

Bilden visar Högskolan i Halmstad som förvärvades i mars 2014

# CASTELLUM

## Delårsrapport januari-september 2014



# Delårsrapport januari-september 2014

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 40 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 Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-september 2014 uppgick till 2 496 Mkr (2 431 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 112 Mkr (1 015), motsvarande 6,78 kronor (6,19) per aktie, en förbättring med 10%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 354 Mkr (301) och på derivat till -498 Mkr (440).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 773 Mkr (1 405), motsvarande 4,71 kronor (8,57) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 612 Mkr (874) varav 998 Mkr (1 145) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 854 Mkr (185) förvärv och 240 Mkr (456) försäljningar.
- Efter kvartalets utgång har Castellum, via det helägda dotterbolaget Fastighets AB Briggen, sålt Hansa köpgalleria i Malmö för 609 Mkr.

## Nyckeltal

	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Förvaltningsresultat, kr/aktie	6,78	6,19	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00
Förändring föregående år	+10%	+7%	+7%	+7%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%
Resultat efter skatt, kr/aktie	4,71	8,57	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	-4,04	9,07	10,21	7,89
Förändring föregående år	-45%	+97%	+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	39 733	37 505	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270
Nettoinvesteringar, Mkr	1 612	874	1 081	2 545	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889
Belåningsgrad	52%	52%	52%	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%
Räntetäckningsgrad	319%	292%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%	315%

För mer detaljerad information om Castellum se vår årsredovisning.



Henrik Saxborn, VD på Castellum

## Vi fortsätter att leverera

Castellum fortsätter att leverera tredje kvartalet i linje med vårt ambitiösa tillväxtmål. Förvaltningsresultatet under årets första nio månader har ökat med 10% – trots att den stabila svenska konjunkturen påverkats av Europas svaga utveckling och geopolitiska oro.

Förvaltningsresultat är en följd av vårt fokus på att skapa kassaflödestillväxt till låg risk. Jag konstaterar att modellen fungerar även i en nollinflatörisk miljö.

En orsak är vår avtalsstruktur med hyresavtal som är konstruerade för att stå emot också en svagare makroekonomi.

En effektiv förvaltning, det jag ibland kallar vardagsgnetandet hos medarbetare som har utrymme för – och uppmuntras till – att ta eget ansvar, gör att vi sänkt våra driftskostnader. Resultatet påverkas också positivt av lägre räntor.

Det samlade värdet av Castellums fastigheter var den 30 september ca 40 miljarder kr, en ökning med ca två miljarder kr sedan årsskiftet. Det åstadkoms dels genom nettoinvesteringar om totalt 1 612 Mkr, dels genom positiva värdeförändringar och projektvinster. Vår strategi är att arbeta med låg finansiell risk. Belåningsgraden, som långsiktigt inte ska överstiga 55%, var vid resultatperiodens utgång 52%.

Under det senaste kvartalet har vi tillfört ytterligare 500 Mkr i MTN (Medium Term Notes). Det betyder att vi nu har skapat oss ytterligare handlingsutrymme och har i dag outnyttjade långfristiga krediter om 1,1 miljard kr.

Efter rapportperiodens utgång, såldes Hansa i centrala Malmö, som till stor del består av en butiksgalleria och bostäder – segment som Castellum inte prioriterar. Vårt fokus nu är att strukturera Castellums bestånd för fortsatt tillväxt på längre sikt. Det är mot denna bakgrund som försäljningen av Hansa skall ses.

Vi är nu inriktade på fortsatta affärer innebärande att fastigheter med lägre tillväxt växlas mot objekt inom de regioner i Sverige som växer snabbast. Kortsiktigt kan det innebära att vi kommer att göra förvärv med något lägre avkastning än traditionellt – men med betydligt högre framtida potential. Jag är övertygad om att denna process kan genomföras utan att den positiva utvecklingen av förvaltningsresultatet påverkas negativt.

Kvartalet har även inneburit vissa personförändringar i ledande befattningar.

Ulrika Danielsson tillträdde den 7 oktober en nyinrättad tjänst som ekonomi- och finansdirektör (CFO) i Castellum med uppdraget att samordna finansiering och frågor kring kapitalstruktur. Ola Orsmark och Cecilia Fasth har

tillträtt VD-posterna i Fastighets AB Briggen respektive Eklandia Fastighets AB.

När jag tittar framåt kan jag konstatera att vi just nu befinner oss i tre bra marknader:

- Hyresmarknaden som präglas av låga vakansgrader i centrala delar av de orter där vi är verksamma, men också av låg nyproduktionsvolym.
- Fastighetsmarknaden som kännetecknas av stark efterfrågan i Sverige.
- Finansmarknaden som erbjuder fortsatt god tillgång på kapital till rimlig ränta.

På hyresmarknaden ser jag en förändring när det gäller nettouthyrning. I fjol relaterades tillväxten i nettouthyrningen i första hand till våra projekt. Nu är det våra befintliga fastigheter som bidrar med goda siffror vilket i framtiden ger lägre vakansgrader.

Castellum kommer att fortsätta leverera tillväxt i förvaltningsresultatet – dels genom att vi omsätter något mer av vår portfölj än tidigare, dels genom att vi vidareutvecklar vårt bestånd och investerar där Sverige växer. Jag är övertygad om att det är rätt färdriktning att fortsätta bygga Castellum utifrån begreppen kvalitet och densitet. Vår tydliga utdelningspolicy gör dessutom att aktieägarna vet hur Castellums resultat kommer att disponeras.

Castellumaktien har på 12-månaders rullande basis, inklusive utdelning, avkastat 25%.



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%.

# 10%

tillväxt 3:e kvartalet 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

# 1 612 Mkr

nettoinvestering t o m 3:e kvartalet 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 85

NöjdMedarbetarIndex 2014

### 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

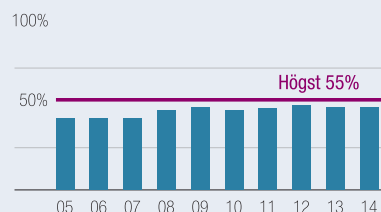
Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

#### 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

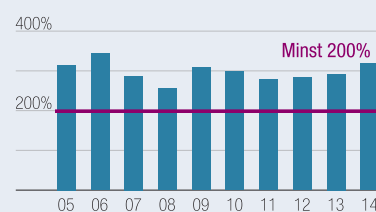
#### Belåningsgrad



# 52%

utdelningsandel 2013

#### Räntetäckningsgrad



# 4 800

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



# Marknadskommentar

## Svensk ekonomi

Den svenska ekonomin uppvisade ökad aktivitet andra kvartalet och fortsätter att förbättras. Ekonomin är dock tudelad med en stark inhemsk efterfrågan som driver tillväxten medan exportmarknaden, som normalt sett är den stora drivkraften för svensk återhämtning, är trög. Sistnämnda kan delvis tillskrivas av att vissa delar av omvärlden har haft en svag utveckling under året, där den geopolitiska oron dämpar stämningen ytterligare.

Arbetsmarknaden kommer att påverkas positivt av den starkare ekonomin och uppvisar i dagsläget en stadig förbättring där sysselsättning och arbetsutbud ökar i ungefär samma takt. Trots att konjunkturen stärks antas inflationstrycket vara fortsatt lågt.

## Makroindikatorer

Arbetslöshet	7,4%	(augusti 2014)
Inflationstakt	-0,4%	(september 2014 jämfört med september 2013)
BNP-tillväxt	2,6%	(kv 2 2014 jämfört med kv 2 2013)

Källa: SCB

## Hyresmarknad

I sin helhet är hyresmarknaden positiv med stabil efterfrågan och oförändrade till ökade hyresnivåer i de marknader där vakansgraden är låg. Inom vissa geografiska marknader och avseende vissa fastighetsprodukter har dock ökande efterfrågan noterats, däribland för välbelägna nyproducerade kontorsytor och flexibla lager- och logistiklokaler. Nyproduktionen av kontorslokaler i Göteborg och Stockholm är normal jämfört med föregående år, men bedömningen är det finns utrymme för ytterligare nyproduktion. I Castellums marknader utanför storstäderna kan på vissa håll ökad nybyggnation av kontor noteras. Ökningen sker från låga nivåer och risk för överutbud bedöms inte föreligga.

## Fastighetsmarknad

Aktiviteten på fastighetsmarknaden har under perioden varit den högsta sedan 2008 och transaktionsvolymen för årets tre första kvartal uppgick till ca 90 miljarder kronor (65). Tydligt är också vidgat intresse avseende geografiska marknader och segment. Det har medfört högre aktivitet utanför storstädernas bästa lägen, större fokus på t ex projekt och hotell samt ökat inslag av spridda portföljaffärer. Efterfrågan beror på förbättrade möjligheter till kapitalanskaffning samt ökad benägenhet att ta risk.

Störst på köparsidan är svenska fastighetsbolag och svenska investerare står för ca 87% (90%) av volymen. Kontorsfastigheter är fortfarande det enskilt största segmentet och totalt utgör kommersiella fastigheter ca 75% (65%) av transaktionsvolymen.

Castellum bedömer att en värdeuppgång inom flera geografiska marknader och segment kan noteras under året, sedan föregående kvartal bedöms dock prisbilden överlag vara oförändrad.

## Ränte- och kreditmarknad

Vid sitt möte i september valde Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på 0,25% i syfte att bidra till att den låga inflationen stiger mot inflationsmålet om 2%. För att detta ska lyckas behöver reporäntan vara låg en lång tid framöver och först mot slutet av 2015 anser Riksbanken det vara lämpligt att börja höja räntan.

Den för Castellum viktiga korta STIBOR-räntan sjönk under första halvåret och i samband med Riksbankens räntesänkning i början av juli för att därefter ligga på i princip oförändrad nivå, medan de långa räntorna fortsatt falla sedan årsskiftet.

Både tillgången till bankfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden har sjunkit under året medan kreditmarginalerna för bankfinansiering bedöms som fortsatt 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](http://www.castellum.se)

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari–september 2014 till 1 112 Mkr (1 015), motsvarande 6,78 kr (6,19) per aktie – en förbättring med 10%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 443 (1 317) motsvarande 8,80 kr per aktie (8,03) – en ökning med 10%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 354 Mkr (301) och derivat till –498 Mkr (440). Periodens resultat efter skatt uppgick till 773 Mkr (1 405) motsvarande 4,71 kr (8,57) per aktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 2 496 Mkr (2 431). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 272 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 772 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% (88,4%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 475 Mkr (464).

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 241 Mkr (265), varav 49 Mkr (74) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 166 Mkr (184), varav 12 Mkr (19) avsåg konkurser och 2 Mkr (9) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd.

Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 75 Mkr (81), medan den för tredje kvartalet isolerat uppgick till 2 Mkr (19).

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

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 798 Mkr (819) motsvarande 293 kr/kvm (303). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 81% (104%) av ett normalår enligt grad dagsstatistiken.

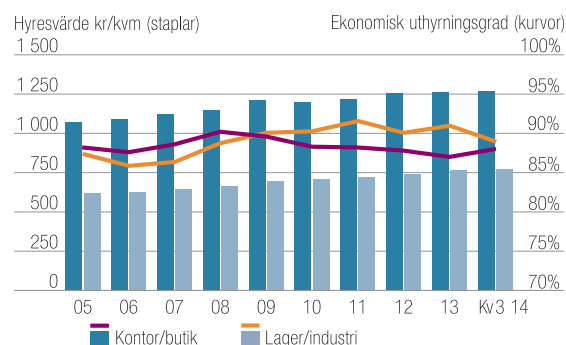
### Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2014 Totalt	2013 Totalt
Driftskostnader	181	105	147	161
Underhåll	41	25	34	33
Tomträttsavgäld	8	7	7	7
Fastighetsskatt	68	21	47	46
Direkta fastighetskostnader	298	158	235	247
Uthyrning & fastighetsadministration	–	–	58	56
<b>Totalt</b>	<b>298</b>	<b>158</b>	<b>293</b>	<b>303</b>
Föregående år	313	172	303	

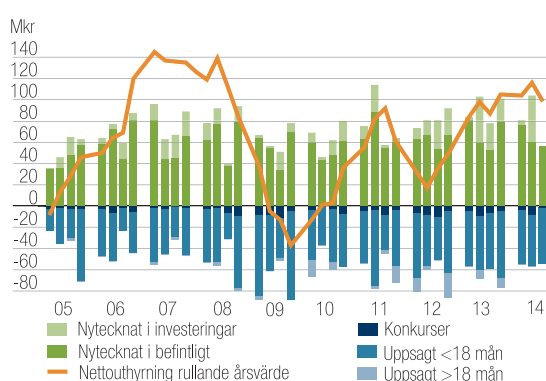
## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 79 Mkr (67). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 13 Mkr (6).

## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning





## Räntenetto

Räntenettet uppgick till -507 Mkr (-530). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,4% (3,7%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 50 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter. Övrig räntepåverkan kan förklaras av en större låneportfölj.

## Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden präglas under tredje kvartalet av fortsatt hög aktivitet och stark efterfrågan. Den allmänna prisuppgång som noterades under första halvåret kvarstår och den sänkning av marknadens genomsnittliga avkastningskrav som gjordes med 0,1% i de interna värderingarna ligger fast. Detta, tillsammans med värdeförändringar i genomförda förvärv, projektvinster och ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå har resulterat i en värdeförändring om sammantaget 350 Mkr. Därtill har försäljning av 6 fastigheter skett innebärande en värdeförändring om 4 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 240 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 16 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 256 Mkr, översteg senaste värdering om 236 Mkr med 20 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -497 Mkr (441). Värdet på Castellums valutaderivat, vars syfte är att valuta-säkra investeringen i Danmark, har under perioden ändrats med -8 Mkr (-2) där den effektiva delen i värdeförändringen om -7 Mkr (-1) 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 1 089 Mkr (921). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 19 646 Mkr (18 570), varav 896 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 3 885 Mkr (3 700).

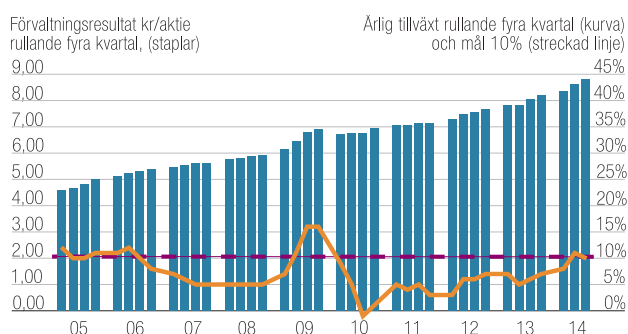
Castellum har inga pågående skattetvister.

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 januari 2016.

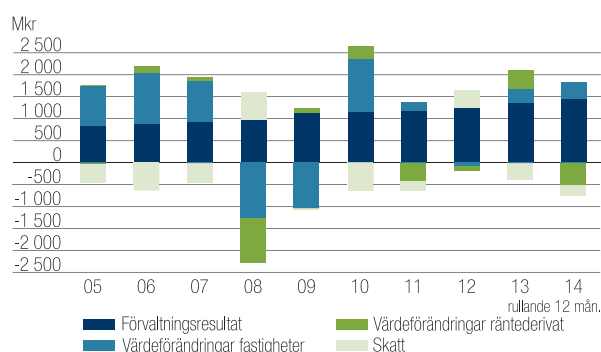
## Skatteberäkning 2014-09-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 112	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 521	521
ombyggnationer	- 235	235
Övriga skattemässiga justeringar	21	25
Skattepliktigt förvaltningsresultat	377	781
Försäljning fastigheter	0	- 124
Värdeförändring fastigheter	-	350
Värdeförändring räntederivat	- 498	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 121	1 007
Underskottsavdrag, ingående balans	- 921	921
Underskottsavdrag, utgående balans	1 089	- 1 089
Skattepliktigt resultat	47	839
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 10	- 185

## 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 utnyttjade byggrätter om ca 800 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 900 Mkr.

## Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 1 852 Mkr (1 330), varav 998 Mkr (1 145) avser ny-, till- och ombyggnation och 854 Mkr (185) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 1 089 Mkr Storgöteborg, 284 Mkr Mälardalen, 195 Mkr Storstockholm, 163 Mkr Östra Götaland, samt 121 Mkr Öresundsregionen.

Efter försäljningar om 240 Mkr (456) uppgick nettoinvesteringen till 1 612 Mkr (874).

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

## Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2014	37 752	626
+ Förvärv	854	14
+ Ny-, till- och ombyggnation	998	–
– Försäljningar	– 236	– 6
+/- Orealiserade värdeförändringar	350	–
+/- Valutakursomräkning	15	–
Fastighetsbestånd 30 september 2014	39 733	634

## Fastighetsvärde

### Interna värderingar

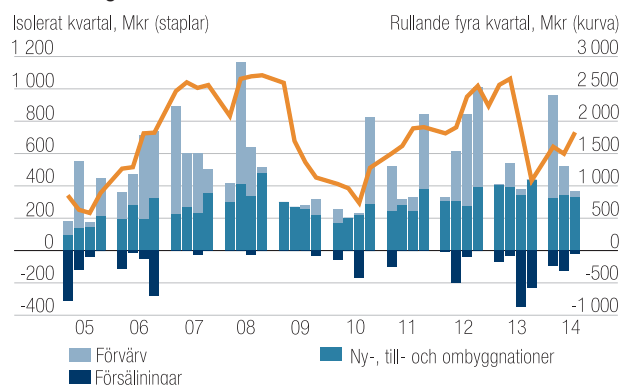
Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker som vid årsskiftet i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. 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 (1 045). 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 39 733 Mkr (37 752), motsvarande ca 10 621 kr/kvm.

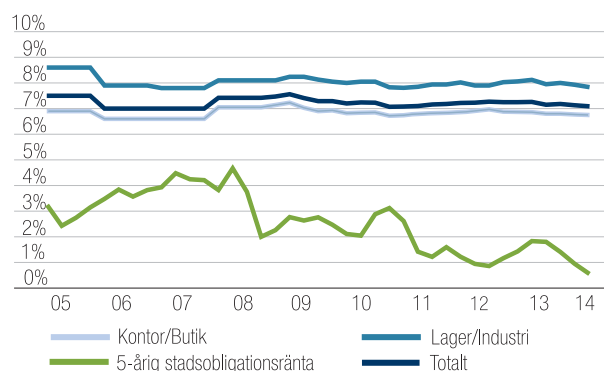
## Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsoverskott fastigheter	1 845
+ Beräknad indexjustering 2015, 0,5%	13
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	212
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 82
<b>Normaliserat driftsoverskott (9 månader)</b>	<b>1 988</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 580 Mkr)	37 388
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>7,1%</b>

## Investeringar



## Genomsnittlig värderingsyield över tid



## Castellums fastighetsbestånd 2014-09-30

	2014-09-30				januari-september 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
<b>Kontor/butik</b>											
Storgöteborg	87	488	7 738	15 849	488	1 331	91,3%	445	104	285	341
Öresundsregionen	63	398	5 832	14 669	420	1 408	85,2%	358	101	337	257
Storstockholm	49	336	4 431	13 189	346	1 373	83,3%	288	77	307	211
Mälardalen	72	387	4 509	11 637	332	1 144	91,0%	303	81	277	222
Östra Götaland	57	341	3 459	10 143	274	1 072	88,6%	243	74	288	169
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>328</b>	<b>1 950</b>	<b>25 969</b>	<b>13 315</b>	<b>1 860</b>	<b>1 272</b>	<b>88,0%</b>	<b>1 637</b>	<b>437</b>	<b>298</b>	<b>1 200</b>
<b>Lager/industri</b>											
Storgöteborg	103	660	5 353	8 113	375	757	91,6%	343	72	146	271
Öresundsregionen	44	325	2 110	6 487	183	754	85,7%	157	38	159	119
Storstockholm	52	282	2 630	9 336	212	1 003	87,2%	185	43	204	142
Mälardalen	37	183	1 173	6 401	101	735	89,9%	91	25	180	66
Östra Götaland	30	175	733	4 198	69	526	89,2%	61	14	107	47
<b>Summa lager/industri</b>	<b>266</b>	<b>1 625</b>	<b>11 999</b>	<b>7 385</b>	<b>940</b>	<b>772</b>	<b>89,1%</b>	<b>837</b>	<b>192</b>	<b>158</b>	<b>645</b>
<b>Summa</b>	<b>594</b>	<b>3 575</b>	<b>37 968</b>	<b>10 621</b>	<b>2 800</b>	<b>1 044</b>	<b>88,4%</b>	<b>2 474</b>	<b>629</b>	<b>235</b>	<b>1 845</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									154	58	- 154
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>783</b>	<b>293</b>	<b>1 691</b>
Projekt	14	91	1 495	-	65	-	-	35	14	-	21
Öbebyggd mark	26	-	270	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>634</b>	<b>3 666</b>	<b>39 733</b>	<b>-</b>	<b>2 865</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 509</b>	<b>797</b>	<b>-</b>	<b>1 712</b>

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 1 712 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 698 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 18 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

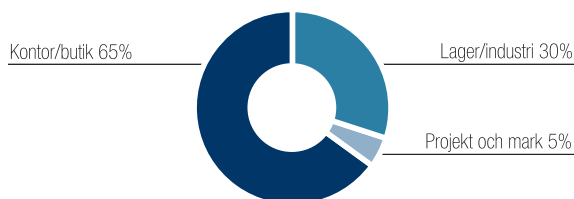
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2013 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 044	1 030	1 036
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,4%	88,4%	88,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	293	303	307
Driftsöverskott, kr/kvm	630	608	608
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 621	10 170	10 285
Antal fastigheter	634	633	626
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 666	3 625	3 623

### Segmentinformation

Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2014 jan-sept	2013 jan-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept
Storgöteborg	774	760	380	368
Öresundsregionen	522	498	229	201
Storstockholm	478	466	222	192
Mälardalen	418	412	185	161
Östra Götaland	304	295	128	118
<b>Totalt</b>	<b>2 496</b>	<b>2 431</b>	<b>1 144</b>	<b>1 040</b>

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 144 Mkr (1 040) och koncernens redovisade resultat före skatt om 968 Mkr (1 756) består av ofördelat förvaltningsresultat om -32 Mkr (-25), värdeförändring fastigheter om 354 Mkr (301) och värdeförändring derivat om -498 Mkr (440).

### Fastighetsvärde per kategori



### Fastighetsvärde per region





# Större investeringar och försäljningar



## Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad okt 2014	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Dragarbrunn 20:4, Uppsala	10 020	90%	242	14	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation kontor
Lundbyvassen 8:1, Göteborg	8 900	100%	219	31	Kv 4 2014	Nybyggnation kontor
Algen 1, Jönköping	4 509	35%	136	50	Kv 1 2015	Nybyggnation handel/kontor/restaurang
Jägmästaren 1, Linköping	7 750	92%	109	36	Kv 1 2015	Nybyggnation handel
Spejaren 3, Huddinge	6 331	100%	83	12	Kv 4 2014	Nybyggnation handel
Verkstaden 14, Västerås	6 100	100%	78	76	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Visionen 3, Jönköping	2 478	88%	59	56	Kv 3 2015	Nybyggnation kontor
Varla 3:22, Kungsbacka	5 000	100%	42	16	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	15	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation logistik
Godståget 1, Stockholm	6 568	100%	31	30	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation lager

## Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Lindholmen 28:3, Göteborg	9 459	95%	272	12	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor*
Fullriggaren 4, Malmö	5 599	60%	156	18	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor*
Atollen 3, Jönköping	5 963	78%	153	10	Kv 4 2013	Nybyggnation kontor/handel/bostäder*
Kulan 3, Helsingborg	9 689	100%	83	7	Kv 2 2014	Nybyggnation logistik
Solsten 1:108, Härryda	6 534	100%	57	4	Kv 3 2014	Nybyggnation lager
Högspänningen 1, Västerås	4 040	70%	47	3	Kv 3 2014	Nybyggnation logistik/kontor

## Större fastighetsförvärv under 2014

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad okt 2014	Anskaffningsvärde, Mkr	Tillträde	Kategori
Fanan 26, 30, 39, 43, 47, 49 och 51 samt Fanborgen 3 och 4, Halmstad	43 485	94%	637	Mars 2014	Kontor/handel/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	Försäljningspris 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/handel

\* 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 september 2014 till 40 257 Mkr (38 113) och finansieras genom eget kapital om 13 207 Mkr (13 127), uppskjuten skatteskuld 3 885 Mkr (3 700), 20 761 Mkr (19 481) räntebärande skulder och 2 404 Mkr (1 805) ej räntebärande skulder.

## Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 26 080 Mkr (24 300), varav långfristigt uppgick till 21 656 Mkr (21 859) och kortfristigt till 4 424 Mkr (2 441).

Under perioden har obligationer om 1 000 Mkr emitterats samt ett nytt kreditavtal om 500 Mkr tillförts.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 174 Mkr (70) uppgick till 20 587 Mkr (19 411), varav 4 200 Mkr (3 200) avser utestående obligationer och 1 297 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 20 587 Mkr (19 411) var 15 090 Mkr (15 197) säkerställda med pantbrev och 5 497 Mkr (4 214) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 38% 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, 52% respektive 319%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga krediter uppgick till 2,8 år (3,4). Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 1,8 år (2,4).

## Kreditfallostruktur 2014-09-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0-1 år	4 424	834	2 997	3 831
1-2 år	8 808	5 708	–	5 708
2-3 år	3 507	1 307	1 000	2 307
3-4 år	6 708	5 108	1 000	6 108
4-5 år	507	7	500	507
> 5 år	2 126	2 126	–	2 126
<b>Totalt</b>	<b>26 080</b>	<b>15 090</b>	<b>5 497</b>	<b>20 587</b>

**Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal 1 069**

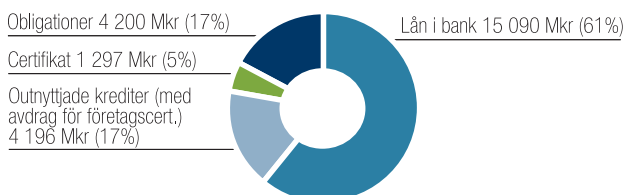
## Räntefallostruktur

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 september 2014 var 3,2% (3,5%).

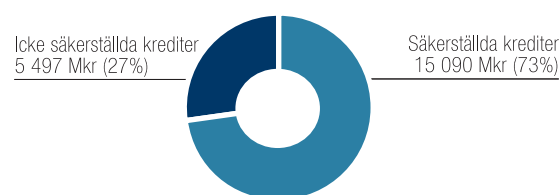
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att förlänga krediter med kort räntebindning för att uppnå önskad räntebindning. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande krediterna.

## Fördelning av räntebärande finansiering 2014-09-30



## Säkerställning av krediter 2014-09-30





## Ränteförfallostruktur 2014-09-30

	Krediter, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta
0-1 år	20 587	- 9 950	10 637	3,0%
1-2 år	-	1 100	1 100	2,6%
2-3 år	-	750	750	2,4%
3-4 år	-	1 350	1 350	3,1%
4-5 år	-	1 550	1 550	3,3%
5-10 år	-	5 200	5 200	3,7%
<b>Totalt</b>	<b>20 587</b>	<b>-</b>	<b>20 587</b>	<b>3,2%</b>

## Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 488 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 räntederivatet 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.

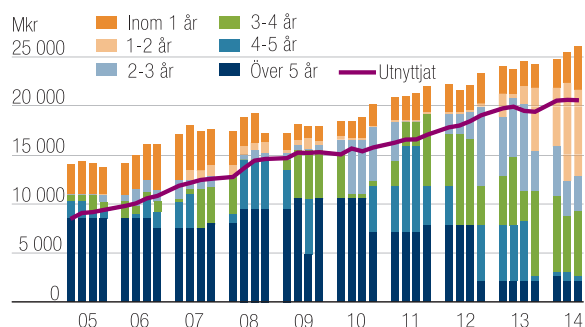
Per den 30 september 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 184 Mkr (-687) och valutaderivatportföljen till -4 Mkr (4). Samtliga derivat är, som vid årsskiftet, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

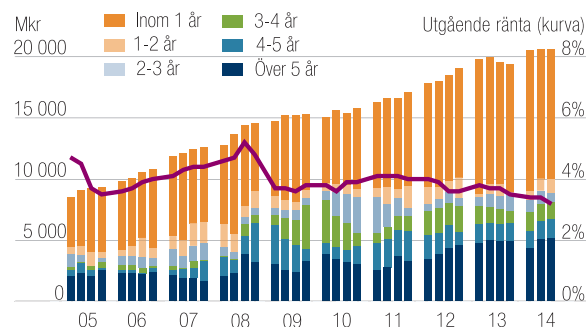
	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	52%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	319%
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1 - 4,5 år*	-	2,6 år
- andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	-	45%
Valutarisk			
- investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	-	76%
- övriga valutarisker	Inte tillåtet	-	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder ska ha en löptid om minst 2 år	-	62%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade	-	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	-	1 069 Mkr i utnyttjat beviljat långfristigt låneutrymme

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

## Kreditavtalens löptid



## Ränteförfallostruktur



## Totalresultat för koncernen

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 13-sept 14	2013 jan-dec
Hysesintäkter	833	809	2 496	2 431	3 314	3 249
Driftskostnader	- 107	- 111	- 403	- 437	- 549	- 583
Underhåll	- 30	- 28	- 92	- 88	- 129	- 125
Tomträttsavgäld	- 6	- 6	- 20	- 19	- 27	- 26
Fastighetsskatt	- 44	- 43	- 129	- 128	- 170	- 169
Uthyrning och fastighetsadministration	- 47	- 45	- 154	- 147	- 209	- 202
<b>Driftsöverskott</b>	<b>599</b>	<b>576</b>	<b>1 698</b>	<b>1 612</b>	<b>2 230</b>	<b>2 144</b>
Centrala administrationskostnader	- 23	- 18	- 79	- 67	- 108	- 96
Räntenetto	- 167	- 177	- 507	- 530	- 679	- 702
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>409</b>	<b>381</b>	<b>1 112</b>	<b>1 015</b>	<b>1 443</b>	<b>1 346</b>
<i>Värdetförändringar</i>						
Fastigheter	- 3	182	354	301	381	328
Derivat	- 132	53	- 498	440	- 509	429
<b>Resultat före skatt</b>	<b>274</b>	<b>616</b>	<b>968</b>	<b>1 756</b>	<b>1 315</b>	<b>2 103</b>
Aktuell skatt	- 6	- 6	- 10	- 12	- 4	- 6
Uppskjuten skatt	- 55	- 107	- 185	- 339	- 236	- 390
<b>Periodens / Årets resultat</b>	<b>213</b>	<b>503</b>	<b>773</b>	<b>1 405</b>	<b>1 075</b>	<b>1 707</b>

### Övrigt totalresultat

Poster som kommer att omföras till periodens resultat

Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	1	- 5	11	1	20	10
Värdetförändring derivat, valutasäkring	- 1	2	- 7	- 1	- 13	- 7
<b>Periodens / Årets totalresultat</b>	<b>213</b>	<b>500</b>	<b>777</b>	<b>1 405</b>	<b>1 082</b>	<b>1 710</b>

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

## Data per aktie

	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 13-sept 14	2013 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,49	2,32	6,78	6,19	8,80	8,21
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	2,34	2,17	6,27	5,90	8,41	8,04
Resultat efter skatt, kr	1,30	3,07	4,71	8,57	6,55	10,41
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	242	229	242	229	242	230
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	111	104	111	104	111	107
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	99	95	99	95	99	97

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

## Finansiella nyckeltal

	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 13-sept 14	2013 jan-dec
Överskottsgrad	72%	71%	68%	66%	67%	66%
Räntetäckningsgrad	345%	315%	319%	292%	313%	292%
Avkastning aktuellt substansvärde	6,6%	14,3%	8,0%	14,3%	8,5%	13,2%
Avkastning totalt kapital	5,7%	7,8%	6,7%	6,6%	6,4%	6,4%
Nettoinvestering, Mkr	350	28	1 612	874	1 819	1 081
Belåningsgrad	52%	52%	52%	52%	52%	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 sept 2014	30 sept 2013	31 dec 2013
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	39 733	37 505	37 752
Övriga anläggningstillgångar	30	29	31
Kortfristiga fordringar	320	315	260
Kassa och bank	174	176	70
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 257</b>	<b>38 025</b>	<b>38 113</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	13 207	12 822	13 127
Uppskjuten skatteskuld	3 885	3 649	3 700
Derivat	1 188	666	683
Långfristiga räntebärande skulder	20 761	19 676	19 481
Ej räntebärande skulder	1 216	1 212	1 122
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>40 257</b>	<b>38 025</b>	<b>38 113</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	19 040	18 500	18 375
Ansvarsförbindelser	–	–	–

## Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2012-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>– 12</b>	<b>8</b>	<b>7 887</b>	<b>12 065</b>
Utdelning, mars 2013 (3,95 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 648	– 648
Periodens resultat januari-september 2013	–	–	–	–	–	1 405	1 405
Övrigt totalresultat januari-september 2013	–	–	–	1	–1	–	0
<b>Eget kapital 2013-09-30</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>– 11</b>	<b>7</b>	<b>8 644</b>	<b>12 822</b>
Periodens resultat oktober-december 2013	–	–	–	–	–	302	302
Övrigt totalresultat oktober-december 2013	–	–	–	9	–6	–	3
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>– 2</b>	<b>1</b>	<b>8 946</b>	<b>13 127</b>
Utdelning, mars 2014 (4,25 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 697	– 697
Periodens resultat januari-september 2014	–	–	–	–	–	773	773
Övrigt totalresultat januari-september 2014	–	–	–	11	–7	–	4
<b>Eget kapital 2014-09-30</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>9</b>	<b>– 6</b>	<b>9 022</b>	<b>13 207</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 13-sept 14	2013 jan-dec
Driftsöverskott	599	576	1 698	1 612	2 230	2 144
Centrala administrationskostnader	– 23	– 18	– 79	– 67	– 108	– 96
Återläggning av avskrivningar	3	3	9	8	12	11
Betald räntenetto	– 192	– 207	– 528	– 511	– 718	– 701
Betald skatt	– 5	– 5	– 9	– 17	– 4	– 12
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	0	1	– 4	– 1	– 8	– 5
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>382</b>	<b>350</b>	<b>1 087</b>	<b>1 024</b>	<b>1 404</b>	<b>1 341</b>
Förändring kortfristiga fordringar	58	42	41	– 64	83	– 22
Förändring kortfristiga skulder	– 49	98	107	125	38	56
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>391</b>	<b>490</b>	<b>1 235</b>	<b>1 085</b>	<b>1 525</b>	<b>1 375</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 329	– 346	– 998	– 1 145	– 1 436	– 1 583
Förvärv fastigheter	– 40	– 33	– 854	– 185	– 854	– 185
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	0	– 4	7	16	5	14
Försäljning fastigheter	19	351	240	456	471	687
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	0	– 27	– 101	– 19	– 88	– 6
Investeringar i övrigt	– 3	– 2	– 8	– 13	– 13	– 18
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>– 353</b>	<b>– 61</b>	<b>– 1 714</b>	<b>– 890</b>	<b>– 1 915</b>	<b>– 1 091</b>
Förändring långfristiga skulder	– 41	– 312	1 280	582	1 085	387
Förändring långfristiga fordringar	–	–	–	3	–	3
Utbetald utdelning	–	–	– 697	– 648	– 697	– 648
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>– 41</b>	<b>– 312</b>	<b>583</b>	<b>– 63</b>	<b>388</b>	<b>– 258</b>
<b>Periodens / Årets kassaflöde</b>	<b>– 3</b>	<b>117</b>	<b>104</b>	<b>132</b>	<b>– 2</b>	<b>26</b>
Kassa och bank ingående balans	177	59	70	44	176	44
<b>Kassa och bank utgående balans</b>	<b>174</b>	<b>176</b>	<b>174</b>	<b>176</b>	<b>174</b>	<b>70</b>

## 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 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept
Intäkter	5	4	13	12
Kostnader	- 17	- 12	- 58	- 49
Finansnetto	3	3	13	12
Värdeförändring räntederivat	- 132	53	- 498	440
<b>Resultat före skatt</b>	<b>- 141</b>	<b>48</b>	<b>- 530</b>	<b>415</b>
Skatt	31	- 10	116	- 91
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>- 110</b>	<b>38</b>	<b>- 414</b>	<b>324</b>

### Totalresultat för moderbolaget

	2014 juli-sept	2013 juli-sept	2014 jan-sept	2013 jan-sept
Periodens resultat	- 110	38	- 414	324
<b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	1	- 2	7	1
Värdeförändring valutaderivat	- 1	2	- 7	- 1
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>- 110</b>	<b>38</b>	<b>- 414</b>	<b>324</b>

### Balansräkning, Mkr

	30 sept 2014	30 sept 2013	31 dec 2013
Andelar koncernföretag	5 869	5 838	5 869
Fordringar koncernföretag	18 364	17 491	18 137
Övriga tillgångar	93	146	119
Kassa och bank	143	131	52
<b>Summa</b>	<b>24 469</b>	<b>23 606</b>	<b>24 177</b>
Eget kapital	3 927	4 372	5 038
Derivat	1 188	666	683
Räntebärande skulder	18 597	17 511	17 315
Räntebärande skulder koncernföretag	639	902	998
Övriga skulder	118	155	143
<b>Summa</b>	<b>24 469</b>	<b>23 606</b>	<b>24 177</b>
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	15 675	15 050	14 928
Ansvarförbindelser (borgen dotterbolag)	2 164	2 165	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	- 83/+ 33	-	+

### 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	- 7 947	- 3 973	0	3 973	7 947
Belåningsgrad	65%	58%	52%	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.

## Händelse efter rapportperiodens utgång

Som tidigare meddelats har Castellum, via det helägda dotterbolaget Fastighets AB Briggen, sålt Hansa köpgalleria i Malmö för 609 Mkr. Frånträde sker den 17 oktober 2014.

## Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 20 mars 2014 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2015 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2014. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största aktieägaren o s v.

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

- Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP
- Björn Franzon representerande Magdalena Szombatfalvy samt Stiftelsen Global Challenges Foundation
- Johan Strandberg representerande SEB Fonder
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans ca 17% av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2015 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande samt ersättning till styrelseledamöter. Valberedningen skall även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2016.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 5 december 2014 via Castellum AB, Att: Charlotte Strömberg, Box 2269, 403 14 Göteborg alternativt via e-mail till [charlotte.stromberg@castellum.se](mailto:charlotte.stromberg@castellum.se).

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2015 och på bolagets hemsida. Årsstämman i Castellum AB beräknas att hållas den 19 mars 2015.

För ytterligare information se [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

Göteborg den 15 oktober 2014



Henrik Saxborn  
Verkställande direktör

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





# Castellumaktien

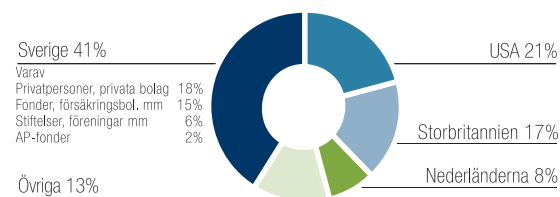
Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 14 990 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP och Blackrock. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

## Aktieägare per 2014-09-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Stiftelsen Global Challenges Foundation	5 000	3,0%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 484	2,1%
Lannebo Småbolag	3 177	1,9%
Kåpan Pensioner	2 180	1,3%
Magdalena Szombatfalvy	1 935	1,2%
Susanna Lööv	1 627	1,0%
SEB Sverigefond Stora Bolag	1 429	0,9%
Tredje AP-fonden	1 406	0,9%
SEB Sverigefond Småbolag	1 141	0,7%
Andra AP-fonden	989	0,6%
Styrelse och ledning Castellum	303	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	45 148	27,5%
Aktieägare registrerade i utlandet	96 181	58,7%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>164 000</b>	<b>100,0%</b>
Återköpta egna aktier	8 007	
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>172 007</b>	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

## Aktieägare fördelat på land per 2014-09-30



Kursen på Castellumaktien den 30 september 2014 var 109,80 kronor (91,65) motsvarande ett börsvärde om 18,0 miljarder kronor (15,0), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 89 miljoner (84) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 473 000 aktier per dag (445 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 72% (68%). Aktieomsättningen baseras på statistik från NASDAQ, Chi-X, Burgundy, 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 risktagande.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 111 kr/aktie (104). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 99% (88%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	13 207	81
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 188	7
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 885	23
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>18 280</b>	<b>111</b>
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 1 188	- 7
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	- 914	- 5
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>16 178</b>	<b>99</b>

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

## Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 8,41 kronor (7,79) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,7% (8,2%).

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 6,55 kronor (13,20), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,0% (14,4%).

## Direktavkastning

Senast verkställd utdelning om 4,25 kronor (3,95) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (4,3%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

## Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,25 kr, varit 25% (8%).

## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar sk realtillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar 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 avkastningssiffra måste även täljaren, d v s resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändrings-

komponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Problemet är bara att värdeförändring kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. Som långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas.

#### Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	1 443	1 443	1 443
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	512	118	905
D:o %	1,3%	0,3%	2,3%
Aktuell skatt, 5%	-79	-79	-79
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 876</b>	<b>1 482</b>	<b>2 269</b>
Resultat kr/aktie	11,44	9,04	13,84
Avkastning långsiktig substans	11,3%	8,9%	13,6%
Resultat / aktiekurs	10,4%	8,2%	12,6%

För aktuell aktiekurs:



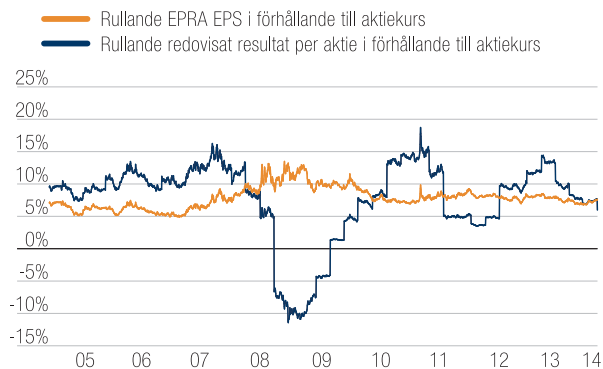
#### Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	3%	5%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	10%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg	neg	6%
Utdelning kr/aktie	8%	6%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	7%	5%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	4%	4%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	6%	8%
Värdeförändring fastigheter	1,0%	0,3%	1,3%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning långsiktigt substansvärde	11,0%	9,1%	11,2%
Avkastning aktuellt substansvärde	8,5%	8,8%	11,2%
Avkastning totalt kapital	6,4%	5,9%	7,0%
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	25%	14%	12%
NASDAQ Stockholm (SIX Return)	16%	21%	12%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	27%	19%	14%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	21%	19%	6%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	18%	16%	8%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	18%	21%	4%
<b>Finansiell risk</b>			
Belåningsgrad	52%	52%	49%
Räntetäckningsgrad	313%	294%	297%

#### Aktiens direktavkastning



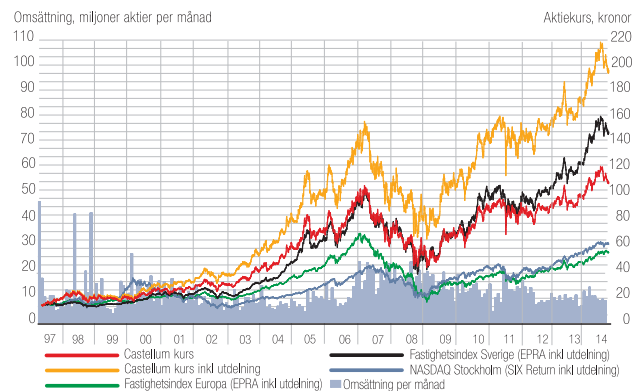
#### Avkastning vinst per aktie



#### Aktiens kurs/substansvärde



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



# Kalendarium



---

Bokslutskommuniké 2014	21 januari 2015, ca klockan 13
Årsredovisning 2014	Beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida vecka 6 2015
Årsstämma 2015	19 mars 2015
Delårsrapport januari-mars 2015	15 april 2015
Halvårsrapport januari-juni 2015	15 juli 2015
Delårsrapport januari-september 2015	15 oktober 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 ekonomi- och finansdirektör 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 Briggen**

Riggaregatan 57, Box 3158,  
200 22 Malmö  
Telefon 040-38 37 20  
info@briggen.se  
www.briggen.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

## **Fastighets AB Corallen**

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

## **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