



Solsten 1:118 och 1:155 i Mölnlycke som förvärvades i juni 2014.

CASTELLUM

Halvårsrapport januari-juni 2014

Halvårsrapport januari-juni 2014

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 39 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg (inkl Borås, Halmstad), Öresundsregionen (Malmö, Lund, Helsingborg, Köpenhamn), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås, Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping, Linköping, Värnamo, Växjö).

Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-juni 2014 uppgick till 1 663 Mkr (1 622 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 703 Mkr (634), motsvarande 4,29 kronor (3,87) per aktie, en förbättring med 11%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 357 Mkr (119) och på derivat till –366 Mkr (387).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 560 Mkr (902), motsvarande 3,41 kronor (5,50) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 262 Mkr (846) varav 669 Mkr (799) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 814 Mkr (152) förvärv och 221 Mkr (105) försäljningar.

Nyckeltal

	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,29	3,87	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00
Förändring föregående år	+11%	+5%	+7%	+7%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%
Resultat efter skatt, kr/aktie	3,41	5,50	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	-4,04	9,07	10,21	7,89
Förändring föregående år	-38%	+55%	+16%	+107%	-64%	+1 122%	pos.	neg.	-11%	+29%	+41%
Utdelning, kr/aktie			4,25	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62
Förändring föregående år			+8%	+7%	+3%	+3%	+11%	+5%	+5%	+9%	+11%
Fastighetsvärde, Mkr	39 385	37 301	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270
Nettoinvesteringar, Mkr	1 262	846	1 081	2 545	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889
Belåningsgrad	53%	54%	52%	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%
Räntetäckningsgrad	307%	280%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%	315%

För mer detaljerad information om Castellum se vår årsredovisning.

Henrik Saxborn, VD på Castellum

Stark tillväxt om 11%

Tillväxt – både i förvaltningsresultat och nettouthyrning. Så vill jag sammanfatta första halvåret för Castellum.

Det är glädjande att konstatera att vi, trots makroekonomiska farthinder i form av lägre BNP-tillväxt än väntat och låginflatorisk miljö, presterar i linje med vårt mål – och dessutom till låg risk.

Stabilitet karaktäriserar, i vanlig ordning, verksamheten. Genom våra sex lokalt närvarande dotterbolag fortsätter vi att bidra till utvecklingen i de tillväxtområden där vi finns. Det är grunden för vårt starka förvaltningsresultat som första halvåret växte med 11% i förhållande till samma period i fjol.

Det betyder att vi överträffar vårt mål på 10% tillväxt i förvaltningsresultatet. Ökningen har flera bidragande orsaker: ökade hyresintäkter, lägre finansieringskostnader och lägre fastighetskostnader skapade bland annat genom en effektiv förvaltning och engagerade medarbetare.

Min bedömning är att det senaste halvårets starka efterfrågan på fastighetsmarknaden, både bland nationella och internationella aktörer, kommer att bestå också den närmaste tiden. Utvecklingen har inneburit förändrade avkastningskrav i marknaden, vilket återspeglas i vår resultaträkning i form av positiv värdeförändring om 354 Mkr innebärande att vårt samlade fastighetsbestånd värderas till 39 miljarder kr. Resultaträkningen har även påverkats av en värdenedgång i derivatportföljen om -366 Mkr, främst till följd av sjunkande långa marknadsräntor.

Uthyrningen, främst i våra projekt, var stark under perioden och speglar den positiva marknadssituation som vi i dag ser i alla Castellums orter. Nettouthyrningen uppgick under perioden till 73 Mkr.

Några exempel: i Jönköping nyproducerar vi Trafikverkets nya regionkontor på A6-området. I Jönköping investerar vi också i nybyggnation när centrum expanderar och har tecknat flera kontrakt under perioden.

I Västerås har vi tecknat ett tioårigt hyreskontrakt med kommunen och startat om- och tillbyggnaden av en gammal industrilokal i Kopparlunden som ska bli yrkesgymnasium.

Vi är samhällsbyggare med höga krav på ett hållbarhetsperspektiv i så väl förvaltning som när vi bygger nytt, bygger till och bygger om. Ambitionen är dessutom att bidra också i bredare mening; exempelvis samverkar vi sedan ett par månader kring en ny elbilspool i södra Göteborg med målet att minska privatbilismen i ett hårt belastat handels- och arbetsområde. Vi fortsätter vårt lärlingsprogram som nu rymmer ca 4% av koncernens totala antal anställda.

Castellums övergripande mål om tillväxt i förvaltningsresultatet bygger bland annat på årliga nettoinvesteringar om 5% av fastighetsbeståndets värde, vilket idag motsvarar cirka 2 miljarder kr. Under första halvåret har vi nettoinvesterat för närmare 1,3 miljarder kr i kvalitetsförvärv och utveckling av portföljen.

För att investera behövs naturligtvis finansiering, något Castellum med sin belåningsgrad om 53% har god tillgång till. Under första halvåret har Castellum emitterat 500 Mkr i nya MTN och tillfört lika mycket i långfristiga kreditavtal. Det innebär att vi i dag har 3,7 miljarder kr i outnyttjade krediter varav 1,7 miljarder kr är långfristiga.

Riksbankens oväntat stora sänkning av styrräntan i juli kommer att påverka vårt finansnetto positivt. Samtidigt är det viktigt att poängtera att sänkningen sker på grund av att vi inte har någon inflation. Personligen skulle jag i stället välkomna en högre ekonomisk tillväxt och högre inflation till priset av höjd styrränta.

Om vi tittar ännu längre fram kan det förslag som lades fram i juni av Företagsskattekommittén komma att påverka vår verksamhet. Förslaget, som nu är ute på remiss, förändrar förutsättningarna att investera i tillgångslaget fastigheter och annan kapitalintensiv verksamhet. Som förslaget är lagt, allt annat lika, minskar investeringskapaciteten och möjligheterna att hantera den ökade urbaniseringens behov av nya arbetsplatser, ny infrastruktur och utbyggd kraftförsörjning. Det minskar våra möjligheter att vårda och utveckla städer i samma omfattning som idag.

Min samlade bedömning är att vi får ytterligare en tid med måttlig tillväxt och låg inflation i den svenska ekonomin – en miljö som något begränsar Castellums tillväxtpotentialer men där vi ändå kommer fortsätta skapa aktieägarvärde till låg risk. Det gör vi genom att fortsätta vara ett av de största fastighetsbolagen som verkar som ett av de minsta.



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör



Affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem tillväxtregioner erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Strategi för fastighetsbeståndet och dess förvaltning

Utveckling av kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Geografi och kategori

Fastighetsbeståndet finns i fem tillväxtregioner; Stor-göteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärs-möjligheter.

Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella fastigheter med generella, flexibla lokaler för kontor/butik och logistik/lager/industri.

Fastighetsbeståndets utveckling

För att förbättra kassaflödet och kvalitén ska fastighetsbeståndet ständigt förädlas och utvecklas. Castellum ska fortsätta växa med kundernas efterfrågan, främst genom ny-, till- och ombyggnation, men också genom förvärv.

Alla investeringar ska bidra till tillväxtnålet i förvaltningens resultatet inom 1–2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter ska ske när det är affärsmässigt motiverat.

Kundfokus genom lokala organisationer

Kunder

Castellums kundfokus ska vara starkt och tydligt, vilket uppnås genom att skapa långsiktiga relationer och att tillhandahålla lokaler och service som svarar mot kundens behov.

Organisation och medarbetare

Service och förvaltning ska ske via en decentraliserad organisation med helägda dotterbolag med stark lokal närvaro. Förvaltningen ska skötas med i huvudsak egna medarbetare.

Castellums medarbetare ska vara kunniga och engagerade, vilket skapas genom att koncernen ska vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter.

Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter.

Strategi för finansiering

Stark balansräkning med låg finansiell och operationell risk

Kapitalstruktur

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Förvärv och överlåtelse av egna aktier kan ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov och som likvid eller för finansiering av investeringar. Handel med egna aktier får ej ske i kortsiktigt vinstsyfte.

Aktie- och kreditmarknaden

Castellum ska verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt

perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknad samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

Låg operationell risk

Castellums fastighetsbestånd har en geografisk spridning till fem svenska tillväxtregioner och ska innehålla olika typer av kommersiella lokaler. Risken inom kundstocken ska hållas låg.

Övergripande mål

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, dvs förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%.

11%

tillväxt 1:a halvåret 2014

Strategiska verktyg

Investeringar

För att nå det övergripande tillväxtmålet om 10% ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 2 000 Mkr.

Dotterbolagen

Ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive delmarknad.

Utfall

1 262 Mkr

nettoinvestering 1:a halvåret 2014

Fastighetsvärde per region



Strategiska verktyg

Kund- och medarbetarnöjdhet

För att utveckla såväl koncernen och kundrelationerna ska kund- och medarbetarnöjdhet kontinuerligt mätas. Kund- och medarbetarnöjdhet ska ständigt förbättras.

Hållbarhet

Fokus på effektiviserad resursförbrukning, hållbar nybyggnation, god kontroll på och ständigt förbättrad miljöstatus i fastigheterna, gröna relationer med kunderna samt socialt engagemang och ansvarstagande på våra orter.

Utfall



NKI 76

NöjdKundIndex 2013

NMI 86

NöjdMedarbetarIndex 2013

Strategiska verktyg

Kapitalstruktur

Belåningsgraden ska varaktigt ej överstiga 55%. Räntetäckningsgrad om minst 200%.

Utdelning

Minst 50% av förvaltningsresultatet före skatt ska delas ut, med hänsyn till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och övrig ställning.

Aktie- och kreditmarknaden

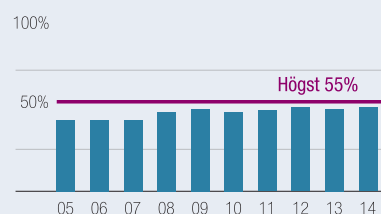
Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Låg operationell risk

Kommersiellt bestånd i fem tillväxtregioner fördelat på olika kategorier med generella, flexibla lokaler. Risken inom kundstocken hålls låg via spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.

Utfall

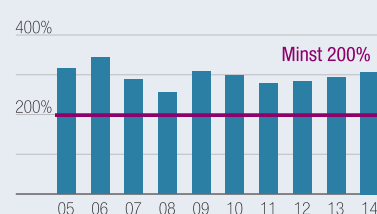
Belåningsgrad



52%

utdelningsandel 2013

Räntetäckningsgrad



4 700

kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för ca 2%

Marknadskommentar

Svensk ekonomi

Den svenska konjunkturen försätter att förbättras även om BNP-tillväxten under årets första kvartal var något lägre än förväntat. Också i vissa delar av omvärlden har utvecklingen varit svag under inledningen av året, vilket påverkar efterfrågan inom svensk exportindustri negativt. Exportindustrin är normalt den stora drivkraften för svensk återhämtning men för närvarande är det den inhemska efterfrågan som bidrar till tillväxten. En stark inhemska efterfrågan kan tillskrivas en fortsatt expansiv penning- och finanspolitik.

Arbetsmarknaden kommer att påverkas positivt av den starkare ekonomin och sysselsättningen antas öka. Arbetskraften växer dock relativt snabbt varför arbetslösheten faller i måttlig takt. Trots att konjunkturen stärks antas inflationstrycket fortsatt vara mycket lågt.

Makroindikatorer

Arbetslöshet	8,0%	(maj 2014)
Inflationstakt	0,2%	(juni 2014 jämfört med juni 2013)
BNP-tillväxt	1,9%	(kv 1 2014 jämfört med kv 1 2013)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Hyresmarknaden har under första halvåret varit fortsatt positiv med stabila hyresnivåer. Efterfrågan avseende såväl befintliga som nyproducerade lokaler är god, och senaste kvartalet kan även ökad efterfrågan konstateras inom vissa geografiska marknader och fastighetsprodukter. Tillskottet avseende kontors- och logistiklokaler är fortfarande överlag begränsat. Nyproduktionen av kontor ökar dock något i Stockholm och Göteborg, men tillskottet är relativt sett balanserat och bedöms inte medföra risk för överutbud.

Fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad kännetecknas första halvåret av ökad aktivitet och totalt uppgick transaktionsvolymen under perioden till ca 60 miljarder kronor (45). Ökningen beror främst på stark efterfrågan och förbättrade möjligheter till finansiering. Det utländska intresset har ökat något men inhemska aktörer dominerar alltjämt och står för 85% (92%) av volymen, varav svenska fastighetsbolag är störst bland köparna.

Aktiviteten har ökat utanför storstäderna, även om Stockholm och Göteborg stått för en hög andel av omsättningen. Tydligt är att transaktionerna i storstäderna domineras av fastigheter utanför stadskärnan. Intresset är fortsatt stort för kontor, samtidigt som intresset ökat för hotell och projektfastigheter. Totalt stod det kommersiella segmentet för ca 76% (62%).

Castellum bedömer att en värdeuppgång kan noteras inom flera marknader och segment, dock med variation hänförlig till geografi, fastighetsprodukt och kvalitet.

Ränte- och kreditmarknad

Riksbanken meddelade vid sitt möte den 3 juli att reporäntan sänks med en halv procentenhet till 0,25 procent. Enligt Riksbanken är skälen till den oväntat stora sänkningen att inflationen blivit lägre än väntat och att inflationstrycket bedöms var tydligt lägre jämfört med den bedömning Riksbanken gjorde i april.

Både tillgången till bankfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden har sjunkit under året medan kreditmarginalerna för bankfinansiering bedöms som stabila.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. För definitioner se www.castellum.se

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2014 till 703 Mkr (634), motsvarande 4,29 kr (3,87) per aktie – en förbättring med 11%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 415 (1 283) motsvarande 8,63 kr per aktie (7,82) – en ökning med 10%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 357 Mkr (119) och derivat till –366 Mkr (387). Periodens resultat efter skatt uppgick till 560 Mkr (902) motsvarande 3,41 kr (5,50) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 663 Mkr (1 622). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 276 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 771 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 1% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknings och kan jämföras med den för branschen sedvanliga indexklausulen (oktober till oktober) som uppgick till –0,1% för 2014. Castellums högre indexuppräknings förklarar av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräknings i kontraktportföljen, vilket ger skydd mot deflation samt en högre indexuppräknings än sedvanlig indexklausul i en låginflatorisk miljö.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,4% (88,2%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 480 Mkr (480).

I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 9 Mkr (11) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 185 Mkr (187), varav 49 Mkr (48) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 112 Mkr (125), varav 11 Mkr (13) avsåg konkurser och 2 Mkr (9) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 73 Mkr (62), medan den för andra kvartalet isolerat uppgick till 47 Mkr (35).

Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9–18 månader.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 564 Mkr (586) motsvarande 311 kr/kvm (325). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 83% (105%) av ett normalår enligt grad dagsstatistiken.

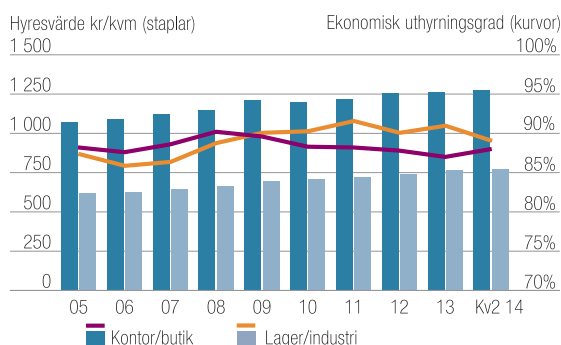
Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2014 Totalt	2013 Totalt
Driftskostnader	197	119	162	180
Underhåll	42	26	35	34
Tomträttsavgäld	8	6	7	7
Fastighetsskatt	69	21	47	47
Direkta fastighetskostnader	316	172	251	268
Uthyrning & fastighetsadministration	–	–	60	57
Totalt	316	172	311	325
Föregående år	336	190	325	

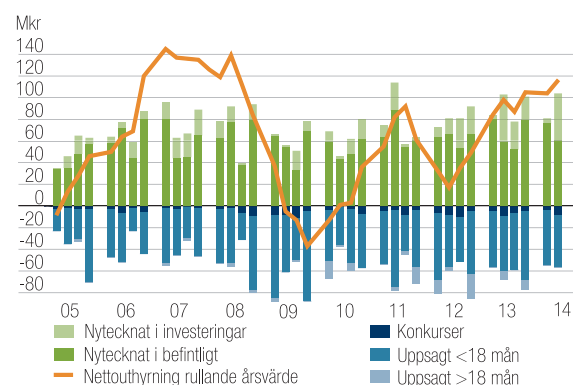
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 56 Mkr (49). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 10 Mkr (6).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Räntenetto

Räntenettet uppgick till -340 Mkr (-353). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,4% (3,7%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 28 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3 %-enheter. Övrig räntepåverkan kan förklaras av en större låneportfölj.

Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden första halvåret kännetecknas av ökad aktivitet och stark efterfrågan, främst till följd av förbättrade möjligheter till finansiering, med stigande priser som följd. För att spegla denna prisuppgång har i de interna värderingarna gjorts bedömningen att marknadens genomsnittliga avkastningskrav gått ned med ca 0,1%, vilket tillsammans med värdeförändringar för genomförda förvärv, projektvinster och individuella justeringar på fastighetsnivå medfört en värdeförändring om 354 Mkr, motsvarande ca 0,9%. Därtill har försäljning av 5 fastigheter skett innebärande en värdeförändring om 3 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 221 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 15 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 236 Mkr, översteg senaste värdering om 218 Mkr med 18 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -363 Mkr (389). Värdet på Castellums valutaderivat, vars syfte är att valuta-säkra investeringen i Danmark, har under perioden ändrats med -9 Mkr (-5) där den effektiva delen i värdeförändringen om -6 Mkr (-3) redovisas i övrigt totalresultat.

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.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 036 Mkr (1 610). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 19 324 Mkr (18 570), varav 881 Mkr (830) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skattekuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 3 830 Mkr (3 700).

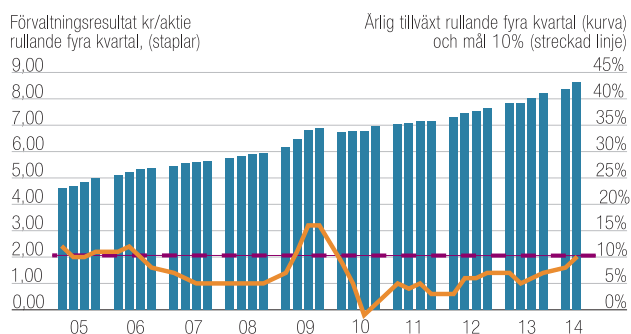
Castellum har inga pågående skattetvister.

I juni utgav Företagsskattekommittén sitt slutbetänkande "Neutral bolagsskatt - för ökad effektivitet och stabilitet". Förslaget innebär bl a begränsad avdragsrätt för finansiella kostnader. För Castellums del innebär begränsningen, allt annat lika och oaktat försäljning av fastigheter, värdeförändring derivat samt nyttjande av underskottsavdrag, en högre betald skatt om ca 100 Mkr på årsbasis. Slutbetänkandet är på remiss och kommittén föreslår ikraftträdande 1/1-2016.

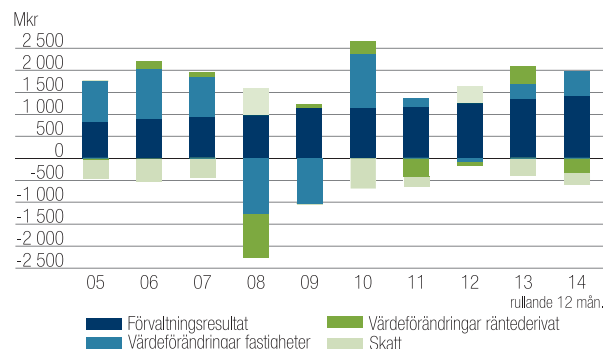
Skatteberäkning 2014-06-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	703	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 342	342
ombyggnationer	- 119	119
Övriga skattemässiga justeringar	23	21
Skattepliktigt förvaltningsresultat	265	482
Försäljning fastigheter	6	- 132
Värdeförändring fastigheter	-	354
Värdeförändring räntederivat	- 366	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 95	704
Underskottsavdrag, ingående balans	- 921	921
Underskottsavdrag, utgående balans	1 036	- 1 036
Skattepliktigt resultat	20	589
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 4	- 130

Förvaltningsresultat per aktie



Resultat över tid



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 73% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 65% kontors- och butiksfastigheter och 30% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 775 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 000 Mkr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 1 483 Mkr (951), varav 669 Mkr (799) avser ny-, till- och ombyggnation och 814 Mkr (152) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 955 Mkr Storgöteborg, 206 Mkr Mälardalen, 142 Mkr Storstockholm, 100 Mkr Östra Götaland, samt 80 Mkr Öresundsregionen.

Efter försäljningar om 221 Mkr (105) uppgick nettoinvesteringen till 1 262 Mkr (846).

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2014	37 752	626
+ Förvärv	814	13
+ Ny-, till- och ombyggnation	669	–
– Försäljningar	– 218	– 5
+/- Orealiserade värdeförändringar	354	–
+/- Valutakursomräkning	14	–
Fastighetsbestånd 30 juni 2014	39 385	634

Fastighetsvärde

Interna värderingar

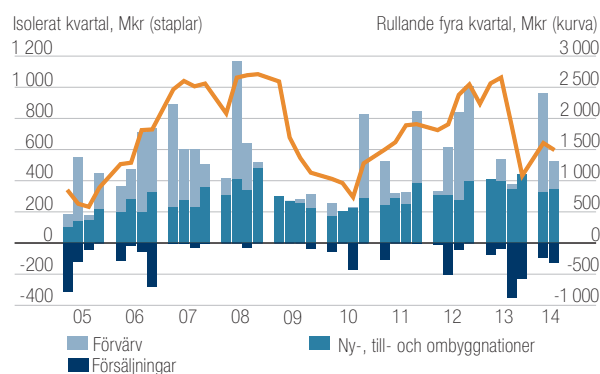
Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker som vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. 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 1 100 kr/kvm (1 100). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 39 385 Mkr (37 752), motsvarande ca 10 552 kr/kvm.

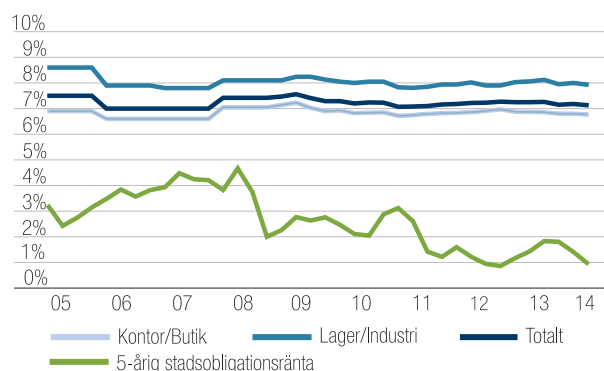
Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 203
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	142
+ Fastighetskostnader till årstakt	31
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 54
Normaliserat driftsöverskott (6 månader)	1 322
Värdering (exkl. byggrätter om 556 Mkr)	37 077
Genomsnittlig värderingsyield	7,1%

Investeringar



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Castellums fastighetsbestånd 2014-06-30

	2014-06-30				januari-juni 2014						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	87	488	7 671	15 709	326	1 334	91,0%	296	72	296	224
Öresundsregionen	63	396	5 808	14 650	283	1 429	86,0%	244	71	358	173
Storstockholm	49	336	4 407	13 125	230	1 366	83,2%	191	53	318	138
Mälardalen	71	384	4 436	11 561	219	1 142	91,3%	200	59	307	141
Östra Götaland	57	341	3 473	10 181	184	1 080	87,8%	162	52	303	110
Summa kontor/butik	327	1 945	25 795	13 260	1 242	1 276	88,0%	1 093	307	316	786
Lager/industri											
Storgöteborg	102	653	5 240	8 021	248	758	91,3%	226	51	157	175
Öresundsregionen	44	326	2 100	6 456	122	754	86,6%	106	29	176	77
Storstockholm	52	282	2 615	9 287	140	993	87,2%	122	31	220	91
Mälardalen	37	183	1 130	6 170	68	740	90,3%	61	19	204	42
Östra Götaland	31	178	753	4 234	47	530	88,9%	42	10	112	32
Summa lager/industri	266	1 622	11 838	7 302	625	771	89,2%	557	140	172	417
Summa	593	3 567	37 633	10 552	1 867	1 047	88,4%	1 650	447	251	1 203
Uthyrning och fastighetsadministration									107	60	-107
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									554	311	1 096
Projekt	16	111	1 500	-	46	-	-	23	11	-	12
Öbebyggd mark	25	-	252	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	634	3 678	39 385	-	1 913	-	-	1 673	565	-	1 108

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 1 108 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 099 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 4 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 13 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

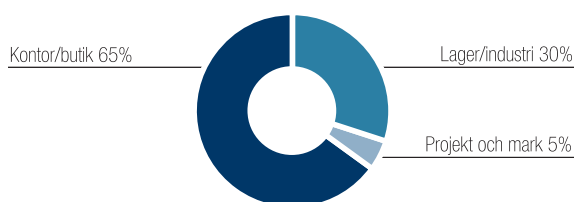
	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2013 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 047	1 029	1 036
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,4%	88,2%	88,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	311	325	307
Driftsöverskott, kr/kvm	615	583	608
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 552	10 081	10 285
Antal fastigheter	634	639	626
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 678	3 655	3 623

Segmentinformation

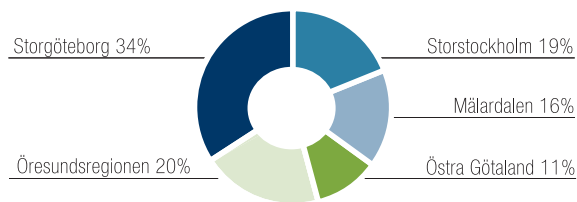
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2014 jan-juni	2013 jan-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni
Storgöteborg	511	513	242	240
Öresundsregionen	354	332	149	127
Storstockholm	316	309	139	117
Mälardalen	278	274	113	98
Östra Götaland	204	194	83	72
Totalt	1 663	1 622	726	654

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 726 Mkr (654) och koncernens redovisade resultat före skatt om 694 Mkr (1 140) består av ofördelat förvaltningsresultat om -23 Mkr (-20), värdeförändring fastigheter om 357 Mkr (119) och värdeförändring derivat om -366 Mkr (387).

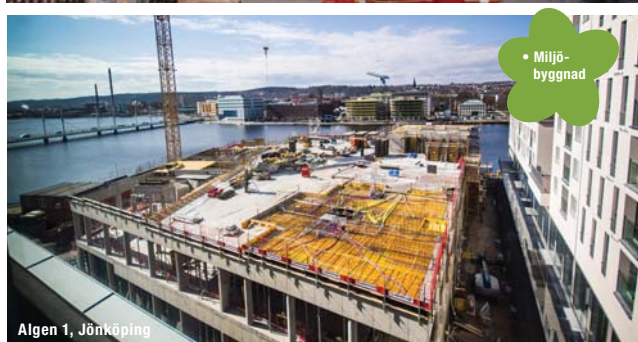
Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Större investeringar och försäljningar



Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings-grad juli 2014	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Lundbyvassen 8:1, Göteborg	8 900	100%	219	45	Kv 4 2014	Nybyggnation kontor
Dragarbrunn 20:4, Uppsala	10 020	90%	231	17	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation kontor
Algen 1, Jönköping	4 509	35%	136	65	Kv 1 2015	Nybyggnation butik/kontor/restaurang
Jägmästaren 1, Linköping	7 750	93%	109	57	Kv 1 2015	Nybyggnation handel
Spejaren 3, Huddinge	6 331	100%	83	27	Kv 4 2014	Nybyggnation handel
Verkstaden 14, Västerås	6 100	100%	78	77	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Visionen 3, Jönköping	2 478	88%	59	56	Kv 3 2015	Nybyggnation kontor
Solsten 1:108, Härryda	6 516	100%	58	1	Kv 3 2014	Nybyggnation lager
Högspänningen 1, Västerås	4 040	70%	48	5	Kv 3 2014	Nybyggnation logistik/kontor
Varla 3:22, Kungsbacka	5 000	100%	42	30	Kv 1 2015	Om- och tillbyggnation lager
Boländerna 35:1, Uppsala	8 750	98%	38	6	Kv 2 2015	Ombyggnation handel
Kärra 74:3, Göteborg	9 305	0%	33	25	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation logistik
Godståget 1, Stockholm	6 568	100%	31	31	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation lager
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt						
Lindholmen 28:3, Göteborg	9 459	76%	280	21	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor*
Fullriggaren 4, Malmö	5 599	56%	157	22	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor*
Atollen 3, Jönköping	5 958	78%	153	14	Kv 4 2013	Nybyggnation kontor/butik/bostäder*
Kulan 3, Helsingborg	9 689	100%	83	8	Kv 2 2014	Nybyggnation logistik

Större fastighetsförvärv under 2014

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings-grad juli 2014	Anskaffnings-värde, Mkr	Tillträde	Kategori
Fanan 26, 30, 39, 43, 47, 49 och 51 samt Fanborgen 3 och 4, Halmstad	43 485	97%	636	Mars 2014	Kontor/butik/utbildningslokaler/lager och bibliotek
Solsten 1:118 och Solsten 1:155, Härryda	5 061	100%	86	Juni 2014	Lager/kontor och byggrätt
Dumpern 7, Huddinge	6 792	100%	70	Juni 2014	Logistik

Större fastighetsförsäljningar under 2014

Fastighet	Yta, kvm	Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt/omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
St Botulf 11, Lund	4 878	118	-9	109	Okt 2014	Kontor/bostäder
Renseriet 25, Stockholm	4 215	79	-4	75	Feb 2014	Kontor/lager
Erik Dahlberg 2, Helsingborg	842	23	-2	21	April 2014	Kontor/butik

* Återstående investeringsvolym kommer nyttjas i takt med att vakanta ytor hyrs ut.

Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 30 juni 2014 till 39 970 Mkr (38 113) och finansieras genom eget kapital om 12 994 Mkr (13 127), uppskjuten skatteskuld 3 830 Mkr (3 700), 20 802 Mkr (19 481) räntebärande skulder och 2 344 Mkr (1 805) ej räntebärande skulder.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 25 421 Mkr (24 300), varav långfristigt uppgick till 22 358 Mkr (21 859) och kortfristigt till 3 063 Mkr (2 441).

Under perioden har obligationer om 500 Mkr emitterats samt ett nytt kreditavtal om 500 Mkr tillförts.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 177 Mkr (70) uppgick till 20 625 Mkr (19 411), varav 3 700 Mkr (3 200) avser utestående obligationer och 1 136 Mkr (1 014) avser utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga länelöften från de största nordiska bankerna. Det medför stor flexibilitet vid val av räntebas, ränteperiod liksom kapitalbindning. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansieringen och breddar finansieringsbasen. Vid periodens utgång uppgick skuldernas verkliga värde i princip till 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 om 20 625 Mkr (19 411) var 15 789 Mkr (15 197) säkerställda med pantbrev och 4 836 Mkr (4 214) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 40% av

fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 53% respektive 307%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga krediter uppgick till 3,0 år (3,4). Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,0 år (2,4).

Kreditfallostruktur 2014-06-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0-1 år	3 063	831	1 636	2 467
1-2 år	10 008	5 958	1 200	7 158
2-3 år	3 507	1 557	1 000	2 557
3-4 år	5 708	5 308	–	5 308
4-5 år	1 007	7	1 000	1 007
> 5 år	2 128	2 128	–	2 128
Totalt	25 421	15 789	4 836	20 625

Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal 1 733

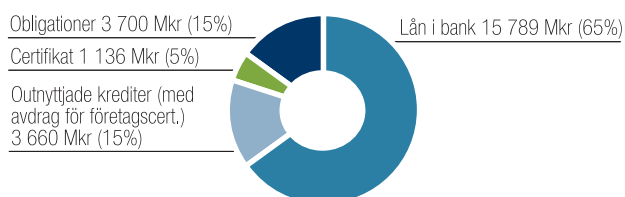
Räntefallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är räntefallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,7). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni 2014 var 3,4% (3,5%).

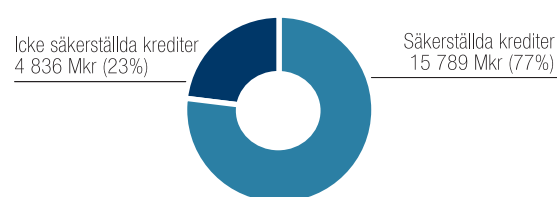
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande krediterna.

Fördelning av räntebärande finansiering 2014-06-30



Säkerställning av krediter 2014-06-30



Ränteförfallostruktur 2014-06-30

	Krediter, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta
0-1 år	20 500	- 9 950	10 550	3,4%
1-2 år	125	900	1 025	3,4%
2-3 år	-	1 050	1 050	2,0%
3-4 år	-	1 450	1 450	3,2%
4-5 år	-	1 450	1 450	3,3%
5-10 år	-	5 100	5 100	3,7%
Totalt	20 625	-	20 625	3,4%

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 487 Mkr (466), 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. I enlighet med finanspolicyn ska mellan 60-100% av tillgång i utlandet finansieras i landets valuta.

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 ökat, uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således därmed inte påverkat eget kapital.

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

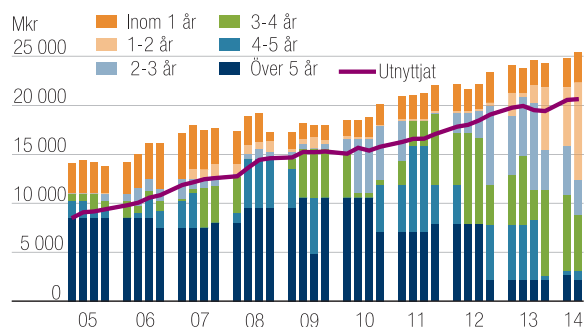
Per den 30 juni 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 050 Mkr (-687) och valutaderivatportföljen till -5 Mkr (4). Samtliga derivat är klassificerade som vid årsskiftet i nivå 2 enligt IFRS 13.

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

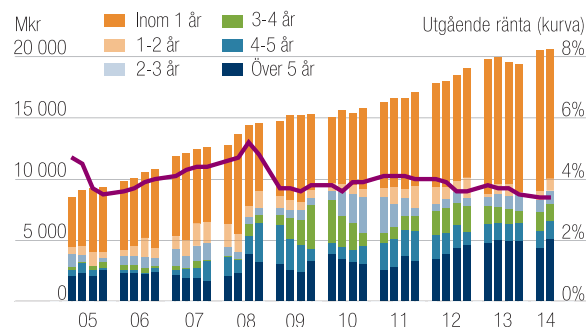
	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	53%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	307%
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1 - 4,5 år*	-	2,6 år
- andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	-	46%
Valutarisk			
- investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	-	78%
- övriga valutarisker	Inte tillåtet	-	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder ska ha en löptid om minst 2 år	-	60%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade	-	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	-	1 733 Mkr i utnyttjat beviljat långfristigt låneutrymme

* Mandatet i finanspolicyn har i enlighet med styrelsebeslut under perioden förändrats från 0,5-3 år till 1-4,5 år.

Kreditavtalens löptid



Ränteförfallostruktur



Totalresultat för koncernen

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 13 - juni 14	2013 jan-dec
Hysesintäkter	843	808	1 663	1 622	3 290	3 249
Driftskostnader	- 124	- 133	- 296	- 326	- 553	- 583
Underhåll	- 32	- 32	- 62	- 60	- 127	- 125
Tomträttsavgäld	- 7	- 6	- 14	- 13	- 27	- 26
Fastighetsskatt	- 42	- 45	- 85	- 85	- 169	- 169
Uthyrning och fastighetsadministration	- 57	- 53	- 107	- 102	- 207	- 202
Driftsöverskott	581	539	1 099	1 036	2 207	2 144
Centrala administrationskostnader	- 30	- 28	- 56	- 49	- 103	- 96
Räntenetto	- 171	- 177	- 340	- 353	- 689	- 702
Förvaltningsresultat	380	334	703	634	1 415	1 346
<i>Värdetförändringar</i>						
Fastigheter	305	87	357	119	566	328
Derivat	- 196	221	- 366	387	- 324	429
Resultat före skatt	489	642	694	1 140	1 657	2 103
Aktuell skatt	- 1	- 4	- 4	- 6	- 4	- 6
Uppskjuten skatt	- 99	- 139	- 130	- 232	- 288	- 390
Periodens / Årets resultat	389	499	560	902	1 365	1 707

Övrigt totalresultat

Poster som kommer att omföras till periodens resultat

Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	10	13	10	6	14	10
Värdetförändring derivat, valutasäkring	- 6	- 10	- 6	- 3	- 10	- 7
Periodens / Årets totalresultat	393	502	564	905	1 369	1 710

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Data per aktie

	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan - juni	2013 jan - juni	Rullande 4 kvartal juli 13 - juni 14	2013 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,32	2,04	4,29	3,87	8,63	8,21
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	2,13	1,96	3,93	3,73	8,23	8,04
Resultat efter skatt, kr	2,37	3,04	3,41	5,50	8,32	10,41
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	240	227	240	227	240	230
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	109	101	109	101	109	107
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	97	92	97	92	97	97

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer.

Finansiella nyckeltal

	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan - juni	2013 jan - juni	Rullande 4 kvartal juli 13 - juni 14	2013 jan - dec
Överskottsgrad	69%	67%	66%	64%	67%	66%
Räntetäckningsgrad	322%	289%	307%	280%	305%	292%
Avkastning aktuellt substansvärde	12,2%	15,5%	8,6%	14,0%	10,7%	13,2%
Avkastning totalt kapital	8,7%	6,4%	7,2%	6,0%	6,9%	6,4%
Nettoinvestering, Mkr	398	513	1 262	846	1 497	1 081
Belåningsgrad	53%	54%	53%	54%	53%	52%

*EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value) och EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value).

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	39 385	37 301	37 752
Övriga anläggningstillgångar	30	30	31
Kortfristiga fordringar	378	330	260
Kassa och bank	177	59	70
Summa tillgångar	39 970	37 720	38 113
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 994	12 322	13 127
Uppskjuten skatteskuld	3 830	3 542	3 700
Derivat	1 055	721	683
Långfristiga räntebärande skulder	20 802	19 988	19 481
Ej räntebärande skulder	1 289	1 147	1 122
Summa eget kapital och skulder	39 970	37 720	38 113
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	19 341	18 610	18 375
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	164 000	86	4 096	–12	8	7 887	12 065
Utdelning, mars 2013 (3,95 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 648	– 648
Periodens resultat januari-juni 2013	–	–	–	–	–	902	902
Övrigt totalresultat januari-juni 2013	–	–	–	6	–3	–	3
Eget kapital 2013-06-30	164 000	86	4 096	– 6	5	8 141	12 322
Periodens resultat juli-december 2013	–	–	–	–	–	805	805
Övrigt totalresultat juli-december 2013	–	–	–	4	–4	–	0
Eget kapital 2013-12-31	164 000	86	4 096	– 2	1	8 946	13 127
Utdelning, mars 2014 (4,25 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 697	– 697
Periodens resultat januari-juni 2014	–	–	–	–	–	560	560
Övrigt totalresultat januari-juni 2014	–	–	–	10	–6	–	4
Eget kapital 2014-06-30	164 000	86	4 096	8	– 5	8 809	12 994

Kassaflödesanalys

Mkr	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 13-juni 14	2013 jan-dec
Driftsöverskott	581	539	1 099	1 036	2 207	2 144
Centrala administrationskostnader	– 30	– 28	– 56	– 49	– 103	– 96
Återläggning av avskrivningar	3	3	6	5	12	11
Betalt räntenetto	– 159	– 163	– 336	– 304	– 733	– 701
Betald skatt	– 2	– 3	– 4	– 12	– 4	– 12
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 4	– 2	– 4	– 2	– 7	– 5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	389	346	705	674	1 372	1 341
Förändring kortfristiga fordringar	– 63	– 84	– 17	– 106	67	– 22
Förändring kortfristiga skulder	77	56	156	27	185	56
Kassaflöde från löpande verksamhet	403	318	844	595	1 624	1 375
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 345	– 392	– 669	– 799	– 1 453	– 1 583
Förvärv fastigheter	– 178	– 146	– 814	– 152	– 847	– 185
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	8	20	7	20	1	14
Försäljning fastigheter	125	25	221	105	803	687
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	– 91	8	– 101	8	– 115	– 6
Investeringar i övrigt	– 2	– 7	– 5	– 11	– 12	– 18
Kassaflöde från investeringsverksamhet	– 483	– 492	– 1 361	– 829	– 1 623	– 1 091
Förändring långfristiga skulder	72	215	1 321	894	814	387
Förändring långfristiga fordringar	–	–	–	3	–	3
Utbetald utdelning	–	–	– 697	– 648	– 697	– 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	72	215	624	249	117	– 258
Periodens / Årets kassaflöde	– 8	41	107	15	118	26
Kassa och bank ingående balans	185	18	70	44	59	44
Kassa och bank utgående balans	177	59	177	59	177	70

Moderbolaget

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktiemarknadsinformation samt kreditmarknaden med upplåning och finansiell riskhantering.

Moderbolaget är delaktigt i den fastighetsrelaterade verksamheten genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

Resultaträkning

Mkr	2014 apr-juni	2013 apr-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni
Intäkter	4	4	8	8
Kostnader	- 22	- 22	- 41	- 37
Finansnetto	2	6	10	9
Värdeförändring räntederivat	- 196	221	- 366	387
Resultat före skatt	- 212	209	- 389	367
Skatt	46	- 46	85	- 81
Periodens/årets resultat	- 166	163	- 304	286

Totalresultat för moderbolaget

	2014 apr-juni	2013 apr-juni	2014 jan-juni	2013 jan-juni
Periodens resultat	- 166	163	- 304	286
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	8	10	6	3
Värdeförändring valutaderivat	- 6	- 10	- 6	- 3
Periodens/årets totalresultat	- 164	163	- 304	286

Balansräkning, Mkr

	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013
Andelar koncernföretag	5 869	5 838	5 869
Fordringar koncernföretag	18 682	17 804	18 137
Övriga tillgångar	206	159	119
Kassa och bank	30	41	52
Summa	24 787	23 842	24 177
Eget kapital	4 037	4 334	5 038
Derivat	1 055	721	683
Räntebärande skulder	18 637	17 820	17 315
Räntebärande skulder koncernföretag	912	778	998
Övriga skulder	146	189	143
Summa	24 787	23 842	24 177
Ställda säkerheter (fordringar koncern ftg)	15 937	15 146	14 928
Ansvarförbindelser (borgen dotterbolag)	2 165	2 168	2 166

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år med undantag för IFRIC 21 Levies. IFRIC 21 anger att statliga avgifter, för Castellums del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår vilket sker årsvis den 1 januari. Ej förbrukad andel av skulden redovisas som förutbetalad kostnad. Förändringen medför ingen resultatpåverkan.

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

Stigande marknadsräntor är normalt över tid en effekt av ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket antas leda till högre hyresintäkter. Detta beror dels på att efterfrågan på lokaler antas öka vilket medför minskade vakanser och därmed potential för stigande marknadshyror, dels på att indexklausulen i de kommersiella kontrakten kompenserar den stigande inflationen.

En högkonjunktur innebär därmed högre räntekostnader men även högre hyresintäkter, medan omvänt förhållande råder i en lågkonjunktur. Förändringen i hyresintäkter och räntekostnader sker inte exakt samtidigt, varför resultat-effekten på kort sikt kan uppstå vid olika tidpunkter.

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/- 1% (enheter)	Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 33/- 33	+	-
Vakans	+ 38/- 38	+	-
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0
Räntekostnader	- 87/+ 63	-	+

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	- 7 877	- 3 939	-	3 939	7 877
Belåningsgrad	66%	59%	53%	48%	44%

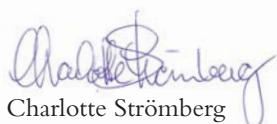
Finansiell risk

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.

Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 16 juli 2014



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot



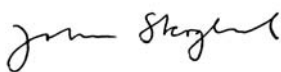
Christer Jacobson
Styrelseledamot



Jan Åke Jonsson
Styrelseledamot



Nina Linander
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot



Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning av halvårsrapport.

Till styrelsen i Castellum AB (publ)

Org nr 556475-5550

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 2014-01-01 – 2014-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.


Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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


Slutsats

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

Göteborg den 16 juli 2014



Hans Warén
Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Castellumaktien

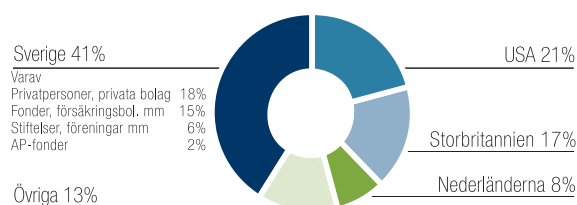
Castellum är noterat på NASDAQ OMX Stockholm AB Large Cap och hade vid årets utgång ca 14 450 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2014-06-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Stiftelsen Global Challenges Foundation	5 000	3,0%
Magdalena Szombatfalvy	4 935	3,0%
Lannebo Småbolag	3 700	2,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 347	2,0%
Kåpan Pensioner	2 180	1,3%
Tredje AP-fonden	1 380	0,8%
SEB Sverigefond Stora Bolag	1 251	0,8%
SEB Sverigefond Småbolag	1 141	0,7%
KAS Bank Client Acc	1 036	0,6%
Andra AP-fonden	989	0,6%
Styrelse och ledning Castellum	302	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	41 883	25,5%
Aktieägare registrerade i utlandet	96 856	59,2%
Totalt utestående aktier	164 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Aktieägare fördelat på land per 2014-06-30



Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2014 var 118,50 kronor (91,00) motsvarande ett börsvärde om 19,4 miljarder kronor (14,9), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 63,6 miljoner (57) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 526 000 aktier per dag (470 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 80% (72%). Aktieomsättningen baseras på statistik från NASDAQ OMX, Chi-X, Burgundy, Turquoise samt BATS Europe.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare genom att skapa avkastning och tillväxt givet en viss risknivå.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 109 kr/aktie (101). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 109% (90%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	12 994	79
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 055	6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 830	24
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	17 879	109
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 1 055	- 6
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5,0%*	- 907	- 6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	15 917	97

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5,0% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 3 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20,7%, 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 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 5,8%.

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,25 kr, varit 36% (14%).

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	4%	5%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	10%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	neg.	8%
Utdelning kr/aktie	8%	6%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	8%	5%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	5%	4%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	6%	8%
Värdeförändring fastigheter	1,5%	0,3%	1,4%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,3%	9,5%	11,2%
Avkastning aktuellt substansvärde	10,7%	9,5%	11,3%
Avkastning totalt kapital	6,9%	6,1%	7,1%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	36%	12%	14%
NASDAQ OMX Stockholm (SIX Return)	28%	12%	12%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	37%	15%	16%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	27%	11%	7%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	26%	9%	9%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	23%	11%	4%
Finansiell risk			
Räntetäckningsgrad	305%	290%	296%
Belåningsgrad	53%	52%	49%
Outnyttjade långfristiga krediter, Mkr	1 733	1 700	1 615

Värdering

Direktavkastning

Senast verkställd utdelning om 4,25 kronor (3,95) motsvarar en direktavkastning om 3,6% (4,3%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 8,23 kronor (7,54) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,9% (8,3%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 8,32 kronor (10,95), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,0% (12,0%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Värdeförändring på såväl fastigheter som derivat kan variera kraftigt mellan åren och medföra volatila resultat. Som långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj bör värdeförändring på fastighet dock över tid vara minst i nivå med inflationen. För att ur ett aktievärderingsperspektiv få jämförbarhet med andra branscher kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas. För Castellums del innebär det att

avkastningen på ägarnas kapital, d v s långsiktigt substans värde, uppgår till 11,7%. Sett ur ett värderingsperspektiv är resultatet efter skatt i förhållande till aktiekurs 9,7%. Beräkningen, som framgår av tabellen nedan, baseras på Castellums 12-månaders rullande förvaltningsresultat, fastighetsportföljens genomsnittliga värdeförändring senaste 10 åren, att derivatportföljens värde över tid är noll samt en effektiv aktuell skatt om 5%. Av tabellen framgår även en känslighetsanalys på långsiktig värdeförändring om -/+ 1%-enhet.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	1 415	1 415	1 415
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	543	155	932
D:o %	1,4%	0,4%	2,4%
Aktuell skatt, 5%	- 74	- 74	- 74
Resultat efter skatt	1 884	1 496	2 273
Resultat kr/aktie	11,49	9,12	13,86
Avkastning långsiktig substans	11,7%	9,3%	14,1%
Resultat / aktiekurs	9,7%	7,7%	11,7%

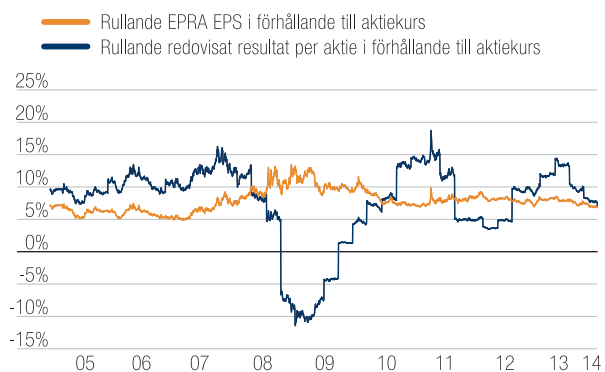


För aktuell aktiekurs:

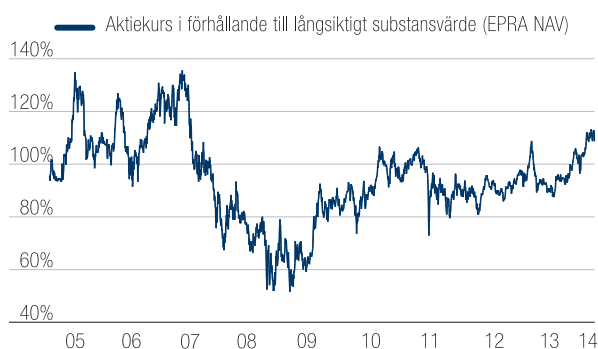
Aktiens direktavkastning



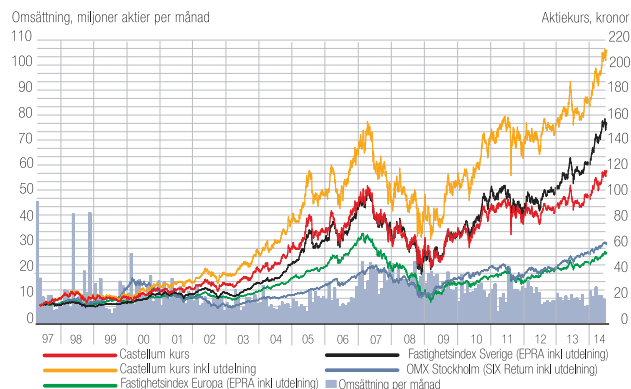
Avkastning vinst per aktie



Aktiens kurs/substansvärde



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 30 juni 2014



Kalendarium

Delårsrapport januari-september 2014	15 oktober 2014, ca kl 13
Bokslutskommuniké 2014	21 januari 2015
Årsstämma 2015	19 mars 2015
Delårsrapport januari-mars 2015	15 april 2015
Halvårsrapport januari-juni 2015	15 juli 2015
Bokslutskommuniké 2015	20 januari 2016

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.

Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Henrik Saxborn telefon 031-60 74 50 eller ekonomidirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Rörvägen 1, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00
Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Corallen

Bataljonsgatan 10, Box 7,
551 12 Jönköping
Telefon 036-580 11 50
info@corallen.se
www.corallen.se

Fastighets AB Briggen

Riggaregatan 57, Box 3158,
211 13 Malmö
Telefon 040-38 37 20
Telefax 040-38 37 37
fastighets.ab@briggen.se
www.briggen.se

Eklandia Fastighets AB

Theres Svenssons gata 9, Box 8725,
402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00
Telefax 031-744 09 50
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Fastighets AB Brostaden

Tjurhornsgränd 6, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
Telefax 08-602 33 30
info@brostaden.se
www.brostaden.se

Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20,
431 53 Mölndal
Telefon 031-706 65 00
Telefax 031-706 65 29
info@harrysjogren.se
www.harrysjogren.se

CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Kaserntorget 5
Telefon 031-60 74 00 • Telefax 031-13 17 55 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550