



CASTELLUM



**BOKSLUTSKOMMUNIKÉ**

**2017**

# Bokslutskommuniké 2017

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 81 miljarder kronor och utgörs av lokaler för kontor, butik, lager och logistik med en uthyrningsbar yta om 4,4 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i 20 städer från Köpenhamn i söder till Sundsvall i norr. Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna 2017 uppgick till 5 182 Mkr (4 533 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 530 Mkr (2 065), motsvarande 9,26 kronor (8,80) per aktie. En ökning i absoluta tal om 23% och i kr/aktie, 5%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 540 Mkr (4 085) och på derivat till 247 Mkr (82).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 5 876 Mkr (4 972), motsvarande 21,51 kronor (21,20) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 153 kr (133) per aktie. En ökning med 15%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 5 613 Mkr (24 737) varav 3 595 Mkr (29 372) avsåg förvärv, 2 893 Mkr (2 119) ny-, till- och ombyggnationer och 875 Mkr (6 754) försäljningar.
- Nettouthyrningen under året uppgick till 310 Mkr (178).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,30 kronor (5,00) per aktie, motsvarande en ökning om 6% att utbetalas vid två tillfällen med vardera 2,65 kronor.

## NYCKELTAL

	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 316	1 367	5 182	4 533
Driftöverskott, Mkr	846	860	3 577	3 036
Förvaltningsresultat, Mkr	574	573	2 530	2 065
<i>D:o kr/aktie<sup>*)</sup></i>	2,10	2,10	9,26	8,80
<i>D:o tillväxt</i>	0%	+ 4%	+ 5%	+ 9%
Resultat efter skatt, Mkr	2 452	2 481	5 876	4 972
Nettoinvestering, Mkr	1 053	- 5 460	5 613	24 737
Utdelning, kr/aktie (2017 föreslagen)	-	-	5,30	5,00
<i>D:o tillväxt</i>	-	-	6%	18%
Nettouthyrning, Mkr	59	84	310	178
Belåningsgrad	47%	50%	47%	50%
Räntetäckningsgrad	356%	331%	386%	348%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie <sup>*)</sup>	153	133	153	133
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) kr/aktie <sup>*)</sup>	138	121	138	121

<sup>\*)</sup> Omräkning har skett av historiskt antal aktier med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission. För mer detaljerad information om Castellum se [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

**På omslaget:** Omslaget till Castellums bokslutskommuniké är hämtat från bolagets varumärkesbyggande kampanj som syns i olika kanaler under 2017. Kampanjens budskap var att Castellum är ett fastighetsbolag som hjälper företag att utvecklas och människor att växa.

## Utdelningstraditionen fortsätter

”Året då allt gick i mål”. Så betecknade jag 2016 i förra årets bokslutskommuniké. Så var det förvisso, men det innebär inte att Castellum har slutat utvecklas. Tvärtom: 2017 har varit mycket intensivt med satsningar på uthyrning, effektivisering och nya egna projekt. Dessutom har vi lyckats befästa vår ledande roll i fastighetsbranschen inom hållbarhet och driver även på vad gäller digitalisering.

**Nettouthyrningen** har legat på en rekordnivå. Vi har sannolikt tecknat flest antal kommersiella kontrakt i Sverige under det gångna året, 930 stycken till ett värde av 600 Mkr. Nettouthyrningen, som ger resultatgenomslag inom 9 - 18 månader uppgick därmed till 310 Mkr.

**Effektiviseringen** innefattar att vi har slagit samman sju olika bolag och bildat en ny effektiv organisation, vilket blir alltmer synligt i kostnadsutvecklingen och fastighetskostnaderna har minskat med 10 kr/kvm jämfört med 2016. Dessutom har synergieffekterna av Norrportenförvärvet till större del realiserats och vi kommer nå målet om 120 Mkr i besparingar vid halvårsskiftet i år.

Några av de **nya projekten** är Eminent i Malmö, Torsgatan 26 i Stockholm och vårt nya logistikcenter i Göteborgs Hamn. Totalt under året uppgick projektvolymen till 2,9 miljarder kr, vilket motsvarar cirka hälften av de totala investeringarna.

Inom ramen för Castellums satsning på **digitalisering**, Castellum Next20, har tre initiativ lanserats: Beambox, Handly och Oraket. Dessa syftar till att förenkla människors livspussel och öka möjligheterna att effektivisera kundernas lokalanvändning.

När det gäller **hållbarhet** har vi behållit vår internationellt ledande position, vilket bevisas av att Castellum är det enda nordiska bygg- och fastighetsbolaget som accepterats i Dow Jones Sustainability Index. Vi är också global sektor ledare och högst rankade i Norra Europa av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) i vår sektor.

### Tudelad marknad

Marknaden för kommersiella lokaler (kontor och logistik) skiljer sig nu åt från bostadsmarknaden mer än på många år. Det beror på att det råder brist på effektiva lokaler i de bästa lägena i våra största städer till skillnad från bostadssidan, där det på kort tid producerats ett överskott inom vissa segment. Brist på effektiva lokaler ledde i sin tur till att värdeuppgången fortsatte under slutet av året för den kommersiella sidan i motsats till bostadsmarknaden. För Castellums del innebär det en värdetillväxt på ca 4,5 miljarder kr vilket bidrar till att det långsiktiga substansvärdet nu når 153 kr per aktie och att belåningsgraden håller sig stabil på 47%, trots stora investeringar. Ser vi till framtidsutsikterna för svensk industri och tjänsteproduktion så indikerar de fortsatt tillväxt, vilket i sin tur kommer att innebära växande lokalbehov och därmed stärkta kassaflöden för Castellum.

### Fokus på kontor och logistik – växande segment

Castellums två fokusområden är kontor och logistik. Vi känner oss mer osäkra inför den framtida utvecklingen inom butikssegmentet och har därför medvetet och successivt minskat andelen butiksytor. Det tål att upprepas att butiker (inklusive vårt enda köpcentrum i Uppsala) idag står för endast ca 10% av Castellums totala hyresintäkter.

Logistiken är värd ett eget kapitel. Det kanske är mindre känt att Castellum är Sveriges största ägare och utvecklare av logistikfastigheter. Den totala ytan uppgår till 1 470 tkvm, hyresvärdet till 1,2 miljarder kr och fastighetsvärdet till 13,7 miljarder kr. Driftöverskottet från denna del utgör ca 900 Mkr.

HUIs (Handelns utredningsinstitut) senaste rapport visar på en mycket kraftig ökning av e-handeln i Sverige under 2017. E-handeln beräknas nu utgöra ca 35% av julhandeln och ökade varje månad med 15% till 20% jämfört med föregående år. Denna utveckling innebär en stark påverkan på lokalbehovet i hela leveranskedjan fram till slutkund. I e-handelns logistikkedja är Castellum perfekt positionerat för att ta en ledande roll med väl-placerade byggnader och mark, från Göteborgs hamn och runt de växande städerna fram till den sista metern till konsumenten, som kan nås via vår nya digitala satsning Handly.

När det gäller kontor handlar det mesta om hur vi skall kunna tillfredsställa behoven i de växande två städerna Stockholm och Göteborg. Den samlade produktionen av kontorsyta är fortfarande mindre än vad tillväxten i dessa städer kräver, vilket leder till ökade hyror och fokus på att effektivisera lokalutnyttjandet. I en fortsatt växande ekonomi kommer ökad effektivitet att bli en nödvändighet och den processen kommer att drivas av oss i samarbete med våra kunder där vi gemensamt kan utnyttja ny teknik.

### Fortsatt tillväxt 2018

I fjol ökade förvaltningsresultatet med 5%, en ökning som påverkades av de stora försäljningarna under slutet av 2016. Som Castellum står och går idag är jag övertygad om att vi för 2018 har goda möjligheter att nå vårt mål om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet. Vi avser fortsätta på inslagen väg att öka kvaliteten och densiteten i portföljen, vilket innebär att vi hela tiden måste vara öppna för såväl förvärv som försäljningar vid sidan av vårt omfattande investeringsprogram.

Avslutningsvis är jag stolt över att Castellums utdelningstradition fortsätter och att styrelsen för tjugonde året i rad föreslår en höjd utdelning.

Göteborg den 25 januari 2018



Henrik Saxborn, Verkställande direktör

# Kunder och ansvarsfulla affärer

## Kundnära affärer

Genom lokal närvaro nära kund tar Castellum affärsbeslutet 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 regioner, 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.

Castellum har ca 6 200 kommersiella kontrakt med god riskspridning avseende såväl bransch, löptid som enskild kund. Kunderna återfinns bland näringsliv och myndigheter och är fördelade på kundsegmenten offentliga myndigheter och verk, handel samt kommersiella tjänster och finans. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 2% av de totala hyresintäkterna.

Varje år genomförs en Nöjd Kund Index-mätning och i den senaste, som genomfördes hösten 2017, får Castellum ett fortsatt genomgående högt betyg med ett sammanvägt index om 78 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 930 nya kontrakt tecknats under året till ett totalt årsvärde om 600 Mkr. Det framgångsrika uthyrningsarbetet visar på vikten av att långsiktigt vårda kunderna och kontaktnäten.

## Lokala närvaro som utvecklar tillväxtregioner

Verksamheten är indelad i fyra regioner; Mitt, Öresund, Väst och Stockholm-Norr och under regionerna finns totalt 20 affärsområden. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellum med företagsföreningar där viktiga kontakter tas med både nuvarande och potentiella kunder, men även med kommuner och universitet/högskolor för att bidra till regionernas utveckling.

## 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. Castellum har exempelvis sedan 2007 minskat CO<sub>2</sub>-utsläppen med 78%. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till samhällsnytta, bättre förvaltning och uppföljning av bolagets fastigheter.

Under 2017 har nya ambitiösa och mätbara mål avseende hållbarhet arbetats fram. Dessa finns samlade i Castellums agenda för den hållbara staden och består av löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030. Bland dessa kan nämnas; netto-noll koldioxidutsläpp samt en helt jämställd organisation i samtliga yrkeskategorier till 2030.

Castellum äger flest antal miljöcertifierade fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och Castellums byggnader är idag 48% mer energieffektiva än det svenska genomsnittet för lokaler. Av fastighetsbeståndet är 29% av Castellums 676 byggnader certifierade enligt Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED. Certifiering pågår av ytterligare 7% av beståndet.

Under 2017 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 har Castellum som enda nordiska fastighets- och byggbolag valts in i prestigefyllda Dow Jones Sustainability Index (DJSI) som inkluderar de bolag i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet.

Castellums uppförandekod genomsyrar hela verksamheten och är baserad på FN Global Compacts principer och tydliggör bolagets ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen, miljöfrågor och antikorrupktion. Den utgör även en bas för hur Castellums medarbetare ska uppträda mot såväl varandra som mot kunder och andra externa aktörer. Castellum har även en uppförandekod som omfattar bolagets leverantörer.

# Marknadskommentar

## Svensk och dansk ekonomi

Svensk ekonomi utvecklas väl med relativt god tillväxt i BNP. Under hösten 2017 har dock utsikterna för bostadsbyggandet påverkats negativt, vilket kan komma att bidra till något lägre tillväxttakt i BNP framöver. Hushållens optimism har emellertid inte påverkats märkbart, än så länge, vilket kan bidra till fortsatt positivt bidrag från privat konsumtion. Även ökade investeringar i infrastruktur kan motverka effekterna av en dämpning i bostadsbyggandet. Exporten bedöms också utvecklas relativt starkt. Den geopolitiska oron fortsätter dock alltså att dämpa stämningen något och effekterna på sikt är svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden påverkas positivt av den goda konjunkturen och arbetslösheten ligger nu på den lägsta nivån sedan 2007. Arbetslöshetsnivån förväntas endast påverkas marginellt framöver mot bakgrund av ökande arbetskraftsutbud och matchningsproblem. Inflationen har börjat visa tecken till att stiga, och befinner sig på Riksbankens målnivå om +2%. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan försvagades (TCW-index) successivt under merparten av sista kvartalet 2017, men var relativt oförändrad jämfört med slutet av 2016.

## Makroindikatorer - Sverige

Arbetslöshet	5,8%	(november 2017)
Inflationstakt	1,9%	(december 2017 jämfört med december 2016)
BNP-tillväxt	0,8%	(kv 3 2017 jämfört med kv 2 2017)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt utvecklas också väl. Enligt Danmarks Nationalbanks (sept-2017) prognoser förväntas BNP växa med ca 2,3% under 2017 för att sedan falla tillbaka något till omkring 1,8% under 2018-2019. Främst är det ökande privat konsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning som väntas bidra positivt, men även gynnsammare exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som HICP väntas ligga omkring 1% under 2017 för att sedan stiga till 1,4% respektive 1,7% under 2018 och 2019.

## Hyresmarknad

Kontorshyresmarknaden har under 2017 varit stark och kännetecknats av hög efterfrågan på de flesta av Castellums 20 städer. Denna utveckling drivs främst av stark svensk ekonomi, urbanisering samt minskad vakansgrad till följd av låg nyproduktionsvolym i förhållande till efterfrågan de senaste åren. Starkast är marknaderna i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Uppsala. I Köpenhamn CBD har hyrorna varit relativt stabila då hyrespotentialen begränsas av den stora mängden byggrätter.

Logistikhyrorna visar på en stark trend i citynära lägen i storstäderna. Även starka logistiknav präglas av stigande hyror. Detta beror främst på förändringen inom handel där e-handels volymökning medfört en större efterfrågan.

## Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad för 2017 bedöms till cirka 148 miljarder kr, vilket är ungefär i linje med volymen under 2015, men cirka 26% lägre än föregående års toppnotering. Jämfört med 2016, då Castellum förvärvade Norrporten, genomfördes under året inga stora bolagstransaktioner på den svenska marknaden. Den största kontorstransaktionen genomfördes i Stockholm CBD på 2,2 miljarder kr. Transaktionsvolymen på dansk fastighetsmarknad bedöms till cirka 86 miljarder danska kr för 2017, vilket är drygt 30% högre än föregående år. Svenska investerare var aktiva på den danska marknaden under 2017 och bedöms ha förvärvat fastigheter till en sammanlagd volym om cirka 24 miljarder kr.

2017 har präglats av god transaktionsaktivitet inom de flesta segment på svensk fastighetsmarknad. Som andel av total transaktionsvolym har segmentet kontor minskat något jämfört med året innan, medan lager/logistik ökat, delvis som följd av ökad attraktivitet drivet av e-handels expansion. Nationella aktörer har varit mest aktiva på svensk marknad. Utländska investerare stod för drygt 23% av volymen, men genomförde under det gångna året några av de största affärerna inom såväl kontor, lager/logistik som handel. Avkastningskraven har på de flesta av Castellums orter fortsatt att sjunka under 2017 jämfört med 2016, drivet av bland annat en stark hyresmarknad, sjunkande vakansgrader samt fortsatt gynnsamt ränteläge för fastigheter.

## Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken har under 2017 fortsatt såväl sitt fokus på inflationen i form av KPIF-målet om 2%, som sin expansiva penningpolitik. Sedan februari 2016, då reporäntan sänktes till ny historisk lägstanivå om -0,50%, har den varit oförändrad även om reporäntebanan successivt justerats ned och höjningar skjutits fram. Först under andra halvåret 2018 förväntas reporäntan börja stiga långsamt.

Utvecklingen i svensk räntemarknad har under 2017 präglats av relativt små ränterörelser. Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta har endast ökat marginellt under året och räntorna är fortsatt historiskt låga. Den för Castellum viktiga Stibor-räntan (3 mån) låg på nivån -0,5% vid utgången av 2017 efter att ha rört sig inom intervallet -0,4% till -0,65% under året med bottennoteringar i slutet av november. Den femåriga swap-räntan har handlats inom intervallet 0,2% till 0,5% och avslutade 2017 på en nivå om 0,5%.

Tillgången till bankfinansiering och finansiering på svensk kapitalmarknad bedöms som god. Castellums kreditmarginaler i kapitalmarknaden gick successivt ned till och med tredje kvartalet för att under årets sista kvartal gå upp något. Jämfört med årets början var dock kreditmarginalerna lägre vid årets slut.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) under 2017 handlats inom intervallet -0,2% till -0,3% och avslutade året på en nivå om ca -0,3%.

# Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. Vid beräkning av historiskt antal aktier har omräkning skett med hänsyn tagen till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission 2016.

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstruktureringkostnader samt värdeförändringar och skatt i koncernen uppgick till 2 530 Mkr (2 065), motsvarande 9,26 kr per aktie (8,80) - en förbättring med 5%.

Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 4 540 Mkr (4 085) och derivat till 247 Mkr (82). Årets resultat efter skatt uppgick till 5 876 Mkr (4 972) motsvarande 21,51 kr (21,20) per aktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 5 182 Mkr (4 533). För kontors- och butiksfastigheter uppgick genomsnittlig kontrakterad hyresnivå, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 617 kr/kvm (1 561), medan den för lager- och logistikfastigheter uppgick till 827 kr/kvm (818). Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 3% mot föregående år, vilket bland annat är en effekt av indexuppräknings samt genomförda omförhandlingar.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 90,9% (91,3%). I årets hyresintäkter ingår engångsersättning om 6 Mkr (20) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 600 Mkr (489), varav 198 Mkr (152) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 290 Mkr (311), varav 7 Mkr (17) avsåg konkurser och 18 Mkr (5) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kon-

traktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 310 Mkr (178), medan den för fjärde kvartalet isolerat uppgick till 59 Mkr (84).

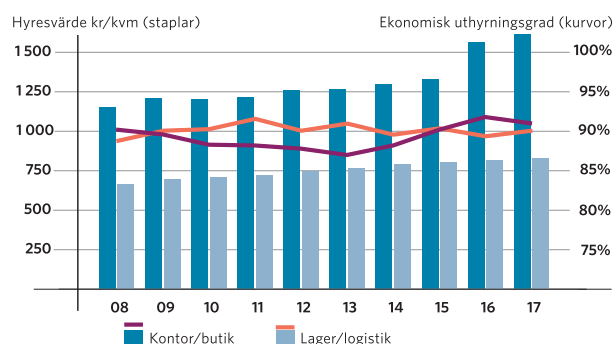
Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms till 9-18 månader.

Nettouthyrning	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	
<b>Mkr</b>						
<b>Nytecknat</b>						
Befintligt	145	83	75	91	8	402
Investeringar	50	89	29	27	3	198
<b>Totalt</b>	<b>195</b>	<b>172</b>	<b>104</b>	<b>118</b>	<b>11</b>	<b>600</b>
<b>Upp sagt</b>						
Befintligt	- 84	- 73	- 59	- 52	- 15	- 283
Konkurser	- 1	- 1	0	- 4	- 1	- 7
<b>Totalt</b>	<b>- 85</b>	<b>- 74</b>	<b>- 59</b>	<b>- 56</b>	<b>- 16</b>	<b>- 290</b>
<b>Nettouthyrning</b>	<b>110</b>	<b>98</b>	<b>45</b>	<b>62</b>	<b>- 5</b>	<b>310</b>

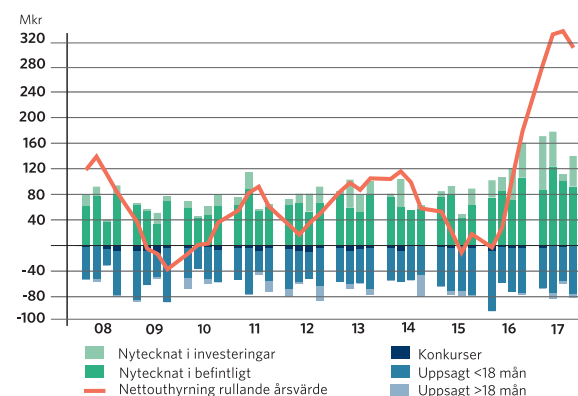
Kontraktstidsförfallstrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2018 beror på att merparten redan omförhandlats.

Kontraktstidsförfallstruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
<b>Mkr</b>			
Kommersiellt, löptid			
2018	1 731	340	6%
2019	1 639	1 057	20%
2020	1 298	973	18%
2021	880	890	17%
2022	271	455	9%
2023+	388	1 455	28%
<b>Summa</b>	<b>6 207</b>	<b>5 170</b>	<b>98%</b>
Bostäder	463	41	1%
P-platser och övrigt	6 041	69	1%
<b>Totalt</b>	<b>12 711</b>	<b>5 280</b>	<b>100%</b>

## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning



## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 605 Mkr (1 497) motsvarande 366 kr/kvm (376). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 91,5% (92%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ logistik	2017 Totalt	2016 Totalt
Driftskostnader	184	109	157	168
Underhåll	51	26	43	47
Tomträttsavgäld	3	8	5	5
Fastighetsskatt	95	23	70	70
Direkta fastighetskostnader	333	166	275	290
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	91	86
<b>Totalt</b>	<b>333</b>	<b>166</b>	<b>366</b>	<b>376</b>
Föregående år	355	167	376	

## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 162 Mkr (143) och har under perioden belastats med 12 Mkr för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20 - Castellums långsiktiga satsning på digitalisering. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 12 Mkr (20). Vidare har årets resultat belastats med 5 Mkr (37) i kostnader för omstruktureringsarbetet med Norrporten som nu är klart.

## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -885 Mkr (-832). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,4% (2,7%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 81 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,3%-enheter.

## Värdoförändringar

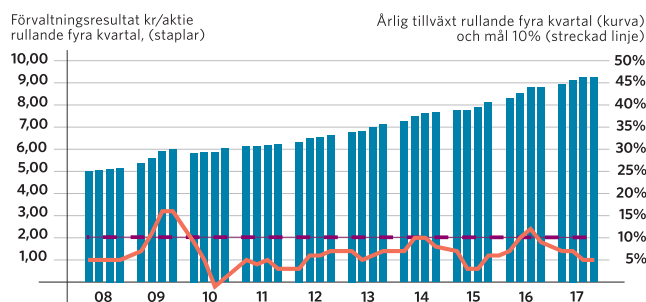
Fastighetsmarknaden 2017 kännetecknades av stor efterfrågan som ledde till hög transaktionsvolym - det sistnämnda slog inte rekordåret 2016 men var i nivå med 2015 års volymer. Förslaget om ändrad beskattning för fastighetstransaktioner som kom i mars 2017 skapade viss osäkerhet och har därmed haft påverkan på transaktionsmarknaden avseende såväl ledtid som förhandling om skatterabatten i transaktionen. Denna påverkan uppvägs av fortsatt stark efterfrågan och framförallt en mycket stark hyresmarknad. Det sistnämnda medför bra uthyrning och real hyrestillväxt. För Castellums del innebär ovanstående en värdoförändring om 4 540 Mkr motsvarande 6%. Vidare har 16 fastigheter sålts för 875 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 38 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 913 Mkr, översteg senaste värdering om 848 Mkr med 65 Mkr. 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 247 Mkr (82).

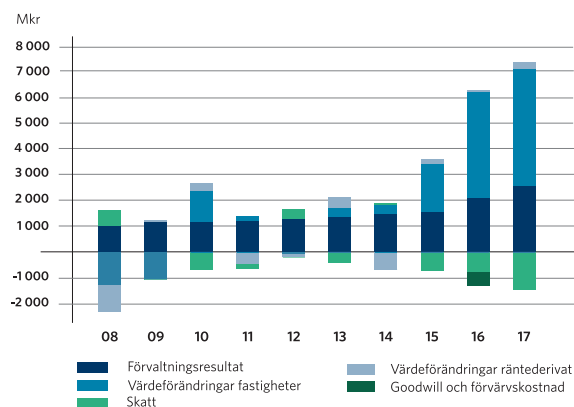
## Värdoförändring fastighet 2017

Mkr	
Kassaflöde	1 541
Projektvinst /byggrätter	1 103
Avkastningskrav, individuella	1 290
Förvärv	579
Försäljningar	27
<b>Summa</b>	<b>4 540</b>

## Förvaltningsresultat per aktie



## Resultat över tid



## Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter. Året har belastats med 60 Mkr i betald skatt avseende 2016. Uppskjuten skatt har dock minskat med motsvarande då justeringen medför ökat förlustavdrag. Således uppstår ingen resultatpåverkan.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 437 Mkr (2 392). Vidare finns obeskattade reserver om 135 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 44 271 Mkr (36 851), varav 3 763 Mkr (1 992) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförlig till tillgångsförvärven, dvs 8 405 Mkr (7 065).

Castellum har inga pågående skattetvister.

## Skatteberäkning 2017-12-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 530	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 1 054	1 054
ombyggnationer	- 437	437
Övriga skattemässiga justeringar	48	73
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 087	1 564
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	239	
Försäljning fastigheter	-	- 465
Värdeförändring fastigheter	-	4 513
Justering föregående år	- 272	199
Värdeförändring derivat	- 423	323
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	392	6 134
Underskottsavdrag, ingående balans	- 2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	2 437	- 2 437
Skattepliktigt resultat	437	6 089
<b>Årets skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>- 96</b>	<b>- 1 340</b>

## Skatteförslag

I delårsrapporterna för de tre första kvartalen beskrevs kortfattat såväl det betänkande som regeringen mottog den 30 mars 2017 om ändrad skattelagstiftning i syfte att motverka skattefördelar vid paketerade transaktioner med fastigheter som dess konsekvenser. Förslaget har sedermera gått ut på remiss där remisstiden löpt ut den 15 september 2017. Förenklat innebär förslaget bl a att skattnöjdhetsneutralitet ska råda mellan försäljning direkt eller indirekt (via bolag) av fastigheter. En beskattning tillkommer jämfört med dagens regelverk vid indirekt försäljning, motsvarande de skatter som uppstår vid direkttransaktioner - inkomstskatt på reavinst respektive stämpelskatt/lagfart på förvärv. Enligt nuvarande bedömning kommer lagförslaget hanteras tidigast först efter valet 2018, även om det inte är officiellt bekräftat.

Vidare antog EU ett direktiv den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder, där en viktig hörnsten är införandet av ränteavdragsbegränsningar. Direktivet ska vara inkorporerat i respektive medlemsland 31 december 2018. Som en konsekvens av det mottog regeringen i juni 2017 ett förslag om nya regler för företagssektorn där en generell begränsning av ränteavdrag införs i bolagssektorn - i första hand som en EBIT-regel (avdrag om maximalt 35%) och i andra hand som en EBITDA-regel (avdrag om maximalt 25%) - i kombination med en sänkning av bolagsskatten från 22% till 20%. Remisstiden för förslaget löpte ut i slutet av september 2017 och regeringen har för avsikt att presentera en proposition för riksdagen den 16 april 2018.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och förslag om sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna - i de fall förslaget blir en realitet - inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

Förslaget om sänkt bolagsskatt innebär att uppskjuten skatteskuld om 8 405 Mkr ska omvärderas till 20% skatt, vilket medför en uppskjuten skatteintäkt om 764 Mkr per den 31 december 2017. Den uppskjutna skattens bedömda marknadsvärde, som i utfallet uppgår till 2 850 Mkr, blir som en konsekvens 259 Mkr lägre. Således medför förslaget om sänkt bolagsskatt en ökning av kortsiktigt substansvärde med 1%.



# Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 78% kontors- och butiksfastigheter och 17% lager- och logistikfastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna områden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 864 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2,2 miljarder kr.

## Investeringar

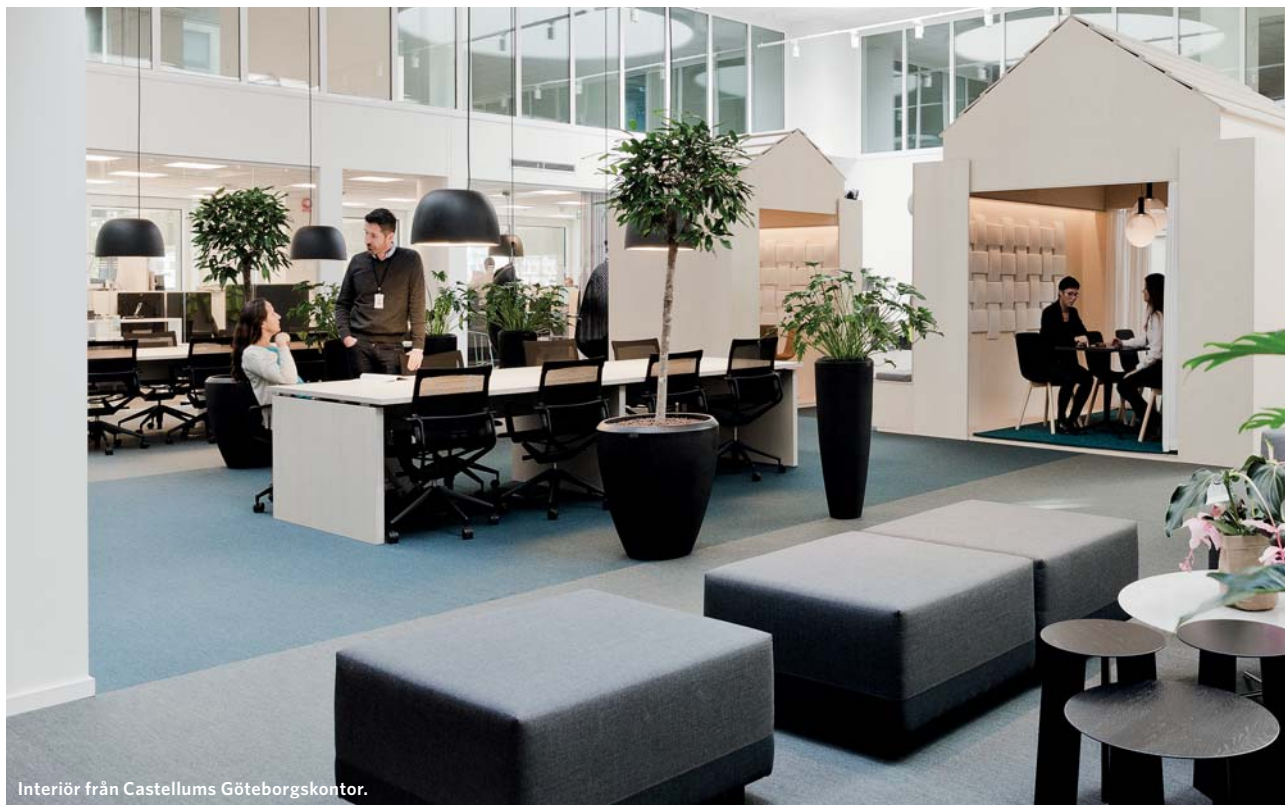
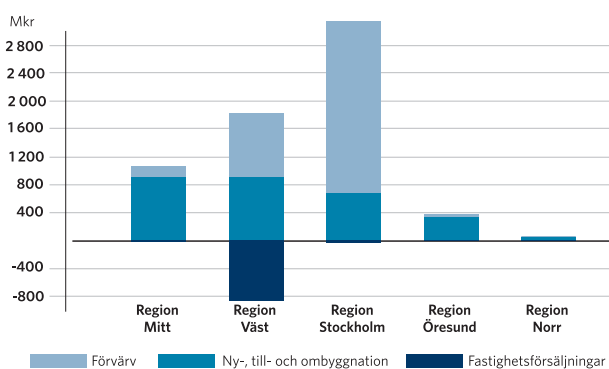
Under året har investerats för totalt 6 488 Mkr (31 491), varav 3 595 Mkr (29 372) avser förvärv och 2 893 Mkr (2 119) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 875 Mkr (6 754) uppgick nettoinvesteringen till 5 613 Mkr (24 737).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen till höger.

## Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2017	70 757	665
+ Förvärv	3 595	26
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 893	1
- Försäljningar	- 848	- 16
+/- Orealiserade värdeförändringar	4 513	-
+/- Valutakursomräkning	168	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2017</b>	<b>81 078</b>	<b>676</b>

## Investeringar per region



Interiör från Castellums Göteborgskontor.

## Castellums fastighetsbestånd 2017-12-31

	2017-12-31				januari - december 2017						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor/butik</b>											
Mitt	140	1 014	18 238	17 983	1 413	1 394	92,6%	1 310	342	337	968
Väst	86	508	11 553	22 777	751	1 480	90,8%	681	150	296	531
Öresund	71	560	13 906	24 847	1 053	1 882	86,7%	913	216	386	697
Stockholm	52	401	14 454	36 013	817	2 036	92,7%	758	127	316	631
Norr	28	259	5 118	19 728	399	1 536	93,9%	374	78	302	296
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>377</b>	<b>2 742</b>	<b>63 269</b>	<b>23 075</b>	<b>4 433</b>	<b>1 617</b>	<b>91,0%</b>	<b>4 036</b>	<b>913</b>	<b>333</b>	<b>3 123</b>
<b>Lager/logistik</b>											
Mitt	48	254	1 967	7 733	199	784	86,6%	173	45	177	128
Väst	105	675	5 744	8 509	516	765	92,8%	479	100	149	379
Öresund	31	237	1 702	7 181	175	736	80,6%	141	44	186	97
Stockholm	52	304	4 270	14 035	326	1 073	93,2%	304	55	180	249
<b>Summa lager/logistik</b>	<b>236</b>	<b>1 470</b>	<b>13 683</b>	<b>9 304</b>	<b>1 216</b>	<b>827</b>	<b>90,2%</b>	<b>1 097</b>	<b>244</b>	<b>166</b>	<b>853</b>
<b>Summa</b>	<b>613</b>	<b>4 212</b>	<b>76 952</b>	<b>18 268</b>	<b>5 649</b>	<b>1 341</b>	<b>90,9%</b>	<b>5 133</b>	<b>1 157</b>	<b>275</b>	<b>3 976</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									384	91	-384
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>1 541</b>	<b>366</b>	<b>3 592</b>
Projekt	41	169	3 651	-	128	-	-	41	29	-	12
Obebyggd mark	22	-	475	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>676</b>	<b>4 381</b>	<b>81 078</b>	<b>-</b>	<b>5 777</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 174</b>	<b>1 570</b>	<b>-</b>	<b>3 604</b>

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 driftsöverskott om 3 604 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 3 577 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 59 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 86 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

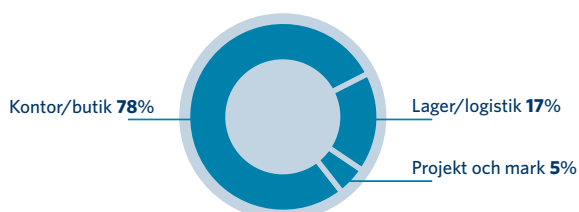
	2017	2016
Hysesvärde kr/kvm	1 341	1 304
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,9%	91,3%
Fastighetskostnader kr/kvm	366	376
Driftsöverskott kr/kvm	853	816
Fastighetsvärde kr/kvm	18 268	16 558
Antal fastigheter	676	665
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 381	4 292
Genomsnittlig värderingsyield	5,5%	5,8%

### Segmentinformation

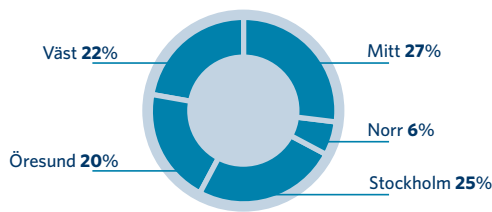
Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Mitt	1 508	1 258	730	533
Väst	1 152	1 108	626	561
Öresund	1 053	933	537	421
Stockholm-Norr	1 469	1 234	768	686
<b>Totalt</b>	<b>5 812</b>	<b>4 533</b>	<b>2 661</b>	<b>2 201</b>

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 661 Mkr (2 201) och koncernens redovisade resultat före skatt om 7 312 Mkr (5 722) består av ofördelat förvaltningsresultat om -131 Mkr (-136), förvärvs- och omstruktureringskostnader om -5 Mkr (-163), förändring goodwill om - Mkr (-373), värdeförändring fastigheter om 4 540 Mkr (4 085) samt värdeförändring derivat om 247 Mkr (82).

### Fastighetsvärde per kategori



### Fastighetsvärde per region



# Större investeringar och försäljningar

## Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad jan 2018	Total inv. ink.mark, Mkr	Varav inv. 2017, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm						
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	36	2 400	91%	465	136	325	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Hyllie 4:2 (del av), Malmö	9 600	26	2 700	65%	353	96	257	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	40%	334	35	299	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Hisingen Logistikpark, Göteborg	26 085	19	700	38%	220	96	73	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	15	850	100%	192	99	1	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	5 555	14	2 550	100%	177	71	35	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Generatoren 1, Mölndal	6 800	11	1 600	100%	141	9	131	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor/ lager
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	11	950	0%	137	56	36	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	46%	110	59	43	Kv 1 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 1:2 (del av), Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	72	29	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
<b>Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt</b>									
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	27	2 900	100%	273	37	0	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Gamlestaden 22:14, Göteborg	12 000	21	1 800	100%	204	177	23	Kv 4 2017	Ombyggnation kontor
Nordstaden 2:16, Göteborg	12 300	9	3 300	95%	156	74	0	Kv 3 2017	Ombyggnation kontor/ handel
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9	3 700	100%	124	62	0	Kv 4 2017	Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Spejaren 5, Huddinge	3 480	8	2 200	100%	103	86	3	Kv 3 2017	Nybyggnation bilhandel
<b>Summa projekt över 100 Mkr</b>					<b>3 090</b>	<b>1 165</b>	<b>1 255</b>		

## Större fastighetsförvärv under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad jan 2018	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
Isotopen 1, Stockholm	22 714	87	3 850	96%	1 642	mars 2017	Kontor/butik
Sabbatsberg 24, Stockholm	13 716	-	-	-	781	maj 2017	Projekt
14 fastigheter i Borås	80 996	54	700	93%	479	april 2017	Kontor/lager/logistik
Krokslätt 20:6 och 154:8, Göteborg	8 624	16	1 900	96%	282	dec 2017	Kontor
Boländerna 11:2 och 11:3, Uppsala	11 525	9	800	66%	107	mars 2017	Lager/logistik
Majorna 720:19, Göteborg	3 210	7	2 056	91%	102	dec 2017	Kontor

## Större fastighetsförsäljningar under 2017

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt/ omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
9 fastigheter i Mölndal och Partille	39 969	41	1 050	498	-1	497	april 2017	Kontor
Hönekulla 1:571 i Härryda och Kallebäck 3:4 i Göteborg	35 072	30	850	357	-22	335	dec 2017	Lager/logistik/kontor



Skiss Spiran, Norrköping



Skiss Eminent, Malmö



Skiss Generatörn 1, Mölndal



Skiss Gamlestadens 22:14, Göteborg

# 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 1 700 kr/kvm (1 700). Avkastningskravet kan beräknas enligt följande tabell.

## Avkastningskrav

	Kontor/butik	Lager/logistik
Realränta	1,5%	1,5%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	2,4 - 11,2%	7,6 - 12,4%
Avkastning eget kapital	5,4 - 14,2%	10,6 - 15,4%
Ränta	5,0%	5,0%
Belåningsgrad	65%	55%
Avkastning totalt kapital	5,1 - 8,2%	7,5 - 9,7%
Vägt d.o. diskont. faktor år 1-9	6,7%	8,4%
Vägd diskont. faktor restvärde*	5,2%	6,9%

\*avkastning totalt kapital efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 81 078 Mkr (70 757), motsvarande 18 268 kr/kvm (16 558).

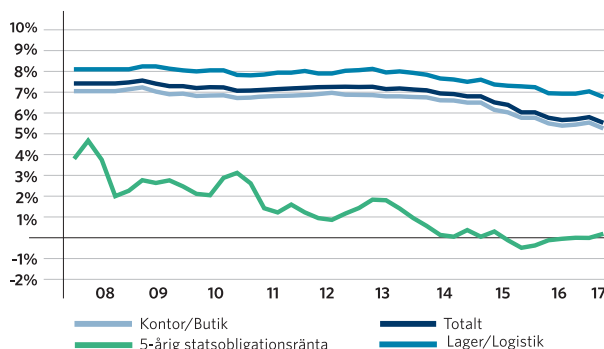
## Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 5,5% (5,8%).

## Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2017	2016
Driftsöverskott fastigheter	3 976	3 699
+ Indexjustering 2018, 2% (1%)	92	62
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	295	265
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 133	- 129
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>4 230</b>	<b>3 897</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 569 Mkr)	76 383	67 557
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,8%</b>

## Genomsnittlig värderingsyield över tid



## 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 77 024 - 85 132 Mkr motsvarande +/- 4 054 Mkr.

## Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 177 fastigheter motsvarande värdemässigt 53% 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 43 147 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 43 277 Mkr, d v s en nettoavvikelse om 130 Mkr motsvarande -0%. Bruttoavvikelserna var +1 328 Mkr respektive - 1 458 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 6%.

Därtill har Cushman & Wakefield utfört en skrivbordsvärdering av 56 fastigheter motsvarande värdemässigt 25% av beståndet. Cushman & Wakefields värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 19 659 Mkr. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 20 524 Mkr, d v s en nettoavvikelse om - 865 Mkr motsvarande - 4%. De övriga externa värderingarna av samma fastigheter uppgick till 20 500 Mkr, d v s en nettoavvikelse jämfört med Castellums värdering om - 24 Mkr motsvarande 0%.

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

# Finansiering

Castellum ska ha låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 31 december 2017 till 83 712 Mkr (78 313) och finansieras genom eget kapital om 33 736 Mkr (29 234), uppskjuten skatteskuld om 8 405 Mkr (7 065), räntebärande skulder om 38 226 Mkr (38 467) och övriga skulder om 3 345 Mkr (3 547).

## Räntebärande skulder

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 57 240 Mkr (53 259), varav långfristigt uppgick till 45 120 Mkr (40 358) och kortfristigt till 12 120 Mkr (12 901). Under 2017 har kreditavtal om 1 367 Mkr avslutats eller förfallit samtidigt som avtal om 12 915 Mkr omförhandlats, varav 370 Mkr utgör checkkrediter. Detta medför att borgensförbindelserna totalt sett har minskat med 4 804 Mkr. Därtill har låneavtal om 75 miljoner euro ingåtts med Europeiska investeringsbanken (EIB). Vidare har under året, obligationer om 1 600 Mkr förfallit medan 6 500 Mkr har nyemitterats.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 203 Mkr (257) uppgick till 38 023 Mkr (38 210), varav 14 162 Mkr (9 256) avser utestående obligationer och 7 994 Mkr (7 702) utestående företagscertifikat (nominellt 14 175 Mkr respektive 8 000 Mkr).

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från nordiska banker, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansiering och breddar finansieringsbasen. Skuldernas verkliga värde vid årets utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

Av netto räntebärande skulder 38 023 Mkr (38 210) var 15 867 Mkr (21 252) säkerställda med pant-

brev och 22 156 Mkr (16 958) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 20% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 175% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 47% respektive 386%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 2,7 år (3,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,2 år (2,4).

## Kreditfallostruktur 2017-12-31

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	12 120	875	10 244	11 119
1 - 2 år	20 657	4 844	3 298	8 142
2 - 3 år	7 470	4 949	2 521	7 470
3 - 4 år	10 019	2 019	2 300	4 319
4 - 5 år	2 959	19	2 940	2 959
> 5 år	4 015	3 161	853	4 014
<b>Totalt</b>	<b>57 240</b>	<b>15 867</b>	<b>22 156</b>	<b>38 023</b>

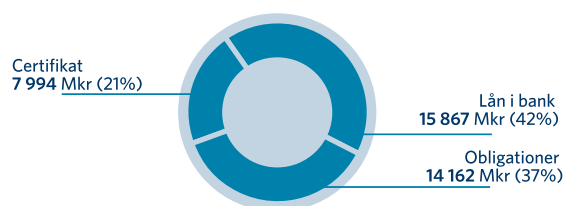
## Räntefallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är räntefallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,4). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2017 var 2,4% (2,6%).

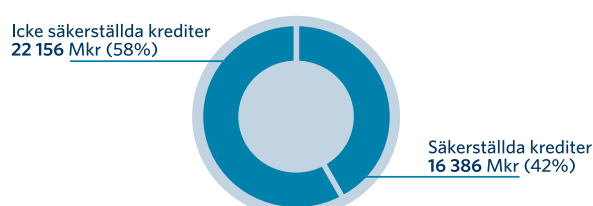
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. Kostnadseffektiviteten för Castellum påverkas dock negativt i nuläget eftersom Stibor-räntan är negativ. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

## Fördelning av räntebärande finansiering 2017-12-31



## Säkerställning av krediter 2017-12-31



## Ränteförfallostruktur 2017-12-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta, Mkr	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	31 128	1,1%*	1 750	2,0%	-16 823	-0,6%	2,8%	0,3 år
1 - 2 år	950	0,7%	2 100	1,7%	-	-	1,4%	1,7 år
2 - 3 år	1 598	1,4%	3 373	2,0%	-	-	1,8%	2,5 år
3 - 4 år	2 999	1,7%	2 800	1,9%	-	-	1,8%	3,4 år
4 - 5 år	1 148	2,1%	1 250	2,3%	-	-	2,2%	4,5 år
5 - 10 år	200	2,3%	5 550	3,0%	-	-	2,9%	7 år
<b>Totalt</b>	<b>38 023</b>	<b>1,1%</b>	<b>16 823</b>	<b>2,3%</b>	<b>-16 823</b>	<b>-0,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>2,4 år</b>

\* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

\*\* Castellum betalar fast ränta

\*\*\* Castellum erhåller rörlig ränta

### Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 5 671 Mkr (5 395), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

### Ränte- och valutaderivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har

således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen 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 december 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 299 Mkr (- 1 608) och valutaderivatportföljen till - 53 Mkr (26). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

Policy		Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	47%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 175%	386%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		2,7 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		8%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,2 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 75% av utestående räntebärande skulder		58%
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,4 år
- förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		38%
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

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hysesintäkter	1 316	1 367	5 182	4 533
Driftskostnader	- 194	- 223	- 699	- 671
Underhåll	- 77	- 80	- 194	- 189
Tomträtsavgäld	- 5	- 7	- 23	- 24
Fastighetsskatt	- 78	- 81	- 305	- 262
Uthyrning och fastighetsadministration	- 116	- 116	- 384	- 351
<b>Driftsöverskott</b>	<b>846</b>	<b>860</b>	<b>3 577</b>	<b>3 036</b>
Centrala administrationskostnader	- 48	- 39	- 162	- 143
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	- 13	- 5	- 163
Resultat från joint venture	-	-	-	3
- varav förvaltningsresultat	-	-	-	4
- varav skatt	-	-	-	- 1
Räntenetto	- 224	- 248	- 885	- 832
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>574</b>	<b>560</b>	<b>2 525</b>	<b>1 901</b>
- varav förvaltningsresultat*	574	573	2 530	2 065
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	27
Nedskrivning goodwill	-	- 373	-	- 373
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	2 471	2 020	4 540	4 085
Derivat	43	306	247	82
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 088</b>	<b>2 513</b>	<b>7 312</b>	<b>5 722</b>
Aktuell skatt	18	3	- 96	- 23
Uppskjuten skatt	- 654	- 35	- 1 340	- 727
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>2 452</b>	<b>2 481</b>	<b>5 876</b>	<b>4 972</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<b>Poster som kommer att omföras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m	60	4	72	63
Värdeförändring derivat, valutasäkring	- 119	5	- 80	- 57
<b>Periodens/Årets totalresultat**</b>	<b>2 393</b>	<b>2 490</b>	<b>5 868</b>	<b>4 978</b>
Genomsnittligt antal aktier, tusen	273 201	273 201	273 201	234 540
Resultat, kr/aktie	8,98	9,08	21,51	21,20

\* För uträkning se Finansiella nyckeltal på sidan 19.

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



## Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	81 078	70 757
Goodwill	1 659	1 659
Övriga anläggningstillgångar	107	93
Kortfristiga fordringar	665	5 547
Likvida medel	203	257
<b>Summa tillgångar</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	33 736	29 234
Uppskjuten skatteskuld	8 405	7 065
Övriga avsättningar	5	9
Derivat	1 352	1 582
Räntebärande skulder	38 226	38 467
Ej räntebärande skulder	1 988	1 956
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	32 397	33 130
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)	-	838
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
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>- 12</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>11 587</b>	<b>15 768</b>
Utdelning, mars 2016 (4,25 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 804	- 804
Nyemission	82 000	41	6 273	-	-	-	-	6 314
Apportemission/Försäljning egna aktier	27 201	10	2 160	-	-	-	905	3 075
Emissionskostnader	-	-	- 123	-	-	-	-	- 123
D:o Skatteeffekt	-	-	28	-	-	-	-	28
Förvärvat minoritetsintresse	-	-	-	-	-	- 2	-	- 2
Årets resultat 2016	-	-	-	-	-	-	4 972	4 972
Övrigt totalresultat 2016	-	-	-	63	- 57	-	-	6
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>51</b>	<b>- 46</b>	<b>- 2</b>	<b>16 660</b>	<b>29 234</b>
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
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>123</b>	<b>- 126</b>	<b>- 2</b>	<b>21 170</b>	<b>33 736</b>

# Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Driftsöverskott	846	860	3 577	3 036
Centrala administrationskostnader	- 48	- 39	- 162	- 143
Återläggning av avskrivningar	7	4	14	14
Betalt räntenetto	- 221	- 253	- 878	- 814
Betald skatt	- 47	- 27	- 3	9
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 41	8	- 8	6
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>496</b>	<b>553</b>	<b>2 540</b>	<b>2 108</b>
Förändring kortfristiga fordringar	169	60	- 74	- 47
Förändring kortfristiga skulder	198	- 16	- 223	199
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>863</b>	<b>597</b>	<b>2 243</b>	<b>2 260</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 913	- 735	- 2 893	- 2 119
Förvärv fastigheter	- 143	- 478	- 3 595	- 874
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	- 332	-	12	- 4
Försäljning fastigheter	3	6 673	875	6 781
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	410	- 4 971	4 956	- 4 953
Rörelseförvärv	-	- 56	-	- 11 369
Investeringar i övrigt	- 21	- 11	- 48	- 23
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>- 996</b>	<b>422</b>	<b>- 693</b>	<b>- 12 561</b>
Förändring långfristiga skulder	79	- 1 144	- 241	5 144
Förändring långfristiga fordringar	- 1	- 9	3	- 11
Nyemission	-	-	-	6 190
Utbetald utdelning	-	-	- 1 366	- 804
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>78</b>	<b>- 1 153</b>	<b>- 1 604</b>	<b>10 519</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>- 55</b>	<b>- 134</b>	<b>- 54</b>	<b>218</b>
Likvida medel ingående balans	258	391	257	39
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>203</b>	<b>257</b>	<b>203</b>	<b>257</b>

## Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Mkr				
Intäkter	49	9	72	23
Kostnader	- 54	- 42	- 179	- 124
Finansnetto	- 15	- 15	- 5	- 35
Utdelning/koncernbidrag	3 970	5 900	3 970	5 900
Värdförändring derivat	27	222	284	12
Nedskrivning aktier i dotterbolag	- 2 700	- 3 900	- 2 700	- 3 900
Försäljning aktier i dotterbolag	-	-	-	2 784
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 277</b>	<b>2 174</b>	<b>1 442</b>	<b>4 660</b>
Skatt	- 47	- 131	- 83	- 66
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>1 230</b>	<b>2 043</b>	<b>1 359</b>	<b>4 594</b>
<b>Totalresultat för moderbolaget</b>				
Periodens resultat	1 230	2 043	1 459	4 594
<b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	66	- 3	67	30
Värdförändring valutaderivat	- 66	3	- 67	- 30
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>1 230</b>	<b>2 043</b>	<b>1 359</b>	<b>4 594</b>

Balansräkning i sammandrag	31 dec 2017	31 dec 2016
Mkr		
Andelar koncernföretag	19 161	19 403
Forordningar koncernföretag	30 914	32 250
Övriga tillgångar	8 206	157
Likvida medel	0	0
<b>Summa</b>	<b>58 281</b>	<b>51 810</b>
Eget kapital	17 794	17 801
Derivat	1 352	1 259
Räntebärande skulder	34 303	27 912
Räntebärande skulder koncernföretag	4 687	4 702
Övriga skulder	145	136
<b>Summa</b>	<b>58 281</b>	<b>51 810</b>
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	27 688	21 986
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	3 609	7 353

# 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 27.

	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	273 201	273 201	234 540
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	273 201	273 201	273 201

\*) Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission under 2016 och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie.

## 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.

Förvaltningsresultat	okt-dec 2017		okt-dec 2016		jan-dec 2017		jan-dec 2016	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	3 088	11,30	2 513	9,20	7 312	26,76	5 722	24,40
Återläggning								
Förvärvs- och omstruktureringkostnader	-	-	13	0,05	5	0,02	163	0,69
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	-27	-0,12
Nedskrivning goodwill	-	-	373	1,36	-	-	373	1,59
Värdeförändring fastighet	-2 471	-9,04	-2 020	-7,39	-4 540	-16,62	-4 085	-17,42
Värdeförändring derivat	-43	-0,16	-306	-1,12	-247	-0,90	-82	-0,34
Skatt i joint venture	-	-	-	-	-	-	1	0,00
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>574</b>	<b>2,10</b>	<b>573</b>	<b>2,10</b>	<b>2 530</b>	<b>9,26</b>	<b>2 065</b>	<b>8,80</b>
<b>EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)</b>								
Förvaltningsresultat	574	2,10	573	2,10	2 530	9,26	2 065	8,80
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	1	0	-18	-0,07	-239	-0,87	-128	-0,54
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>575</b>	<b>2,10</b>	<b>555</b>	<b>2,03</b>	<b>2 291</b>	<b>8,39</b>	<b>1 937</b>	<b>8,26</b>

## 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.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	33 736	123	29 234	107
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	1 352	5	1 582	6
Goodwill enligt balansräkning	-1 659	-6	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	8 405	31	7 065	26
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>41 834</b>	<b>153</b>	<b>36 222</b>	<b>133</b>
Avdrag				
Derivat enligt ovan	-1 352	-5	-1 582	-6
Bedömd verklig uppskjuten skatt 7% (2016: 5%)*	-2 850	-10	-1 558	-6
<b>Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>37 632</b>	<b>138</b>	<b>33 082</b>	<b>121</b>

\* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 7% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 11%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 8%.

## FINANSIELL RISK

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntetäckningsgrad	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Förvaltningsresultat	574	573	2 530	2 065
Återläggning;				
Räntenetto	224	248	885	832
Förvaltningsresultat i joint venture	-	-	-	- 4
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto och JV</b>	<b>798</b>	<b>821</b>	<b>3 415</b>	<b>2 893</b>
Räntetäckningsgrad	356%	331%	386%	348%
<b>Belåningsgrad</b>				
Räntebärande skulder			38 226	38 467
Likvida medel			-203	- 257
<b>Räntebärande skulder netto</b>			<b>38 023</b>	<b>38 210</b>
Förvaltningsfastigheter			81 078	70 757
Förvärvade ej tillträdna fastigheter			- 23	- 11
Sållda ej frånträdna fastigheter			15	4 971
<b>Förvaltningsfastigheter netto</b>			<b>81 070</b>	<b>75 717</b>
Belåningsgrad			47%	50%

## INVESTERING

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

Nettoinvestering	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Förvärv	143	478	3 595	29 372
Ny-, till- och ombyggnation	913	735	2 893	2 119
<b>Summa investering</b>	<b>1 056</b>	<b>1 213</b>	<b>6 488</b>	<b>31 491</b>
Försäljningspris	- 3	- 6 673	- 875	- 6 754
<b>Nettoinvestering</b>	<b>1 053</b>	<b>- 5 460</b>	<b>5 613</b>	<b>24 737</b>
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	- 7%	7%	59%

## Övriga nyckeltal

	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Överskottsgrad	64%	63%	69%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,7%	2,4%	2,7%
Avkastning långsiktigt substansvärde	31,3%	30,0%	19,6%	25,3%
Avkastning aktuellt substansvärde	32,1%	37,4%	18,3%	20,9%
Avkastning totalt kapital	16,0%	14,8%	10,1%	11,9%
Avkastning eget kapital	31,3%	37,1%	20,6%	20,1%
Fastighetsvärde kr/aktie	297	259	297	259
Bruttouthyrning	140	161	600	489
Nettouthyrning	59	84	310	178

# Kvartalsöversikt

	2017 jan-mars	2017 apr-juni	2017 juli-sept	2017 okt-dec	2017	2016 jan-mars	2016 apr-juni	2016 juli-sept	2016 okt-dec	2016
<b>Resultaträkning, Mkr</b>										
Hysesintäkter	1304	1259	1303	1316	5182	855	952	1359	1367	4533
Fastighetskostnader	-442	-344	-349	-470	-1605	-299	-299	-392	-507	-1497
Driftsöverskott	862	915	954	846	3577	556	653	967	860	3036
Centrala administrationskostnader	-43	-40	-31	-48	-162	-42	-36	-36	-39	-143
Joint venture (förvaltningsresultat)	-	-	-	-	-	3	-	-	-	3
Räntenetto	-227	-219	-215	-224	-885	-152	-173	-259	-248	-832
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>592</b>	<b>656</b>	<b>708</b>	<b>574</b>	<b>2530</b>	<b>365</b>	<b>444</b>	<b>672</b>	<b>573</b>	<b>2065</b>
Förvävs- och omstrukturingskostnader	-4	-1	-	-	-5	-	-123	-17	-13	-163
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-373	-373
Värdeförändringar fastigheter	940	884	245	2471	4540	489	127	1449	2020	4085
Värdeförändringar derivat	77	75	52	43	247	-148	-75	-1	306	82
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	27	-	-	-	27
Aktuell skatt	-68	-14	-32	18	-96	-1	-9	-16	3	-23
Uppskjuten skatt	-111	-379	-196	-654	-1340	-155	-97	-440	-35	-727
<b>Årets / periodens resultat</b>	<b>1426</b>	<b>1221</b>	<b>777</b>	<b>2452</b>	<b>5876</b>	<b>577</b>	<b>267</b>	<b>1647</b>	<b>2481</b>	<b>4972</b>
Övrigt totalresultat	0	39	12	-59	-8	15	-26	8	9	6
<b>Årets / periodens totalresultat</b>	<b>1426</b>	<b>1260</b>	<b>789</b>	<b>2393</b>	<b>5868</b>	<b>592</b>	<b>241</b>	<b>1655</b>	<b>2490</b>	<b>4978</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>										
Förvaltningsfastigheter	74 043	76 490	77 382	81 078	81 078	44 773	72 109	74 220	70 757	70 757
Joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	1659	1659	1659	1659	1659	140	2032	2032	1659	1659
Övriga tillgångar	1795	1163	1353	772	772	391	639	714	5640	5640
Likvida medel	304	323	258	203	203	150	425	391	257	257
<b>S:a tillgångar</b>	<b>77 801</b>	<b>79 635</b>	<b>80 652</b>	<b>83 712</b>	<b>83 712</b>	<b>45 454</b>	<b>75 205</b>	<b>77 357</b>	<b>78 313</b>	<b>78 313</b>
Eget kapital	29 294	30 554	31 343	33 736	33 736	15 556	25 089	26 744	29 234	29 234
Uppskjuten skatteskuld	7 196	7 555	7 751	8 405	8 405	4 593	6 596	7 030	7 065	7 065
Övriga avsättningar	8	7	5	5	5	16	18	15	9	9
Derivat	1 551	1 431	1 365	1 352	1 352	1 271	1 925	1 950	1 582	1 582
Räntebärande skulder	36 204	37 213	38 147	38 226	38 226	22 650	39 356	39 611	38 467	38 467
Ej räntebärande skulder	3 548	2 875	2 041	1 988	1 988	1 368	2 221	2 007	1 956	1 956
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>77 801</b>	<b>79 635</b>	<b>80 652</b>	<b>83 712</b>	<b>83 712</b>	<b>45 454</b>	<b>75 205</b>	<b>77 357</b>	<b>78 313</b>	<b>78 313</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>										
Överskottsgrad	66%	73%	73%	64%	69%	65%	69%	71%	63%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,6%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,9%	2,7%	2,6%	2,7%	2,7%
Räntetäckningsgrad	361%	400%	429%	356%	386%	338%	357%	359%	331%	348%
Avkastning aktuellt substansvärde	2,7%	16,4%	10,2%	32,1%	18,3%	15,6%	2,3%	27,8%	37,4%	20,9%
Avkastning totalt kapital	9,1%	9,0%	5,8%	16,0%	10,1%	9,2%	4,9%	12,6%	14,8%	11,9%
Avkastning eget kapital	20,0%	16,7%	10,2%	31,3%	20,6%	15,0%	5,3%	26,3%	37,1%	20,1%
Investeringar i fastigheter, Mkr	3 192	1 513	727	1 056	6 488	2 445	27 246	587	1 213	31 491
Försäljningar, Mkr	832	24	16	3	875	3	30	48	6 673	6 754
Belåningsgrad	48%	48%	49%	47%	47%	50%	54%	53%	50%	50%
<b>Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	189 014	201 531	273 201	273 201	234 540
Förvaltningsresultat, kr	2,17	2,40	2,59	2,10	9,26	1,99	2,20	2,46	2,10	8,80
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	1,91	2,15	2,21	2,10	8,39	1,83	2,03	2,29	2,03	8,26
Resultat efter skatt, kr	5,22	4,47	2,84	8,98	21,51	3,05	1,32	6,03	9,08	21,20
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	189 014	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	271	280	283	297	297	237	264	272	259	259
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	133	139	142	153	153	113	116	123	133	133
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr	119	124	127	138	138	100	104	111	121	121
Utdelning, kr (2017 föreslagen)	-	-	-	-	5,30	-	-	-	-	5,00
Utdelningsandel	-	-	-	-	57%	-	-	-	-	57%
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Hysesvärde, kr/kvm	1332	1338	1341	1356	1341	1119	1292	1314	1311	1304
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,9%	90,0%	91,6%	91,4%	90,9%	90,3%	90,6%	89,9%	91,9%	91,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	397	320	327	423	364	354	346	339	442	376
Fastighetsvärde, kr/kvm	17 105	17 395	17 569	18 268	18 268	12 506	15 363	15 817	16 558	16 558

# Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Resultaträkning, Mkr</b>										
Hysesintäkter	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759	2 694	2 501
Fastighetskostnader	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003	-960	-942	-831
Driftsöverskott	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799	1 752	1 670
Centrala administrationskostnader	-162	-143	-113	-108	-96	-93	-83	-84	-81	-71
Joint venture (förvaltningsresultat)	-	3	23	-	-	-	-	-	-	-
Räntenetto	-885	-832	-602	-664	-702	-683	-660	-574	-541	-626
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>2 530</b>	<b>2 065</b>	<b>1 533</b>	<b>1 450</b>	<b>1 346</b>	<b>1 255</b>	<b>1 173</b>	<b>1 141</b>	<b>1 130</b>	<b>973</b>
Förvävs- och omstruktureringskostnader	-5	-163	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-373	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdoförändringar fastigheter	4 540	4 085	1 837	344	328	-69	194	1 222	-1 027	-1 262
Värdoförändringar derivat	247	82	216	-660	429	-110	-429	291	102	-1 010
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	27	-2	-	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-96	-23	-16	-11	-6	-7	-10	-5	-10	-14
Uppskjuten skatt	-1 340	-727	-687	88	-390	404	-217	-685	-35	650
<b>Årets / periodens resultat</b>	<b>5 876</b>	<b>4 972</b>	<b>2 881</b>	<b>1 211</b>	<b>1 707</b>	<b>1 473</b>	<b>711</b>	<b>1 964</b>	<b>160</b>	<b>-663</b>
Övrigt totalresultat	-8	6	-8	8	3	-4	0	-	-	-
<b>Årets / periodens totalresultat</b>	<b>5 868</b>	<b>4 978</b>	<b>2 873</b>	<b>1 219</b>	<b>1 710</b>	<b>1 469</b>	<b>711</b>	<b>1 964</b>	<b>160</b>	<b>-663</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>										
Förvaltningsfastigheter	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165
Joint venture	-	-	526	-	-	-	-	-	-	-
Goodwill	1 659	1 659	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	772	5 640	269	442	291	259	207	156	201	230
Likvida medel	203	257	39	47	70	44	97	12	8	9
<b>S:a tillgångar</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>	<b>42 652</b>	<b>38 088</b>	<b>38 113</b>	<b>36 631</b>	<b>34 171</b>	<b>31 936</b>	<b>29 476</b>	<b>29 404</b>
Eget kapital	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082	9 692	10 049
Uppskjuten skatteskuld	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502	2 824	2 785
Övriga avsättningar	5	9	14	23	-	-	-	-	-	-
Derivat	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574	865	966
Räntebärande skulder	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781	15 294	14 607
Ej räntebärande skulder	1 988	1 956	1 058	1 001	1 122	1 057	1 091	997	801	997
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>	<b>42 652</b>	<b>38 088</b>	<b>38 113</b>	<b>36 631</b>	<b>34 171</b>	<b>31 936</b>	<b>29 476</b>	<b>29 404</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>										
Överskottsgrad	69%	67%	67%	67%	66%	66%	66%	65%	65%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,7%	3,0%	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%	4,7%
Räntetäckningsgrad	386%	348%	351%	318%	292%	284%	278%	299%	309%	255%
Avkastning aktuellt substansvärde	18,3%	20,9%	20,4%	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%	-8,3%
Avkastning totalt kapital	10,1%	11,9%	10,0%	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%	1,2%
Avkastning eget kapital	20,6%	20,1%	21,7%	9,5%	14,6%	13,5%	6,6%	20,9%	1,6%	-6,1%
Investeringar i fastigheter, Mkr	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506	1 165	2 738
Försäljningar, Mkr	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107	227	36	28
Belåningsgrad	47%	50%	49%	49%	51%	52%	50%	50%	52%	50%
<b>Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04	5,98	5,15
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75	6,02	5,08
Resultat efter skatt, kr	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39	0,85	-3,51
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	297	259	221	199	200	192	179	168	155	154
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	153	133	112	99	93	87	84	80	71	73
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr	138	121	100	87	84	78	75	74	63	65
Utdelning, kr (2017 föreslagen)	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12	3,04	2,73
Utdelningsandel	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%	53%
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Hysesvärde, kr/kvm	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969	921
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%	89,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	364	376	316	307	307	298	300	298	300	268
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036	8 984

# 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 marknads-hyror, 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 resultateffekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

## Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyesnivå / Index	+ 52/- 52	+	-
Vakans	+ 58/- 58	+	-
Fastighetskostnader	- 16/+ 16	-	0
Räntekostnader	- 69/- 94*	0	-

\*På grund av bl a räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

## Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Värdeförändring, Mkr	- 16 216	- 8 108	-	8 108	16 216
Belåningsgrad	59%	52%	47%	43%	39%

## 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.

## Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

### Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

Castellums intäkter består till övervägande del av hyresintäkter vilka omfattas av IAS 17 Leasing. Övergången till IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att redovisas enligt den retroaktiva metoden, d.v.s. jämförelsetalen för 2017 kommer att presenteras i enlighet med IFRS 15. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts vilket medfört att Castellum identifierat att delar av koncernens debiterade intäkter omfattas av IFRS 15, varför Castellums intäkter ska delas upp i två delar - Hyresintäkter och Serviceintäkter. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering i form av extratjänster såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Castellum har gjort en noggrann analys om Castellum är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar som huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 5 182 Mkr fördelats mellan Hyresintäkter om 4 783 Mkr respektive Serviceintäkter om 399 Mkr. Övergången till IFRS 15 bedöms således inte få någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden under 2017. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Analysen och Castellums tillämpning av modellen visar att effekten av övergången inte får någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på grund av fordringarnas riskkaraktär. Castellum tillämpar säkringsredovisning på nettoinvesteringar i Danmark. Castellum kommer även fortsättningsvis tillämpa säkringsredovisning enligt IFRS 9 och bedömer att säkringsrelationen är effektiv även under den nya standarden. Det blir därmed ingen effekt av övergången. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal.

## Inför Årsstämman 2018

Inför årsstämman den 22 mars 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 5,30 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 2,65 kr, vilket innebär en höjning med 6% jämfört med föregående år. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås till 26 mars 2018 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås till 24 september 2018.

Valberedningen består av Torbjörn Olsson (ordförande) representerande Sjätte AP-fonden, Vincent Fokke representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Hans Op't Veld representerande PGM 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: 850 000 kr, envar av övriga styrelseledamöter: 370 000 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 3 520 000 kr (3 215 000 kr år 2017),

- 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 2019 års årsstämma genom att styrelsens ordförande kontakter de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända ägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2018 och ber dem utse en ledamot vardera. De tre ledamöter som utses jämte styrelsens ordförande utgör valberedningen. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Göteborg den 25 januari 2018



Henrik Saxborn  
Verkställande direktör

*Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.*

## Styrelse



Charlotte Strömberg  
Styrelseordförande



Per Berggren  
Styrelseledamot



Anna Karin Hatt  
Styrelseledamot



Christer Jacobson  
Styrelseledamot



Christina Karlsson  
Kazeem  
Styrelseledamot



Nina Linander  
Styrelseledamot



Johan Skoglund  
Styrelseledamot

## Koncernledning



Henrik Saxborn  
Verkställande  
direktör



Ulrika Danielsson  
Ekonomi- och  
finansdirektör



Per Gawelin  
VD Region Mitt



Mariette Hilmersson  
VD Region Väst



Anders Nilsson  
VD Region  
Stockholm - Norr



Erika Olsén  
Chief Investment  
Officer



Ola Orsmark  
VD Region Öresund



Anne Thelin-Ehrling  
HR-direktör



Ingalill Östman  
Kommunikations-  
direktör

*Mariette Hilmersson tillträder sin tjänst som VD Region Väst den 1 februari 2018.*



# Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 38 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2017 framgår i tabellen nedan.

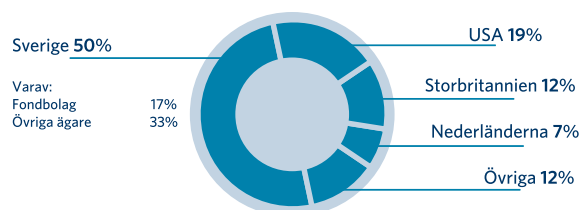
## Aktieägare per 2017-12-31\*

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Stichting Pensioenfonds ABP	15 793	5,8%
Sjätte AP-fonden	11 851	4,3%
Rutger Arnhult	11 289	4,1%
AMF Försäkringar & Fonder	11 028	4,0%
PGGM Pensioenfonds	10 234	3,7%
SEB Fonder & Liv	9 560	3,5%
Szombatfalvy-sfären	9 112	3,3%
Lannebo Fonder	9 055	3,3%
Vanguard	8 140	3,0%
SHB Fonder & Liv	7 655	2,8%
Styrelse och ledning Castellum	265	0,1%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	66 785	24,4%
Aktieägare registrerade i utlandet	102 434	37,5%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>273 201</b>	<b>100,0%</b>

\* Per den 24 januari 2018 har Blackrock flaggat för ett innehav om 5,01%.

Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millstream.

## Aktieägare fördelat på land per 2017-12-31



Kursen på Castellumaktien den 31 december 2017 var 138,40 kr (124,90) motsvarande ett börsvärde om 37,8 miljarder kr (34,1), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 273 miljoner (285) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 086 000 aktier per dag (780 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 99% (71%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Chi-X, Turquoise samt BATS Europe.

## Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risk-tagande. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 153 kr/aktie (133). Aktiekursen vid årets utgång utgjorde således 90% (94%) av långsiktigt substansvärde.

## Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 8,39 kronor (8,26) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,1% (6,6%), motsvarande en multipel om 16 (15). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 21,51 kronor (21,20), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 15,5% (17,0%), motsvarande ett P/E om 6 (6).

## Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 5,30 kronor (5,00) motsvarar en direktavkastning om 3,8% (4,0%) beräknat på kursen vid årets utgång.

## Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, om 5,00 kronor varit 15,4% (23,8%).

## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s k reall tillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på reall tillgångar 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 sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

	Känslighetsanalys		
	-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	2 530	2 530	2 530
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	1 148	383	1 913
D:o %	1,5%	0,5%	2,5%
Aktuell skatt, 7%	-189	-189	-189
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>3 489</b>	<b>2 724</b>	<b>4 254</b>
Resultat kr/aktie	12,77	9,97	15,57
Avkastning långsiktig substans	9,8%	7,7%	12,0%
Resultat / aktiekurs	9,2%	7,2%	11,3%
P/E	11	14	9

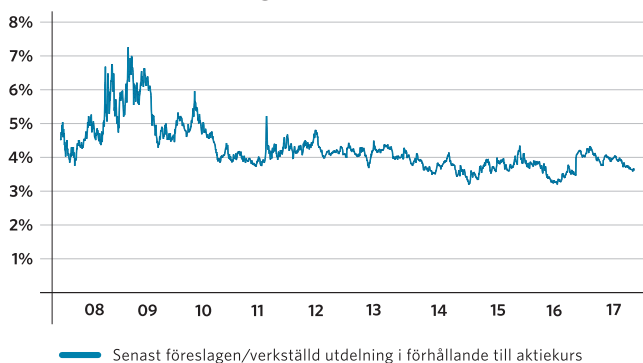
## EPRA nyckeltal

	31 dec 2017	31 dec 2016
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 291	1 937
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	8,39	8,26
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	41 834	36 222
EPRA NAV, kr/aktie	153	133
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	37 632	33 082
EPRA NNNAV, kr/aktie	138	121
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	9%	9%

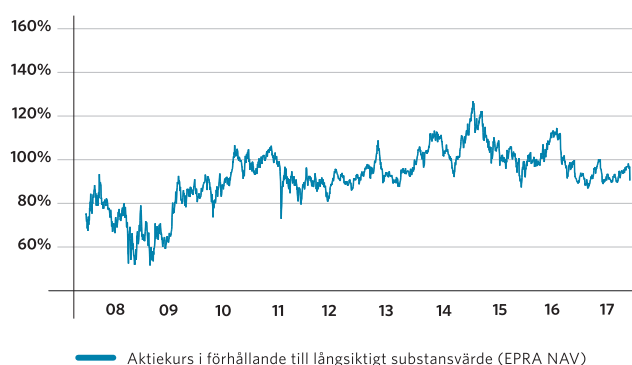
## Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	-2%	3%	5%
Förvaltningsresultat kr/aktie	5%	6%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	1%	50%	11%
Utdelning kr/aktie	6%	10%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15%	16%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	14%	17%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	15%	14%	7%
Värdeförändring fastigheter	6,1%	5,6%	1,5%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning långsiktigt substansvärde	19,6%	18,9%	11,8%
Avkastning aktuellt substansvärde	18,3%	17,9%	11,1%
Avkastning totalt kapital	10,1%	9,4%	6,7%
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	15,4%	13,3%	13,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	9,5%	9,8%	8,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,9%	15,9%	14,2%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	13,4%	8,8%	5,5%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	17,7%	13,1%	7,0%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	12,7%	4,9%	3,0%
<b>Finansiell risk</b>			
Belåningsgrad	47%	49%	50%
Räntetäckningsgrad	386%	363%	312%

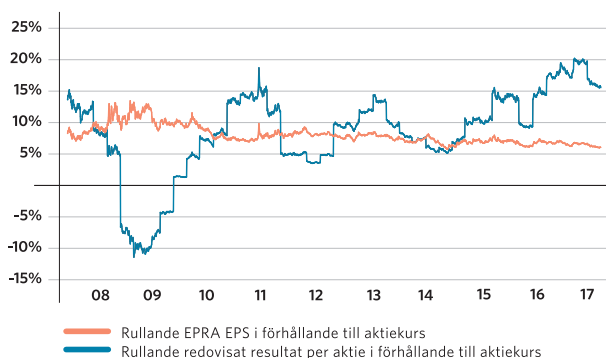
## Aktiens direktavkastning



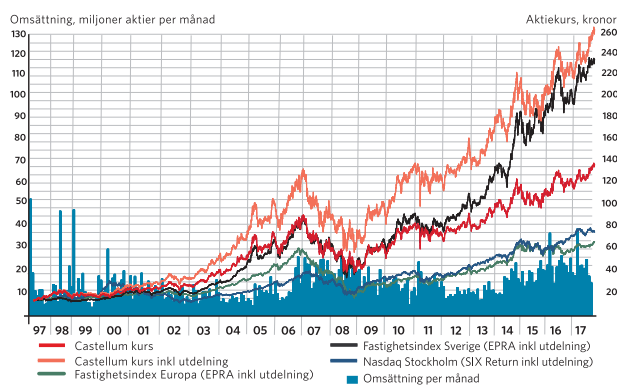
## Aktiens kurs/substansvärde



## Avkastning vinst per aktie



## Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 december 2017



# Definitioner

## 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.

## 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 säsongvariationer 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 säsongvariationer 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 säsongvariationer 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 säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Belåningsgrad

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

## 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.

## 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.

## 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 - Aktuellt substansvärde

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

## Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

## 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 säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Räntetäckningsgrad

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

## Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

## Finansiell kalender

---

Årsredovisning 2017	Beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida vecka 6, 2018
Årsstämma 2018	22 mars 2018
Delårsrapport januari - mars 2018	17 april 2018
Halvårsrapport januari - juni 2018	13 juli 2018
Delårsrapport januari - september 2018	17 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	23 januari 2019
Årsstämma 2019	21 mars 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.

## Inbjudan till Castellums Årsstämma 2018

---

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 22 mars 2018 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 16 mars 2018 (helst före kl 16.00).

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 19 februari 2018 och finnas tillgänglig på bl a [www.castellum.se](http://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](http://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](mailto:info@castellum.se). Vid anmälan skall uppges namn/firma, personnummer/organisationsnummer, adress och telefonnummer. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera 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 16 mars 2018. 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 2018. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Henrik Saxborn, Box 2269, 403 14 Göteborg.



**CASTELLUM**

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