



DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2019

Stark hyrestillväxt bidrar till 9% ökning av förvaltningsresultatet

Väsentliga händelser under perioden

Castellum genomförde en bytesaffär med Lilium där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping om 1 631 Mkr samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall om 3 326 Mkr. Till- respektive frånträde skedde den 1 mars 2019.

I slutet av januari förvärvade Castellum Nordens ledande coworkingbolag, United Spaces för 200 Mkr. De senaste åren har United Spaces haft en årlig tillväxt om cirka 40%. Bolaget erbjuder coworkingtor i Stockholm, Göteborg och Malmö samt öppnar på Arlanda flygplats under april 2019. Coworking dvs. delade kontor, har redan gjort intåg i storstäderna och spås stark tillväxt kommande år.

Castellum blev i början på februari tilldelade markanvisning av Stockholms stad avseende tre kvarter för kontor och bostäder i Hagastaden, strax norr om CBD. Den totala investeringen i förvärv av byggrätterna beräknas uppgå till ca 800 Mkr. Planerad byggstart är första kvartalet 2021 med inflyttning tidigast 2024.

I slutet av februari avyttrade Castellum fyra handelsfastigheter vid Boländerna i Uppsala. Försäljningspriset uppgick till 685 Mkr, efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om ca 22 Mkr.

Castellum förvärvade två kontorsfastigheter vid Lilla Bommen i centrala Göteborg till ett förvärvspris om 864 Mkr inklusive omkostnader.

- Intäkterna för perioden januari-mars 2019 uppgick till 1 433 Mkr (1 352 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 726 Mkr (665), motsvarande 2,66 kronor (2,43) per aktie, en ökning med 9%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 689 Mkr (231) och på derivat till - 121 Mkr (-7).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 341 Mkr (765), motsvarande 4,91 kronor (2,80) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 178 kr (154) per aktie. En ökning med 16%.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till - 7 Mkr (48).
- Nettoinvesteringarna uppgick till - 726 Mkr (502) varav 2 518 Mkr (38) avsåg förvärv, 777 Mkr (696) ny-, till- och ombyggnationer och 4 021 Mkr (232) försäljningar. Fastighetsvärdet vid slutet av perioden uppgick till 89,2 miljarder kronor.

NYCKELTAL	2019 jan-mars	2018 jan-mars
Intäkter, Mkr	1 433	1 352
Driftöverskott, Mkr	977	938
Förvaltningsresultat, Mkr	726	665
D:o kr/aktie	2,66	2,43
D:o tillväxt	+9%	+12%
Resultat efter skatt, Mkr	1 341	765
Nettoinvestering, Mkr	- 726	502
Nettouthyrning, Mkr	- 7	48
Belåningsgrad	45%	48%
Räntetäckningsgrad	465%	393%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	178	154
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV) kr/aktie	165	138

Omslag: På omslaget syns skiss av DinellJohansson på Jubileumshuset som kommer byggas i samband med HSBs hundraårsfirande 2023. Huset består av en mix av bostäder och kontor där Castellum och HSB Bostad tillsammans utvecklar en plats som skapar synergier mellan boende och arbetsplatser som aktiverar huset över dygnet, alla dagar i veckan. Hagastaden är ett nytt utvecklingsområde norr om CBD i Stockholm. Samarbetet kommunicerades i början av april 2019.

Projekt med potential för både Castellum och kunderna

Förra året presterade Castellum en rekordhög tillväxt i förvaltningsresultatet, +17%. Jag kommunicerade då att vi knappast skulle kunna upprätthålla den takten – men min bedömning var ändå att vår portföljförflyttning tagit Castellum till en högre tillväxtnivå än tidigare. Årets första kvartal tycks bekräfta det. Med en i stort oförändrad portfölj ökade förvaltningsresultatet med 9%, vilket innebär att vi nästan når vårt mål även detta kvartal med befintlig portfölj. Jag påpekade även att nettoförsäljningarna om totalt 1,5 Mdr kr som frånträds under mars temporärt kommer att påverka tillväxttakten kommande kvartal.

Med en total portfölj på 90 Mdr kr tar det lite tid att genomföra större förflyttningar. Men trenden är ändå tydlig: kontor, logistik och projekt ökar på bekostnad av främst handel, som nu är nere på 7% av portföljen. Försäljningen av Sundsvall gav också under året en temporär minskning för samhällsfastigheter, men den trenden kommer att vändas genom stora projekt med Domstolsverket. Och förhoppningsvis är det projekten som kommer att stå för den betydande delen av Castellums framtida tillväxt.

Fastighetsvärde per kategori	Q1 2019	Q1 2018
Kontor	49%	47%
Samhällsfastigheter	21%	23%
Lager/logistik	16%	14%
Handel	7%	9%
Lätt industri	2%	3%
Projekt och mark	5%	4%
Totalt	100%	100%

Fantastiska projektmöjligheter

Våra stora projekt innebär en intressant potential. Förvärvet av Sæve flygplats ger en fantastisk möjlighet till expansion. Bara genom att utnyttja halva ytan kan vi säkra moderna logistikprojekt för 8 Mdr kr de närmaste åren – i ett optimalt läge nära Göteborgs hamn och nationella transportleder.

I Hagastaden i Stockholm har Castellum trätt in som partner vid byggande av totalt fem kvarter, omfattande såväl arbetsplatser som bostäder. Castellums åtagande rör kontor om sammanlagt 30 000 kvm med ett investeringsbelopp om cirka 1,3 Mdr kr. Hagastaden är på väg att bli en levande innerstadsdel med fokus på life science. Med närhet till Nya Karolinska och Karolinska Institutet skapas en vetenskapsstadsdel med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. 2025, när projektet står helt klart kommer Hagastaden att omfatta totalt ca 50 000 nya arbetsplatser och 6 000 bostäder.

Förvärvet av United Spaces måste också räknas som ett viktigt projekt. I Almedalen i juli i fjol meddelade Castellum att vi planerade att satsa på det snabbväxande segmentet coworking. Motivet bakom detta var enkelt: vi tror att segmentet växer. I New York och London står coworking nu för 25% av den nytecknade kontorsytan.

I Sverige är samma siffra ett par procent – men växer snabbt. Vår kanske viktigaste ambition med satsningen är att behålla kontakten med våra slutkunder för att inte helt vara beroende av mellanhänder. Det senaste året har vi därför

utarbetat en utvecklingsplan för coworking i Castellums regi. Så varför förvärvade vi då United Spaces? Vi är övertygade om att den erfarenhet som ryms inom United Spaces kommer att ge oss en mycket värdefull tempovinst och att Castellum som finansiellt stark hemvist kommer att öka såväl lönsamhet som tillväxtpotentialer för den befintliga verksamheten. Dessutom – och inte minst viktigt – innebär United Spaces erfarenhet en garanti mot "nybörjarfel" inom ett för Castellum nytt och oprövat område. Den viktigaste potentialen finns dock sannolikt inom de möjliga synergier. Nu kan

Castellums tusentals företagskunder, små som stora, runt om i landet omedelbart erbjudas flexibla och kostnadseffektiva kontors- och mötesplatser i Stockholm, Göteborg och Malmö samt på Arlanda. Och det är bara början...

Om jag summerar vårt projektläge idag så har vi pågående projekt för totalt ca 4 Mdr kr, varav återstående volym att investera uppgår till ca 1,6 Mdr kr. Redan kända men ej ännu igångsatta större projekt som vi beräknar kunna starta de närmaste två åren står för ytterligare ca 8 Mdr kr. Till detta kommer ett antal planerade projekt som kommer att startas senare som bedöms uppgå till mer än 12 Mdr kr (exempelvis Sæve flygplats och Hagastaden). Detta innebär sammantaget att projektvolymen med största sannolikhet kommer att öka de närmaste åren.

Lite lugnare hyresmarknad

Vad gäller hyresmarknaden noterade jag redan i förra rapporten att vi kunde se vissa svaghetstecken. Dessa yttrar sig i Q1 genom en svag nettouthyrning, -7 Mkr (48). Men här har vi ett par stora uthyrningar till E.ON och Domstolsverket vilka kommer att påverka denna siffra med +146 Mkr, förhoppningsvis redan i år. Jag tror fortfarande på en underliggande styrka hos marknaden vilket bl. a. märks i vår höjda uthyrningsgrad, 93,3% (92,9), och i hyrestillväxten i jämförbart bestånd på historiskt starka 4,8% (5,3). Vi har dessutom samma volym uteliggande offerter som för ett år sedan.

Finansiellt pekar pilarna åt rätt håll. Belåningsgraden är stabil på låga 45% (48), substansvärdet har trots (halv) utdelning om 3,05 kr ökat till 178 kr (154). Vi upplever att kreditmarknaden fungerar väl och Castellums inträde på Eurobondmarknaden har ökat vår finansiella flexibilitet ytterligare. Den genomsnittliga låneräntan under kvartalet uppgick till 2,1% och vi ser inga tecken på snabba förändringar uppåt.

Min övertygelse är att vi under 2019 fortsätter skapa aktieägarvärde, även om det självfallet blir svårt att överträffa fjolårets totalavkastning på 22,3%. Vi kommer att leverera en tillväxt i förvaltningsresultat (och därmed utdelning) även i år. Hur stor den blir påverkas av ompositioneringen och eventuellt nya förvärv.

Göteborg 24 april, 2019

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör, Castellum

Marknadskommentar



MARKANVISNING HAGASTADEN, STOCKHOLM

I mars kommunicerades att Stockholms stad föreslår markanvisning till Castellum avseende tre kvarter för kontor och bostäder i den nya stadsdelen Hagastaden. Stadsdelen är belägen strax norr om CBD med närhet till Nya Karolinska Solna och Karolinska Institutet. Den totala investeringen i förvärv av byggrätterna uppgår till ca 800 Mkr. Planerad byggstart är kvartal 1, 2021 med inflyttning tidigast 2024. Den föreslagna anvisningen för Castellum gäller kvarteren Sorbonne för kontor, samt Harvard och Greifswald för bostäder. Sammantaget är byggrätten för nybyggnation av cirka 23 000 kvm BTA (ca 19 000 kvm LOA) kontorslokaler innefattande butikslokaler i bottenplan inom kvarteret Sorbonne. Bostäderna i blivande kvarteren Greifswald och Harvard omfattar cirka 15 000 kvm BTA, vilket motsvarar cirka 150 bostäder med butiker eller andra publika lokaler i bottenplan. Läs mer på castellum.se.

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi utvecklades relativt väl under 2018 med en tillväxt i BNP om preliminärt 2,2%, men för 2019 bedöms dock tillväxttakten falla tillbaka till ca 1,3% för att under 2020 åter stiga till knappa 2% (Riksbanken, feb 2019). 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 och öka något under 2020-2021, 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 (KIX-index) relativt kraftigt under 2018 och har under inledningen av 2019 förblivit svag på en nivå som senast gällde i början av år 2009.

Dansk BNP-tillväxt bedöms ligga relativt stabil runt ca +1,7% per år de närmsta åren, efter att ha ökat med 1,2% under 2018 enligt Danmarks Nationalbank (mars 2019).

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 1,2% under 2019 för att sedan stiga till ca 1,5% under 2020.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,2%	(februari 2019)
Inflationstakt	1,8%	(mars 2019 jämfört med mars 2018)
BNP-tillväxt	1,2%	(kv 4 2018 jämfört med kv 3 2018)

Källa: SCB

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

Hyresmarknad

På Castellums delmarknader i Sverige har hyrestillväxten under Q1 varit stabil till något positiv, vilket främst drivits av gynnsam ekonomi, robust efterfrågan samt begränsat utbud på kontorslokaler. Under Q1 2019 var medelhyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö cirka 5%, 4% respektive 2% högre jämfört med Q1 2018. I Stockholm och Göteborg noteras rekordlåga vakansgrader i CBD, vilket

även medför stark efterfrågan på lokaler utanför CBD och stigande hyror på lejonparten av delmarknaderna. I regionstäderna har tillväxten i kontorshyrorna under Q1 2019 generellt varit stabil till något ökande. På hyresmarknaden märks en ökande efterfrågan för kontorsytor avsedda för coworking, framförallt i Stockholm, men ett ökat intresse noteras även i Göteborg och Malmö.

Hyran för kontor i CBD i *Köpenhamn* har fortsatt utvecklas i positiv riktning i Q1 2019 efter att ha ökat med ca 5% under 2018 drivet av 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.

Hyran för kontor i CBD i *Helsingfors* har fortsatt utvecklas i positiv riktning i Q1 2019 efter att ha ökat med ca 6% under 2018 bland annat drivet av en återhämtning i ekonomin, en minskad vakansgrad samt relativt begränsad nyproduktion. Lokaler i bra lägen med hög kvalitet samt renoverade lokaler upplever stark efterfrågan.

Hyresmarknaden i Sverige för *lager/logistik* är positiv med stigande hyror i de bästa logistiklägena. I citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile, noteras en stark efterfrågan, vilket primärt drivs av tillväxten i e-handeln (PostNord/HUI prognosticerar 14% tillväxt under 2019). I Stockholm samt även i och omkring andra storstäder i Sverige är det brist på utvecklingsbar mark för lager och logistik och många citynära lägen har redan eller kommer framöver att konverteras till bostadsområden, vilket resulterar i relativt stora hyresökningar för tillgängliga lagerlokaler i dessa lägen.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för transaktioner >40 Mkr ha uppgått till ca 31 Mdr kr fördelat på 69 transaktioner (Q1 2018: ca 22 Mdr kr fördelat på 93 transaktioner, Q1 2017: ca 34 Mdr kr fördelat på 118 transaktioner). Andelen utländska investerare minskade något till ca 27% (Q1 2018: 39%). Sammantaget kan det konstateras att det varit en stark start på 2019 års transaktionsmarknad med färre transaktioner, men högre volym än samma period förra året.

Kontorsfastigheter i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö fortsätter att vara mycket eftertraktade på investerarmarknaden, vilket leder till mycket låga direktavkastningskrav i de affärer som genomförs. Fastigheter med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter, samt sammansatta portföljer av fastigheter som genererar goda kassaflöden är attraktiva bland investerarna. I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila under Q1 2019.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt. Direktavkastningskraven är sjunkande då efterfrågan på investerarmarknaden är hög och ökande, samtidigt som utbudet är relativt lågt vilket driver upp priserna. Avkastningskraven i Castellums logistik-

fästen har därmed justerats ned ytterligare under Q1 2019. I *Danmark* uppgick transaktionsvolymen på den danska fastighetsmarknaden till ca 9,4 Mdr DKK under Q1 2019 (ca 15,9 Mdr DKK, Q1 2018). Andelen internationella investerare minskade till 36% jämfört med 46% i Q1 2018. Avkastningskravet i Köpenhamn har varit på en stabil nivå under Q1 2019.

I *Finland* uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden till cirka 1,3 Mdr euro under Q1 2019 (Q1 2018: 2,1 Mdr euro). Internationella investerare utgjorde ca 35% av volymen jämfört med 69% i Q1 2018. Konkurrensen för attraktiva fastigheter har ökat och många investerare som tidigare endast varit intresserade av fastigheter med säkra kassaflöden börjar nu även visa intresse för utvecklingsbara tillgångar med lite högre risk. Den ökade konkurrensen leder till fortsatt sjunkande direktavkastningskrav i CBD och närliggande delmarknader.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken höjde i december 2018 räntan från -0,5% till -0,25%. Det var första höjningen på 7 år. Riksbankens reporäntebana (feb 2019) indikerar att nästa höjning ska ske under hösten 2019. Svenska långräntor har gått ned under första kvartalet i år medan 3 mån Stibor-räntan gått upp med ca 0,15%, och blev för första gången på fyra år åter positiv i slutet av mars. Sammantaget har alltså avkastningskurvan blivit flackare under årets första kvartal. Vid utgången av kvartalet låg den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan strax under 0,4%, vilket är en nedgång med ca 0,15% jämfört med utgången av 2018.

Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har förbättrats under årets första kvartal efter att ha försämrats relativt kraftigt under fjärde kvartalet 2018. Castellum fick i mars ett nytt grundprospekt för det svenska MTN-programmet, med bl.a. höjt rambelopp till 20 Mdr kr, godkänt av Finansinspektionen. Under andra halvan av mars emitterade Castellum totalt 1 250 Mkr med löptider om två respektive fem år. Volymen utestående certifikat har reducerats ytterligare något under första kvartalet och uppgick till ca 4,6 Mdr kr vid utgången av mars.

Kreditmarginalerna, som steg kraftigt under fjärde kvartalet 2018 har återhämtat sig märkbart under första kvartalet 2019.

I Danmark har CIBOR-räntan (3 mån) även under första kvartalet 2019 legat relativt stabil på en nivå om ca -0,3%, vilket även gällt för Finland/EURIBOR (3 mån).

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2019 jan-mars	2018 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 18-mars 19	2018 jan-dec
Hysesintäkter		1 309	1 267	5 227	5 185
Serviceintäkter		111	85	418	392
Intäkter coworking		13	-	13	-
Intäkter	not 2	1 433	1 352	5 658	5 577
Driftskostnader	not 3	- 225	- 223	- 755	- 753
Underhåll	not 3	- 40	- 28	- 179	- 167
Tomträttsavgäld		-	- 7	- 16	- 23
Fastighetsskatt	not 3	- 77	- 76	- 316	- 315
Kostnader coworking	not 3	- 12	-	- 12	-
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 102	- 80	- 396	- 374
Driftsöverskott		977	938	3 984	3 945
Centrala administrationskostnader	not 3	- 48	- 46	- 160	- 158
<i>Finansnetto</i>	not 4				
Räntenetto		- 199	- 227	- 807	- 835
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld		- 4	-	- 4	-
Förvaltningsresultat*	not 1	726	665	3 013	2 952
Goodwill, nedskrivning		- 179	-	- 179	-
Värdeförändringar	not 5				
Fastigheter		689	231	5 674	5 216
Derivat		- 121	- 7	38	152
Resultat före skatt		1 115	889	8 546	8 320
Aktuell skatt	not 6	- 33	- 2	- 105	- 74
Uppskjuten skatt	not 6	259	- 122	- 412	- 793
Periodens / Årets resultat		1 341	765	8 029	7 453
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		43	89	105	151
Värdeförändring derivat, valutasäkring		- 9	- 89	- 53	- 143
Periodens / Årets totalresultat**		1 375	765	8 071	7 461
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		4,91	2,80	29,39	27,28

* För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 19.

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

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 21.

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

Resultatanalys januari-mars, 2019

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2019 till 726 Mkr (665), motsvarande 2,66 kr per aktie (2,43) – en förbättring med 9%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 013 Mkr (2 603) motsvarande 11,03 kr per aktie (9,53) – en ökning med 16%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2019 jan-mars	2018 jan-mars
Mitt	356	367	183	189
Väst	320	298	175	153
Öresund	284	274	150	136
Stockholm-Norr	447	413	250	208
Finland	13	-	- 2	-
Coworking	13	-	1	-
Totalt	1 433	1 352	757	686

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 757 Mkr (686) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 115 Mkr (889) består av ofördelat förvaltningsresultat om -31 Mkr (-21), nedskrivning goodwill om -179 Mkr (0), värdeförändring fastigheter om 689 Mkr (231) samt värdeförändring derivat om -121 Mkr (-7).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 1 433 Mkr (1 352), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,3% (92,9%) inklusive rabatter om 21 Mkr (22). I hyresintäkterna ingår en engångsersättning om 0 Mkr (9) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Vidare förvärvade Castellum under 2019 Coworkingbolaget United Spaces, vilket bidrog med intäkter om 13 Mkr första kvartalet.

UTVECKLING INTÄKTER

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 209	1 154	4,8%
Projektfastigheter	93	67	-
Transaktion	118	131	-
Coworking	13	-	-
Intäkter	1 433	1 352	6,0%

Ökningen i jämförbart bestånd om 4,8% beror främst på högre hyresnivåer. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 87 Mkr (112), varav 6 Mkr (27) avsåg uthyrning i samband med ny- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 94 Mkr (64), varav 3 Mkr (5) avsåg konkurser och 3 Mkr (5) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till - 7 Mkr (48). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter medan den är 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

NETTOUTHYRNING JAN-MARS 2019

Mkr	Region					
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Totalt
NYTECKNAT						
Befintligt	19	13	19	29	1	81
Investeringar	1	-	4	1	-	6
Totalt	20	13	23	30	1	87
UPPSAGT						
Befintligt	-16	-10	-33	-32	0	-91
Konkurser	0	-1	0	-2	-	-3
Totalt	-16	-11	-33	-34	0	-94
Nettouthyrning	4	2	-10	-4	1	-7
D:o Q1 2018	13	18	6	9	2	48

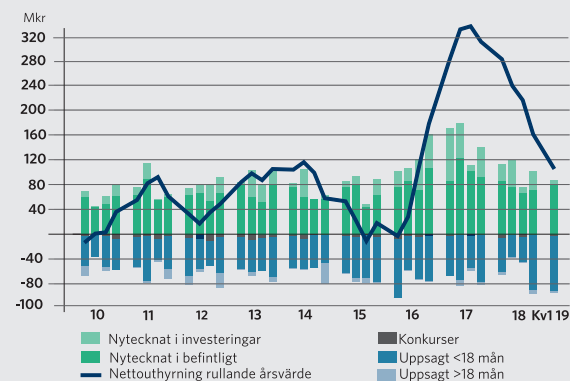
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat kr/aktie rullande fyra kvartal, (staplar)

Årlig tillväxt rullande fyra kvartal (kurva) och mål 10% (streckad linje)



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 342 Mkr (334) motsvarande 318 kr/kvm (306). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,5%, vilket främst beror på högre underhåll första kvartalet jämfört med 2018.

Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 12 Mkr.

I Sverige har en fastighetstaxering ägt rum, vilket kan medföra högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt som följd. Castellum kommer redovisa förändring av fastighetsskatten först när slutligt besked erhålls, vilket förväntas ske under Q2. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras dock kund, med högre hyresintäkter som följd. Således blir resultateffekten ytterst begränsad.

Fastighetsadministrationen uppgick till 102 Mkr (80), motsvarande 101 kr/kvm (76).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 48 Mkr (46). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 6 (9) personer i koncernledningen om 3 Mkr (6).

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	Förändring,%
Jämförbart bestånd	283	276	2,5%
Projektfastigheter	23	18	-
Transaktion	36	40	-
Direkta fastighetskostnader	342	334	2,4%
Coworking	12	-	-
Fastighetsadministration	102	80	-
Central administration	48	46	-
Kostnader totalt	504	460	9,5%

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 83,1% (104,5%) av ett normalår enligt grad-dagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	253	233	136	157	207	207
Underhåll	47	29	33	26	37	38
Fastighetsskatt	111	91	22	20	61	73
S:a fastighetskostn.	411	353	191	203	305	318
Uthyrning och fastighetsadmin						101
Totalt	411	353	191	203	305	419
D:o Q1 2018	396	275	193	205	326	382

NOT 4 Finansnetto

Räntenettot uppgick till -199 Mkr (-227). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,1% (2,4%). Räntenettot har påverkats positivt med ca 28 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter. Vidare uppgick tomträttsavgälden till 4 Mkr.

NOT 5 Värdeförändringar

Första kvartalet 2019 kännetecknas av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila till stigande priser som följd. Castellums värdeförändring uppgick till 689 Mkr för första kvartalet, motsvarande 0,8%. I värdeförändringen ingår - 283 Mkr hänförligt till försäljning av 23 fastigheter för 4 021 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om totalt 162 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 183 Mkr, var således 123 Mkr under värderingen. Försäljningen innebar att Castellum lämnade Sundsvall samt avyttrade ett bestånd av handelsfastigheter i Uppsala. 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 - 61 Mkr (56).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars
Kassaflöde	85	106
Projektvinst/byggrätter	86	67
Avkastningskrav	667	111
Förvärv	134	-
Försäljningar	- 283	- 53
Totalt	689	231
D:o i %	0,8%	0,3%

NOT 6 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 226 Mkr (- 124) varav - 33 Mkr (- 2) är betald skatt. Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4% medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6% som gäller från och med 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 till följd av att befintliga underskottsavdrag till stor del finns i f.d. Norrportenkoncernen och kan därmed inte nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 212 Mkr (2 252). Vidare finns obeskattade reserver om 149 Mkr (135). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 51 144 Mkr (44 882), varav 6 683 Mkr (3 974) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skattekuld redovisas full nominell skatt om 20,6% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 8 936 Mkr (8 534).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Forts. Not 6

SKATTEBERÄKNING 2019-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	726	
Ej avdragsgill ränta	27	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 291	291
ombyggnationer	- 102	102
Övriga skattemässiga justeringar	31	- 130
Skattepliktigt förvaltningsresultat	391	263
<i>aktuell skatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	84	
Försäljning fastigheter	-	- 2 733
Värdeförändring fastigheter	-	972
Värdeförändring derivat	-	-
Skattepl. res. före underskottsavdrag	391	- 1 498
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 081	1 081
Justering av tidigare år	- 370	370
Underskottsavdrag, utgående balans	1 212	- 1 212
Skattepliktigt resultat	152	- 1 259
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 33	259

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2019-03-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 212	259	248
Obeskattade reserver	- 149	- 32	- 32
Fastigheter	- 51 144	- 10 540	- 3 023
Summa	- 50 081	- 10 313	- 2 807
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 683	1 377	
Enligt balansräkningen	- 43 398	- 8 936	

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 20%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.



COWORKING

Castellum förvärvade i januari 2019 coworkingbolaget United Spaces. Coworking, delade kontor, har redan gjort intåg i storstäderna och spås en urstark tillväxt kommande år. I centrala London och på Manhattan i New York utgör coworking redan 25-30 procent av nytecknade avtal på kontorsmarknaden. "Coworking handlar om så mycket mer än snygga lokaler. Det är resurseffektivt för planeten och plånboken, men det handlar också om att bygga gemenskap mellan människor, oväntade möten och kreativitet. Jag är övertygad om att det här är en disruptiv affärsmodell som kommer att förändra hela kontorsmarknaden och ersätta dagens fasta kontorslösningar."

Henrik Saxborn, verkställande direktör Castellum

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 7	89 231	82 031	89 168
Goodwill	not 8	1 703	1 659	1 659
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 9	919	-	-
Övriga anläggningstillgångar		167	110	146
Kortfristiga fordringar		1 663	732	924
Likvida medel		150	34	243
Summa tillgångar		93 833	84 566	92 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		39 457	33 053	39 749
Uppskjuten skatteskuld	not 6	8 936	8 534	9 203
Övriga avsättningar		6	3	6
Räntebärande skulder	not 10	40 566	39 062	40 358
Derivat	not 11	777	1 296	716
Leasingavtal	not 9	919	-	-
Ej räntebärande skulder		3 172	2 618	2 108
Summa eget kapital och skulder		93 833	84 566	92 140
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		21 826	31 551	21 803
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Valuta-säkrings-reserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	273 201	137	12 434	123	- 126	- 2	21 170	33 736
Utdelning, mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 448	- 1 448
Periodens resultat januari-mars 2018	-	-	-	-	-	-	765	765
Övrigt totalresultat januari-mars 2018	-	-	-	89	- 89	-	-	0
Eget kapital 2018-03-31	273 201	137	12 434	212	- 215	- 2	20 487	33 053
Periodens resultat april-dec 2018	-	-	-	-	-	-	6 688	6 688
Övrigt totalresultat april-dec 2018	-	-	-	62	- 54	-	-	8
Eget kapital 2018-12-31	273 201	137	12 434	274	- 269	- 2	27 175	39 749
Utdelning, mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 667	- 1 667
Periodens resultat jan-mars 2019	-	-	-	-	-	-	1 341	1 341
Övrigt totalresultat jan-mars 2019	-	-	-	43	- 9	-	34	34
Eget kapital 2019-03-31	273 201	137	12 434	317	- 278	- 2	26 883	39 457

Balansräkning per 31 mars 2019

NOT 7 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 49% kontor, 21% samhällsfastigheter, 16% logistik/lager, 7% 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 728 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,6 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 3 295 Mkr (734), varav 2 518 Mkr (38) avser förvärv och 777 Mkr (696) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 4 021 Mkr (232) uppgick nettoinvesteringen till - 726 Mkr (502).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	89 168	647
+ Förvärv	2 518	9
+ Ny-, till- och ombyggnation	777	- 2
- Försäljningar	- 4 304	- 23
+/- Orealiserade värdeförändringar	972	-
+/- Valutakursomräkning	100	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2019	89 231	631

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.

Ilgångsatta 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 (1 480). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 89 231 Mkr (89 168), motsvarande 21 084 kr/kvm (20 417).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt och mark, kan beräknas till 5,1% (5,3%).

GENOMSnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 051
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	46
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 32
Normaliserat driftsöverskott (3 mån)	1 065
Värdering (exkl. byggrätter om 527 Mkr)	84 342
Genomsnittlig värderingsyield	5,1%

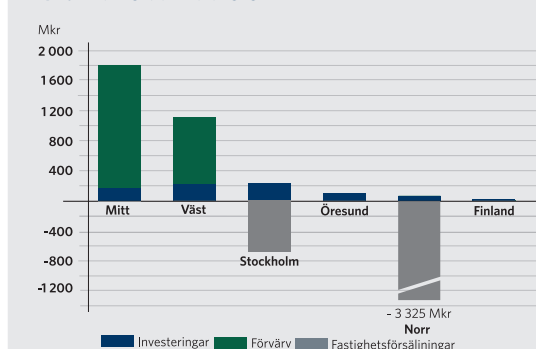
Värderingsyield per kategori

	31 mars 2019	31 dec 2018
Kontor	4,9%	5,1%
Samhällsfastigheter	4,8%	5,0%
Lager/Logistik	5,5%	5,8%
Handel	5,7%	5,9%
Lätt industri	6,4%	6,9%
Totalt	5,1%	5,3%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 462	1 363	1 407
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,3%	92,9%	93,2%
Fastighetskostnader kr/kvm	419	382	378
Driftsöverskott kr/kvm	944	884	933
Fastighetsvärde kr/kvm	21 084	18 461	20 417
Antal fastigheter	631	678	647
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 166	4 366	4 283
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1%	5,5%	5,3%

INVESTERINGAR PER REGION



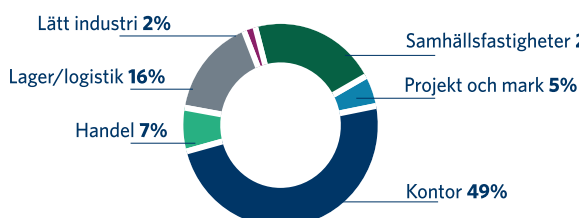
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2019-03-31					januari-mars 2019					
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekonom. uthyrn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	28	282	10 504	37 296	156	2 211	93,9%	146	30	431	116
Väst	64	361	10 159	28 169	156	1 729	95,0%	148	31	346	117
Mitt	85	623	12 005	19 266	229	1 471	91,7%	210	62	397	148
Öresund	42	388	10 346	26 685	194	2 000	89,3%	173	45	462	128
Norr	2	5	93	18 353	2	1 519	97,1%	2	1	583	1
Finland	1	14	859	59 519	13	3 678	100,0%	13	3	892	10
Summa Kontor	222	1 673	43 966	26 286	750	1 793	92,4%	692	172	411	520
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	12	90	5 332	59 715	66	2 961	96,6%	64	12	526	52
Väst	15	110	2 122	19 285	37	1 329	93,1%	34	6	212	28
Mitt	24	238	5 886	24 702	99	1 667	97,6%	97	23	381	74
Öresund	8	91	3 228	35 545	49	2 157	98,1%	48	7	292	41
Norr	10	99	1 897	19 106	36	1 460	97,1%	35	8	342	27
Summa Samhällsfastigheter	69	628	18 465	29 417	287	1 830	96,8%	278	56	353	222
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	36	256	4 726	18 453	77	1 207	92,3%	71	13	206	58
Väst	68	586	6 468	11 031	119	808	90,0%	107	25	170	82
Mitt	30	153	1 213	7 929	30	790	92,7%	28	7	185	21
Öresund	28	192	1 743	9 092	42	878	90,3%	38	12	241	26
Summa Lager/Logistik	162	1 187	14 150	11 919	268	903	91,0%	244	57	191	187
HANDEL											
Stockholm	28	141	2 920	20 684	53	1 518	96,5%	52	11	307	41
Väst	14	53	851	15 974	17	1 266	95,0%	16	4	326	12
Mitt	18	94	1 599	16 927	33	1 394	97,0%	32	6	254	26
Öresund	11	46	828	18 184	17	1 489	84,7%	14	4	379	10
Summa Handel	71	334	6 198	18 533	120	1 439	94,8%	114	25	305	89
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	43	683	15 714	13	1 198	93,3%	12	3	301	9
Väst	16	66	669	10 138	14	835	95,7%	13	2	136	11
Mitt	13	52	418	8 079	11	845	97,5%	11	4	261	7
Öresund	4	42	320	7 607	8	750	91,1%	7	1	138	6
Summa Lätt industri	43	203	2 090	10 281	46	898	94,6%	43	10	203	33
Summa förvaltningsfastigheter	567	4 025	84 869	21 084	1 471	1 462	93,3%	1 371	320	318	1 051
Uthyrning och fastighetsadministration									102	101	-102
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									422	419	949
Projekt	39	141	3 689	-	25	-	-	15	9	-	6
Obebyggd mark	25	-	673	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	631	4 166	89 231	-	1 496	-	-	1 386	431	-	955

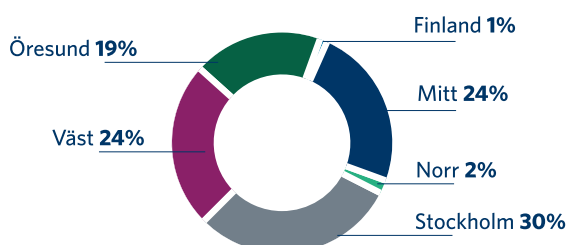
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 955 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 977 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 48 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 26 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 24, definitioner.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter och en fjärdedel av samhällsfastigheter. Sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot handelssegment är 7% värdemässigt, men då rymmer områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handelsexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från den allt mer växande e-handelssegmentet vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av last mile.

Kontraktsförfallostruktur

Kontraktsförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2019 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-03-31

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2019	1 105	143	3%
2020	1 826	1 137	22%
2021	1 140	869	16%
2022	1 116	1 018	19%
2023	240	469	9%
2024+	410	1 491	28%
Summa kommersiellt	5 837	5 127	97%
Bostäder	442	40	1%
P-platser och övrigt	5 876	87	2%
Totalt	12 155	5 254	100%

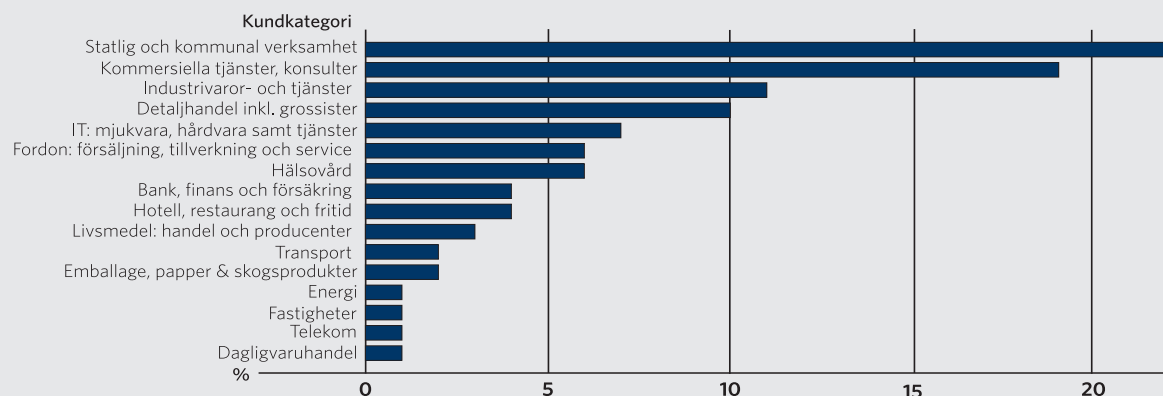
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 5 800 kommersiella kontrakt och 442 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen till höger. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2% av koncernens totala hyresintäkter, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

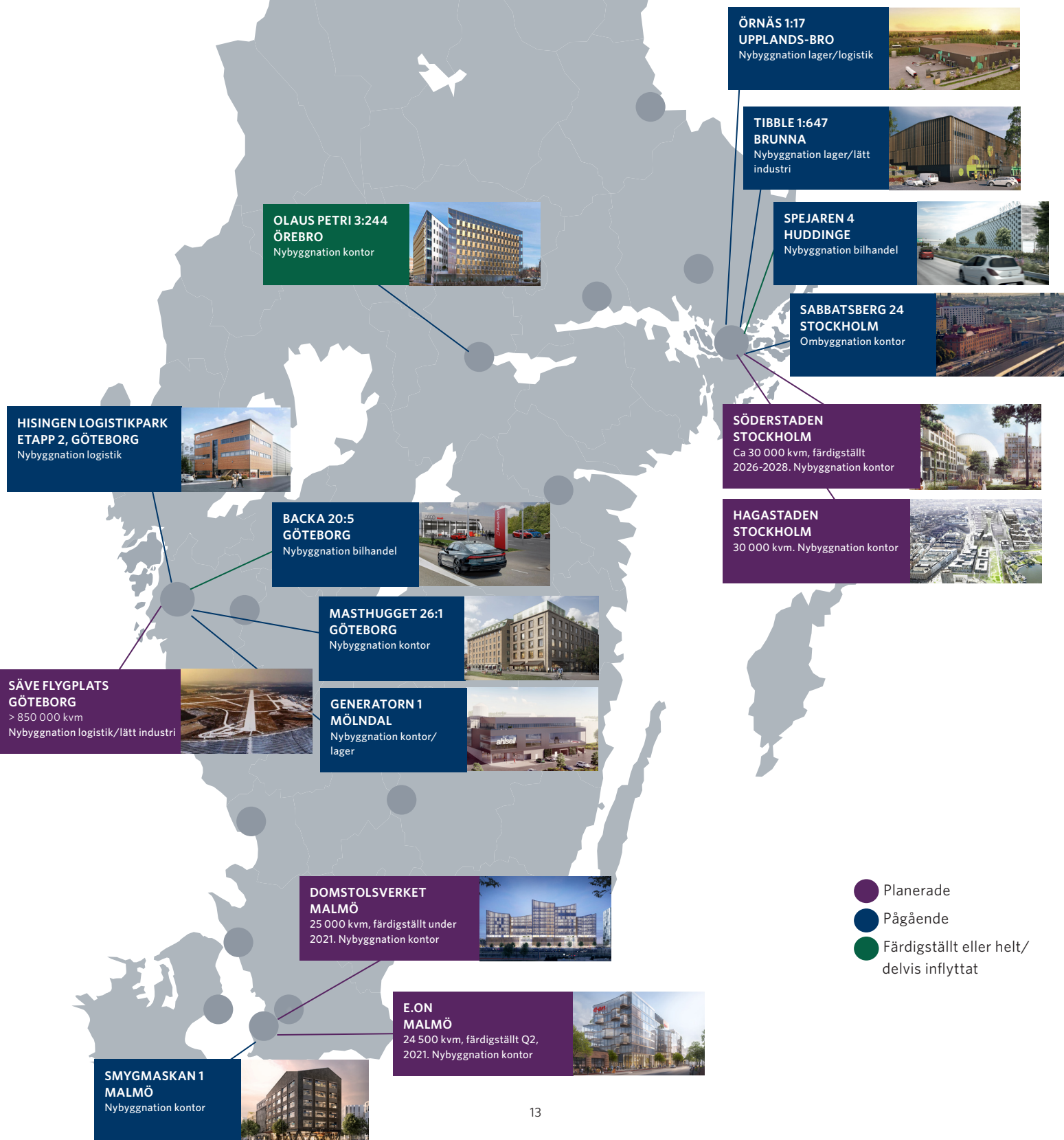
KONTRAKTSSSTORLEK

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 780	23%	219	4%
0,25-0,5	965	8%	353	7%
0,5-1,0	818	7%	578	11%
1,0-3,0	757	6%	1 294	24%
> 3,0	517	4%	2 683	51%
Summa	5 837	48%	5 127	97%
Bostäder	442	4%	40	1%
P-platser och övrigt	5 874	48%	87	2%
Totalt	12 153	100%	5 254	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



- Planerade
- Pågående
- Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

Större investeringar och försäljningar

Större investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad april 2019	Total inv. inkl. mark Mkr	Varav inv. 2019, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kategori
		Mkr	kr/kvm						
Sabbatsberg 24, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	418	59	243	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	60%	349	44	69	Kv 2 2019	Nybyggnation bilhandel
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	95%	347	51	84	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Hisingen Logistikpark etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	25	269	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	229	22	169	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	0%	204	22	111	Kv 4 2019	Nybyggnation lager/logistik
Generatoren 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	22	19	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor/lager
Tibble 1:647, Brunnå	8 894	12	1 300	0%	140	15	29	Kv 2 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100%	103	21	30	Kv 2 2019	Nybyggnation bilhandel

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Olaus Petri 3:244, Örebro	15 023	37	2 450	100%	495	45	63	Kv 1 2019	Nybyggnation kontor
Summa projekt över 100 Mkr					2 720	326	1 086		

Större fastighetsförvärv

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad april 2019	Anskaffn. värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
6 fastigheter i Linköping	66 949	109	1 650	98%	1 631	mars 2019	Kontor
Gullbergsvass 1:12 och 1:2, Göteborg	16 604	42	2 550	98%	864	mars 2019	Kontor

Större fastighetsförsäljningar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fast. pris, Mkr	Uppskjuten skatt omkostn., Mkr	Försäljn.pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
20 fastigheter i Sundsvall	154 491	258	1 650	3 464	-138	3 326	mars 2019	Kontor, samhällsfastighet, handel
Boländerna 28:4, 28:4, 35:1 och 35:2, Uppsala	49 795	69	1 396	707	-22	685	april 2019	Handel

NOT 8 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. Det som kan medföra en nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under första kvartalet i år avyttrades hela beståndet i Sundsvall, vilket medförde en nedskrivning om 179 Mkr. Samtidigt förvärvades coworkingbolaget United Spaces under samma period, vilket medför en ökning av goodwill med 223 Mkr. Således har goodwill under året förändrats med 44 Mkr.

NOT 9 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, innebärande att Castellum ska värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till ca 919 Mkr fördelat på tomträttsavtal om 483 Mkr och hyresavtal i det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 436 Mkr. Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 56 273 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 44 291 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 982 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 29 091 Mkr (30 862) långfristigt och 11 325 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 150 Mkr (243) uppgick till 40 416 Mkr (40 115), varav 22 232 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 4 613 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 22 261 Mkr respektive 4 616 Mkr).

Under början av 2019 har kreditfaciliteter i bank om ca 2 400 Mkr förlängts och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr. Castellum har även varit aktiv i svensk obligationsmarknad, om än i begränsad omfattning, och obligationer om nominellt 500 Mkr har förfallit medan 1 050 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Efter räkenskapsperiodens utgång har ytterligare obligationer om 550 Mkr emitterats.

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 lånevolymen. Skuldernas verkliga värde vid periodens 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 40 416 Mkr (40 115) var 12 815 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 27 601 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 32% (31%) 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% (20%) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 53% (53%) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 14% (13%).

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 465% och 14%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,2 år (3,4). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,8 år (3,0).

Castellum har 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 förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-03-31

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	11 982	2 239	9 086	11 325
1 - 2 år	10 643	2 020	2 923	4 943
2 - 3 år	4 549	851	3 698	4 549
3 - 4 år	14 931	7 137	2 844	9 981
4 - 5 år	11 665	20	7 095	7 115
> 5 år	2 503	1 304	1 199	2 503
Totalt	56 273	13 571	26 845	40 416

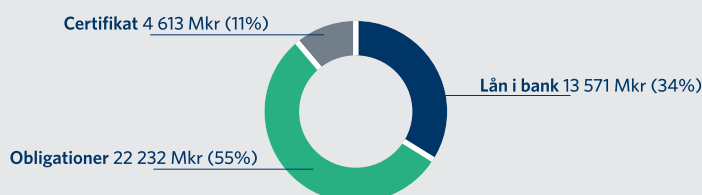
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,9 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 mars 2019 var 2,0% (2,0%). Castellum använder bl a räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

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

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 7 044 Mkr (6 895), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2019-03-31**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-03-31**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-03-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	27 623	1,2%*	1 400	0,5%	- 16 305	0,0%	2,7%	0,3 år
1 - 2 år	3 149	1,8%	2 771	1,4%	-	-	1,6%	1,6 år
2 - 3 år	2 849	1,3%	2 050	0,8%	-	-	1,1%	2,5 år
3 - 4 år	549	2,2%	1 950	0,8%	-	-	1,1%	3,3 år
4 - 5 år	5 946	2,4%	234	2,1%	-	-	2,4%	4,5 år
5 - 10 år	300	2,3%	7 900	1,9%	-	-	1,9%	7,0 år
Totalt	40 416	1,5%	16 305	1,4%	- 16 305	0,0%	2,0%	2,9 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

NOT 11 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen har över tid således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland 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. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 mars 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 808 Mkr (- 689) och valutaderivatportföljen till 31 Mkr (- 27). 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%	465%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	14%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		14%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,8 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		2,9 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		26%
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	2019 jan-mars	2018 jan-mars	Rullande 12 månader april 18-mars 19	2018 jan-dec
Driftsöverskott	977	938	3 984	3 945
Centrala administrationskostnader	- 48	- 46	- 160	- 158
Återläggning av avskrivningar	9	4	24	19
Betalt räntenetto	- 157	- 234	- 752	- 829
Betald skatt	- 132	- 40	- 167	- 75
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	34	0	42	8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	683	622	2 971	2 910
Förändring kortfristiga fordringar	- 250	- 248	- 227	- 225
Förändring kortfristiga skulder	281	- 60	448	107
Kassaflöde från löpande verksamhet	714	314	3 192	2 792
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 777	- 696	- 2 918	- 2 837
Förvärv fastigheter	- 2 518	- 38	- 4 935	- 2 455
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	6	11	3	8
Försäljning fastigheter	4 021	232	6 424	2 635
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	- 497	- 6	- 640	- 149
Investeringar i övrigt	- 252	- 16	- 321	- 85
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 17	- 513	- 2 387	- 2 883
Förändring långfristiga skulder	36	745	1 316	2 025
Förändring långfristiga fordringar	8	9	10	11
Lösen räntederivat	-	-	- 457	- 457
Utbetald utdelning	- 834	- 724	- 1 558	- 1 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 790	30	- 689	131
Periodens / Årets kassaflöde	- 53	- 169	117	40
Likvida medel ingående balans	243	203	34	203
Likvida medel utgående balans	150	34	150	243

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 jan-mars	2018 jan-mars	2018 jan-dec
Intäkter	20	16	80
Kostnader	- 58	- 48	- 193
Finansnetto	9	- 15	29
Utdelning/koncernbidrag	-	-	1 545
Värdeförändring derivat	- 146	- 7	108
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	- 23
Resultat före skatt	- 175	- 54	1 545
Skatt	7	12	- 67
Periodens/årets resultat	- 168	- 42	1 478
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat	- 168	- 42	1 478
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	40	89	93
Värdeförändring valutaderivat	-24	- 89	- 99
Periodens/årets totalresultat	- 152	- 42	1 472

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
Andelar koncernföretag	19 888	19 675	19 678
Fordringar koncernföretag	29 051	30 097	29 062
Övriga tillgångar	9 420	7 564	10 470
Likvida medel	34	0	1
Summa	58 393	57 336	59 211
Eget kapital	15 999	16 304	17 818
Derivat	777	1 296	716
Räntebärande skulder	36 548	35 058	36 738
Räntebärande skulder koncernföretag	4 014	3 814	3 711
Övriga skulder	1 055	864	228
Summa	58 393	57 336	59 211
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	17 401	26 813	17 387
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	3 622	3 631	3 616

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	+60/-60	+	-
Fastighetskostnader	-17/+17	-	0
Räntekostnader*	-77/43	0	-

*Asymmetrin beror på att Castellum f.n. bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli mer volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-17 846	-8 923	-	8 923	17 846
Belåningsgrad	56%	50%	45%	41%	38%

Finansiell risk

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

För mer detaljerad information om risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida alt. Castellums Årsredovisning 2018, avsnittet "Risker och Riskhantering" sid 92-100.



FÖRSÄLJNING AV CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I SUNDSVALL OCH FÖRVARV AV FASTIGHETER I LINKÖPING

Castellum genomförde en bytesaffär med Lilium där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping om 1 631 Mkr samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall om 3 326 Mkr. Till- respektive frånträde skedde den 1 mars 2019. Fastigheterna ligger i nära anslutning till Castellums övriga fastigheter i Linköping och staden ses som en attraktiv regionstad där Castellum vill växa och utveckla kunderbudandet. Bytesaffären innebär att Castellum blir en av de två största aktörerna i staden och ger dessutom byggrättsmöjligheter i city.

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 24.

	jan-mars 2019	jan-mars 2018	Rullande 12 mån. april 18-mars 19	jan-dec 2018
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201

Förvaltningsresultat

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

	jan-mars 2019		jan-mars 2018		Rullande 12 mån. april 18-mars 19		jan-dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 115	4,08	889	3,25	8 546	31,28	8 320	30,45
Återläggning								
Goodwill, nedskrivning	179	0,66	-	-	179	0,66	-	-
Värdeförändring fastighet	- 689	- 2,52	- 231	- 0,85	- 5 674	- 20,77	- 5 216	- 19,09
Värdeförändring derivat	121	0,44	7	0,03	- 38	- 0,14	- 152	- 0,55
= Förvaltningsresultat	726	2,66	665	2,43	3 013	11,03	2 952	10,81
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	726	2,66	665	2,43	3 013	11,03	2 952	10,81
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 84	- 0,31	- 45	- 0,16	- 355	- 1,30	- 316	- 1,16
EPRA Earnings / EPRA EPS	642	2,35	620	2,27	2 658	9,73	2 636	9,65

Substansvärde

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

	31 mars 2019		31 mars 2018		31 dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 457	144	33 053	121	39 749	145
Återläggning:						
Beslutad, ej verkställd utdelning	833	3	724	3	-	-
Derivat enligt balansräkning	777	3	1 296	5	716	3
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	- 1 480	- 5	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	8 936	33	8 534	31	9 203	34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	48 523	178	41 948	154	48 009	176
Avdrag						
Derivat enligt ovan	- 777	- 3	- 1 296	- 5	- 716	- 3
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	- 2 807	- 10	- 2 935	- 11	- 2 975	- 11
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	44 939	165	37 717	138	44 318	162

* 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 20%, 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 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

Forts. Finansiella nyckeltal

Finansiell risk

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntetäckningsgrad	jan-mars 2019	jan-mars 2018	Rullande 12 mån. april 18-mars 19	jan-dec 2018
Förvaltningsresultat	726	665	3 013	2 952
Återläggning;				
Räntenetto	199	227	807	835
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	925	892	3 820	3 787
Räntetäckningsgrad	465%	393%	473%	454%

Belåningsgrad	31 mars 2019	31 mars 2018		31 dec 2018
Räntebärande skulder	40 566	39 062		40 358
Likvida medel	- 150	- 34		- 243
Räntebärande skulder netto	40 416	39 028		40 115
Förvaltningsfastigheter	89 231	82 031		89 168
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	- 37	- 34		- 31
Sålda ej frånträdna fastigheter	661	21		164
Förvaltningsfastigheter netto	89 855	82 018		89 301
Belåningsgrad	45%	48%		45%

Investering

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

Nettoinvestering	jan-mars 2019	jan-mars 2018	Rullande 12 mån. april 18-mars 19	jan-dec 2018
Förvärv	2 518	38	4 935	2 455
Ny-, till- och ombyggnation	777	696	2 918	2 837
Summa investering	3 295	734	7 853	5 292
Försäljningspris	- 4 021	- 232	- 6 424	- 2 635
Nettoinvestering	- 726	502	1 429	2 657
Andel av fastighetsvärdet, %	-1%	1%	25%	3%

Övriga nyckeltal

	jan-mars 2019	jan-mars 2018	Rullande 12 mån. april 18-mars 19	jan-dec 2018
Överskottsgrad	69%	69%	71%	71%
Räntenivå, genomsnitt	2,1%	2,4%	2,1%	2,2%
Avkastning långsiktigt substansvärde	9,5%	8,2%	17,3%	18,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	11,2%	8,8%	21,0%	22,0%
Avkastning totalt kapital	7,0%	5,3%	11,0%	10,6%
Avkastning eget kapital	13,5%	9,3%	24,9%	22,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	327	300	327	326
Bruttouthyrning	87	112	383	408
Nettouthyrning	- 7	48	106	161

Redovisningsprinciper

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

1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Castellum tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått 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 tillsammans med hyresavtal i det under året förvärvade coworking-bolaget United Spaces. Utöver dessa två poster har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en

skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Vidare är hyreskostnaden för United Spaces fördelad på avskrivningar och finansiell kostnad. Tomträttsavtal och hyresavtal i United Spaces har värderats och nyttjanderätten redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld. Per 31 mars 2019 bedömdes det sammanlagda värdet av dessa två poster vara 919 Mkr.

Vidare har en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas 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.

Händelser efter balansdagen

I början av april 2019 kommunicerades att Castellum träder in som projektpartner till HSB Bostad i två kvarter i Hagastaden, Stockholm där Castellum kommer att uppföra, äga och förvalta samtliga kommersiella ytor. Ytorna uppgår uppskattningsvis till cirka 10 000 kvm. Bedömd totalinvestering i detta skede är ca 550 Mkr, varav förvärvet av byggrätterna beräknas uppgå till ca 200 Mkr. Planerad byggstart är 2022 med inflyttning tidigast 2024. Läs mer om samarbetet på www.castellum.se.

Göteborg den 24 april 2019



Henrik Saxborn

Verkställande Direktör i Castellum AB (publ)

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

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande onsdagen den 24 april 2019 kl. 08:00 CET.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 48 600 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 mars 2019 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2019-03-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
APG Asset Management	15 124	5,5%
Rutger Arnhult	14 613	5,3%
PGGM Pensioenfonds	14 119	5,2%
BlackRock	13 774	5,0%
SEB Fonder & Liv	12 258	4,5%
Vanguard	9 133	3,3%
Szombatfalvysfären	8 749	3,2%
AMF Försäkring & Fonder	8 322	3,0%
Lannebo Fonder	7 963	2,9%
Norges Bank	5 123	1,9%
Styrelse och ledning i Castellum	172	0,1%
Övriga svenska ägare	67 603	24,8%
Övriga utländska ägare	96 248	35,3%
Totalt utestående aktier	273 201	100,0%

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

Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2019 var 180,35 kr (136,50) motsvarande ett börsvärde om 49,3 miljarder kr (37,3), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 80 miljoner (74) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 271 000 aktier per dag (1 170 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 116% (107%). 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 178 kr/aktie (154). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 99% (88%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,73 kronor (8,74) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,4% (6,4%), motsvarande en multipel om 19 (16). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 29,39 kronor (19,09), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 16,3% (14,0%), motsvarande ett P/E om 6 (7).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,10 kronor (5,30) motsvarar en direktavkastning om 3,3% (3,9%) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen har 3,05 kronor betalats ut i mars, medan resterande betalats ut i september.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 36,6% (19,5%).

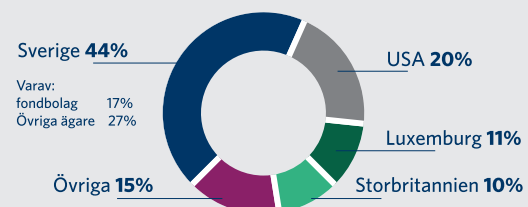
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s k realltillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på realltillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, d v s över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, d v s nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, d v s resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammanstätt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2019-03-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 013	3 013	3 013
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	2,7%	1,7%	3,7%
D:o, Mkr	2 256	1 420	3 092
Aktuell skatt, 9%	- 270	- 270	- 270
Resultat efter skatt	4 999	4 163	5 835
Resultat kr/aktie	18,30	15,24	21,36
Avkastning långsiktig substans	9,2%	7,2%	11,2%
Resultat/aktiekurs	10,1%	8,5%	11,8%
P/E	10	12	8

EPRA NYCKELTAL

	31 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	642	620	2 636
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,35	2,27	9,65
EPRA NAV (långs. substansvärde), Mkr	48 523	41 948	48 009
EPRA NAV, kr/aktie	178	154	176
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	44 939	37 717	44 318
EPRA NNNAV, kr/aktie	165	138	162
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	7%	7%
EPRA Yield	4,9%	5,2%	5,1%
EPRA "Topped-up" Yield	5,0%	5,3%	5,2%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	8%	4%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	16%	9%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	54%	35%	e.t.
Utdelning kr/aktie	15%	13%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	16%	15%	10%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	20%	16%	10%
Fastighetsbestånd kr/aktie	9%	7%	8%
Värdeförändring fastigheter	6,8%	5,8%	2,7%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	17,8%	21,3%	13,4%
Avkastning aktuellt substansvärde	21,6%	21,2%	14,9%
Avkastning totalt kapital	11,0%	10,2%	7,5%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	36,6%	20,8%	20,0%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	8,7%	10,4%	15,4%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	37,7%	18,3%	23,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	8,3%	5,3%	15,3%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	7,0%	7,1%	14,7%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	0,6%	2,4%	13,2%

Finansiell risk

Belåningsgrad	45%	48%	50%
Räntetäckningsgrad	473%	402%	337%

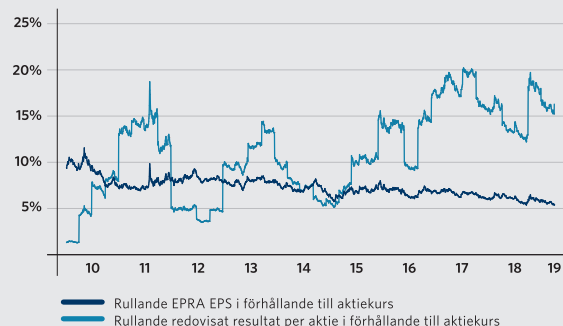
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



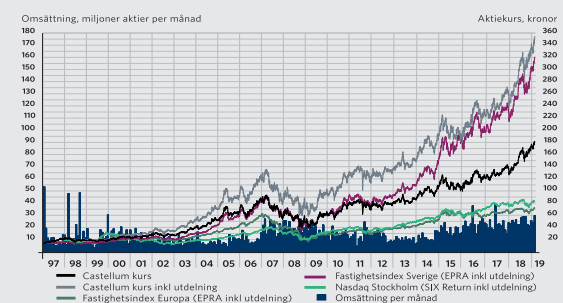
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 MARS 2019



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

EPRA NNNAV - Aktuell substansvärde

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

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. 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, handel, lätt industri samt projekt.

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresintäkter

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning aktuellt substansvärde

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

Avkastning långsiktigt substansvärde

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

Avkastning eget kapital

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

Avkastning totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

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

Finansiell kalender

Halvårsrapport januari - juni 2019	12-jul-19
Delårsrapport januari - september 2019	18-okt-19
Bokslutskommuniké 2019	24-jan-20
Årsstämma 2020	19-mar-20

www.castellum.se

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

Om Castellum

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

Castellums Årsstämma 2019

Vid årsstämman den 21 mars 2019 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 6,10 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,05 kr per aktie med avstämningsdagar måndagen den 25 mars 2019 och måndagen den 23 september 2019,
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund samt omval av Charlotte Strömberg till styrelseordförande.
- att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå med totalt 3 895 000 kr,
- att för tiden intill slutet av årsstämman 2020 utse Deloitte till revisor i bolaget,
- att en valberedning skall inrättas inför 2020 års stämma i enlighet med valberedningens förslag,
- godkännande av styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt förnyelse av incitamentsprogram för ledande befattningshavare avseende perioden 2020-2023,
- mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.



CASTELLUM

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