	138
Utdelning, kr (2018 föreslagen)	-	-	-	-	6,10	-	-	-	-	5,30
Utdelningsandel	-	-	-	-	56%	-	-	-	-	57%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	1363	1386	1392	1429	1407	1332	1338	1341	1356	1341
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9%	93,2%	93,0%	93,3%	93,2%	89,9%	90,0%	91,6%	91,4%	90,9%
Fastighetskostnader, kr/kvm	382	354	344	419	378	397	320	327	423	364
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 461	18 762	19 333	20 417	20 417	17 105	17 395	17 569	18 268	18 268

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Resultaträkning, Mkr										
Intäkter	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759	2 694
Fastighetskostnader	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003	-960	-942
Driftsöverskott	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799	1 752
Centrala administrationskostnader	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93	-83	-84	-81
Joint venture (förvaltningsresultat)	-	-	3	23	-	-	-	-	-	-
Räntenetto	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683	-660	-574	-541
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	2 952	2 530	2 065	1 533	1 450	1 346	1 255	1 173	1 141	1 130
Förvärvs- och omstruktureringarkostnader	-	-5	-163	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-373	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69	194	1 222	-1 027
Värdeförändringar derivat	152	247	82	216	-660	429	-110	-429	291	102
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	27	-2	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7	-10	-5	-10
Uppskjuten skatt	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404	-217	-685	-35
Årets / periodens resultat	7 453	5 876	4 972	2 881	1 211	1 707	1 473	711	1 964	160
Övrigt totalresultat	8	-8	6	-8	8	3	-4	0	-	-
Årets / periodens totalresultat	7 461	5 868	4 978	2 873	1 219	1 710	1 469	711	1 964	160
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267
Joint venture	-	-	-	526	-	-	-	-	-	-
Goodwill	1 659	1 659	1 659	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	1 070	772	5 640	269	442	291	259	207	156	201
Likvida medel	243	203	257	39	47	70	44	97	12	8
S:a tillgångar	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631	34 171	31 936	29 476
Eget kapital	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082	9 692
Uppskjuten skatteskuld	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502	2 824
Övriga avsättningar	6	5	9	14	23	-	-	-	-	-
Derivat	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574	865
Räntebärande skulder	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781	15 294
Ej räntebärande skulder	2 108	1 988	1 956	1 058	1 001	1 122	1 057	1 091	997	801
S:a eget kapital och skulder	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631	34 171	31 936	29 476
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	71%	69%	67%	67%	67%	66%	66%	66%	65%	65%
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,4%	2,7%	3,0%	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%
Räntetäckningsgrad	454%	386%	348%	351%	318%	292%	284%	278%	299%	309%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	18,3%	20,9%	20,4%	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%	11,9%	10,0%	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%
Avkastning eget kapital	22,6%	20,6%	20,1%	21,7%	9,5%	14,6%	13,5%	6,6%	20,9%	1,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506	1 165
Försäljningar, Mkr	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107	227	36
Belåningsgrad	45%	47%	50%	49%	49%	51%	52%	50%	50%	52%
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04	5,98
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75	6,02
Resultat efter skatt, kr	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39	0,85
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	326	297	259	221	199	200	192	179	168	155
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	176	153	133	112	99	93	87	84	80	71
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr	162	138	121	100	87	84	78	75	74	63
Utdelning, kr (2018 föreslagen)	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12	3,04
Utdelningsandel	56%	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2%	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	378	364	376	316	307	307	298	300	298	300
Fastighetsvärde, kr/kvm	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036

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 28.

	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 18	jan-dec 2017
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201

Förvaltningsresultat

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

	okt-dec 2018		okt-dec 2017		jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	2 749	10,06	3 088	11,30	8 320	30,45	7 312	26,76
Återläggning;								
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-	-	5	0,02
Värdeförändring fastighet	-2 066	-7,56	-2 471	-9,04	-5 216	19,09	-4 540	-16,62
Värdeförändring derivat	50	0,18	-43	-0,16	-152	-0,55	-247	-0,90
= Förvaltningsresultat	733	2,68	574	2,10	2 952	10,81	2 530	9,26
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	733	2,68	574	2,10	2 952	10,81	2 530	9,26
Återläggning;								
Aktuell skatt förvaltningsresultat	-122	-0,44	1	0	-316	-1,16	-239	-0,87
EPRA Earnings / EPRA EPS	611	2,24	575	2,10	2 636	9,65	2 291	8,39

Substansvärde

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

	31 dec 2018		31 dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145	33 736	123
Återläggning;				
Derivat enligt balansräkning	716	3	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	-1 659	-6	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 203	34	8 405	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	48 009	176	41 834	153
Avdrag				
Derivat enligt ovan	-716	-3	-1 352	-5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7%*	-2 975	-11	-2 850	-10
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	44 318	162	37 632	138

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 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 6%.

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%.

	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 18	jan-dec 2017
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	733	574	2 952	2 530
Återläggning;				
Räntenetto	202	224	835	885
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	935	798	3 787	3 415
Räntetäckningsgrad	463%	356%	454%	386%

Forts. finansiella nyckeltal

Belåningsgrad	31 dec 2018	31 dec 2017
Räntebärande skulder	40 358	38 226
Likvida medel	- 243	- 203
Räntebärande skulder netto	40 115	38 023
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	- 31	- 23
Sålda ej frånträdna fastigheter	164	15
Förvaltningsfastigheter netto	89 301	81 070
Belåningsgrad	45%	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	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 18	jan-dec 2017
Förvärv	1 122	143	2 455	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	715	913	2 837	2 893
Summa investering	1 836	1 056	5 292	6 488
Försäljningspris	- 2 188	- 3	- 2 635	- 875
Nettoinvestering	- 352	1 053	2 657	5 613
Andel av fastighetsvärdet, %	0%	1%	3%	7%

Övriga nyckeltal

	okt-dec 2018	okt-dec 2017	jan-dec 18	jan-dec 2017
Överskottsgrad	68%	64%	71%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,4%	2,2%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	19,5%	31,3%	18,5%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	24,0%	32,1%	22,0%	18,3%
Avkastning totalt kapital	13,3%	16,0%	10,6%	10,1%
Avkastning eget kapital	25,7%	31,3%	22,6%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	326	297	326	297
Bruttouthyrning	101	140	408	600
Nettouthyrning	4	59	161	310

Redovisningsprinciper

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

1 jan 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 och Finland vara fortsatt effektiv under den nya standarden. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på Castellums resultat- och balansräkning.

Castellum kommer att börja tillämpa IFRS 16 Leasing från och med den 1 jan 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att

åsättas samma värde som den redovisade leasingsskulden per den 1 jan 2019. Castellums bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Castellum gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Leasingsskulden per 1 jan 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till 480 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Castellum kommer därefter att redovisa nyttjanderättstillgången till verkligt värde då den anses utgöra en förvaltningsfastighet. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 23 Mkr.

Vidare har en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkats av IFRS 16, varvid Castellum konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

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

Inför Årsstämman 2019

Inför årsstämman den 21 mars 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 6,10 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,05 kr, vilket innebär en höjning med 15% jämfört med föregående år. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås till 25 mars 2019 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås till 23 september 2019.

Valberedningen som består av Johan Strandberg (ordförande) representerande SEB Fonder, Advokat Patrik Essehorn, representerande Rutger Arnhult genom bolag, Vincent Fokke representerande Stichting Pensioenfonds ABP samt Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande föreslår inför årsstämman;

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande. Styrelsens ordförande: 985 000 kr, envar av övriga styrelseledamöter: 410 000 kr, ledamot i ersättningsutskottet, inkl ordföranden: 50 000 kr, ordföranden i revisions- och finansutskottet: 150 000 kr, envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskott: 75 000 kr. Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 895 000 kr (3 520 000 kr år 2018),

- omval av Deloitte som revisor. Deloitte har meddelat att nuvarande auktoriserade revisorn Hans Warén kommer att vara huvudansvarig revisor,
- att stämman beslutar att en ny valberedning inrättas inför 2020 års årsstämma genom att styrelsens ordförande kontaktar de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända ägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2019 och ber dem utse en ledamot vardera. De fyra ledamöter som utses jämte styrelsens ordförande utgör valberedningen. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Göteborg den 23 januari 2019



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör Castellum AB

Denna bokslutskommuniké 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 23 januari 2019 kl. 08:00 CET.

Styrelse



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Anna Karin Hatt
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



Christina Karlsson
Kazeem
Styrelseledamot



Nina Linander
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 44 400 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2018 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2018-12-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	15 209	5,6%
Stichting Pensioenfonds ABP	14 963	5,5%
BlackRock	13 677	5,0%
SEB Fonder & Liv	13 372	4,9%
PGGM Pensioenfonds	11 717	4,3%
Vanguard	9 061	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 804	3,2%
AMF Försäkring & Fonder	8 234	3,0%
Lannebo Fonder	7 866	2,9%
Sjätte AP-fonden	6 701	2,5%
Styrelse och ledning i Castellum	200	0,1%
Övriga svenska ägare	61 896	22,6%
Övriga utländska ägare	101 501	37,1%
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 31 december 2018 var 163,35 kronor (138,40) motsvarande ett börsvärde om 44,6 Mdr kronor (37,8), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 300 miljoner (273) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 201 000 aktier per dag (1 086 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 110% (99%). 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 176 kronor/aktie (153). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 93% (90%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie för 2018 efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,65 kronor (8,39) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,9% (6,1%), motsvarande en multipel om 17 (16). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värde-tillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick för 2018 till 27,28 kronor (21,51), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 16,7% (15,5%), motsvarande ett P/E om 6 (6).

Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 6,10 kronor (5,30) motsvarar en direktavkastning om 3,7% (3,8%) beräknat på kursen vid årets utgång.

Totalavkastning

Under 2018 har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 5,30 kr varit 22,3% (15,4%).

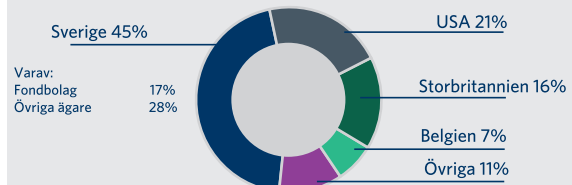
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s k reallgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar 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 2018-12-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 952	2 952	2 952
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	2 099	1 259	2 938
D:o, Mkr	2,5%	1,5%	3,5%
Aktuell skatt, 9%	- 268	- 268	- 268
Resultat efter skatt	4 783	3 943	5 622
Resultat kr/aktie	17,51	14,43	20,58
Avkastning långsiktig substans	27,7%	25,3%	30,1%
Resultat/aktiekurs	10,7%	8,8%	12,6%
P/E	9	11	8

EPRA NYCKELTAL

	31 dec 2018	31 dec 2017
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 636	2 291
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	9,65	8,39
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	48 009	41 834
EPRA NAV, kr/aktie	176	153
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	44 318	37 632
EPRA NNNAV, kr/aktie	162	138
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	9%
EPRA Yield	5,1%	5,3%
EPRA "Topped-up" Yield	5,2%	5,4%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	8%	5%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	17%	9%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	27%	20%	neg.
Utdelning kr/aktie	15%	13%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15%	16%	9%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	17%	17%	10%
Fastighetsbestånd kr/aktie	10%	11%	8%
Värdeförändring fastigheter	6,2%	5,7%	2,5%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	18,5%	20,1%	12,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	20,0%	12,1%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%	7,1%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	22,3%	20,3%	16,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	- 4,4%	4,7%	13,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,3%	12,7%	18,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	- 7,7%	0,0%	11,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	- 8,2%	4,2%	12,2%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	- 13,0%	- 3,6%	8,1%

Finansiell risk

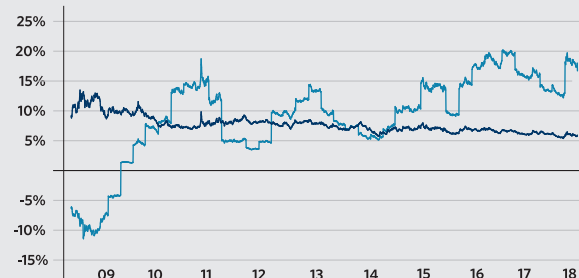
Belåningsgrad	45%	48%	50%
Räntetäckningsgrad	464%	367%	333%

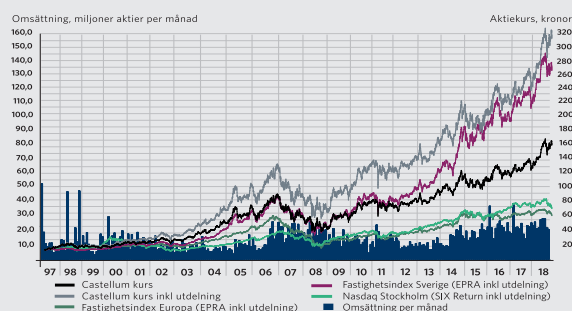
AKTIENS DIREKTAVKASTNING


Senast föreslagen/verkställd utdelning i förhållande till aktiekurs

AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE


Aktiekurs i förhållande till långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

AVKASTNING VINST PER AKTIE

 Rullande EPRA EPS i förhållande till aktiekurs
 Rullande redovisat resultat per aktie i förhållande till aktiekurs

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 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 återinvesteras 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: kontor, samhällsfastigheter (kunder som dirket eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, lätt industri, handel samt projekt och mark.

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning aktuellt substansvärde

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

Avkastning långsiktigt substansvärde

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

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2018	Vecka 6, 2019
Årsstämma 2019	21-mar-2019
Delårsrapport jan-mars 2019	24-apr-2019
Halvårsrapport jan-juni 2019	12-jul-2019
Delårsrapport jan-sept 2019	18-okt-2019

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.



CASTELLUM

Inbjudan till Castellums Årsstämma 2019

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 21 mars 2019 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Entrén öppnas kl. 16.00. Aktieägare, som vill delta i årsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 16 mars 2018, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 15 mars 2019 (helst före kl 16.00).

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 18 februari 2019 och finnas tillgänglig på bl a www.castellum.se.

I samband kommer även Castellums årsredovisning och övriga handlingar som skall läggas fram på stämman att finnas tillgängliga på hemsidan. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som skall hanteras vid stämman. Aktieägare som önskar anmäla sitt deltagande till stämman är välkomna att anmäla sig enligt följande: via formulär på www.castellum.se, per post till Castellum AB (publ), Box 2269, 403 14 Göteborg, per telefon 031-60 74 00 eller per e-post info@castellum.se. Vid anmälan skall uppges namn/företagsnamn, personnummer/organisationsnummer, adress och telefon-

Om Castellum

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 89,2 miljarder kronor och utgörs i huvudsak av lokaler för kontor, lager/logistik och samhällsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 4,3 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.

nummer. Kallelse skickas genast och utan kostnad för mottagaren till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress. Sådan begäran kan framställas på samma sätt som anmälan till stämman. För information om hur personuppgifter behandlas vänligen besök www.euroclear.com/dam/ESw/Legal/Integritetspolicy-bolagsstammor-svenska.pdf.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.castellum.se. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste registrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 15 mars 2019. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 31 januari 2019. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Henrik Saxborn, Box 2269, 403 14 Göteborg.