



Bilderna visar fastigheterna Bromsgården 1 i Örebro samt Diket 7 och Kvarnen 5 i Norrköping. Fastigheterna ingår i den affär om totalt 27 fastigheter som genomfördes den 13 april 2015.

CASTELLUM

Delårsrapport januari-mars 2015

Delårsrapport januari-mars 2015

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 och Halmstad), Öresundsregionen (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås och Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping och Linköping).

Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-mars 2015 uppgick till 801 Mkr (820 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 338 Mkr (323), motsvarande 2,06 kronor (1,97) per aktie, en förbättring med 5%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 329 Mkr (52) och på derivat till -102 Mkr (-170).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 451 Mkr (171), motsvarande 2,75 kronor (1,04) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 039 Mkr (864) varav 295 Mkr (324) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 822 Mkr (636) förvärv och 78 Mkr (96) försäljningar.
- Efter rapportperiodens utgång har Castellum förvärvat fastigheter för 406 Mkr samt 50% av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB.

Nyckeltal

	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Förvaltningsresultat, kr/aktie	2,06	1,97	8,84	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38
Förändring föregående år	+5%	+8%	+8%	+7%	+7%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%
Resultat efter skatt, kr/aktie	2,75	1,04	7,38	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	-4,04	9,07	10,21
Förändring föregående år	+164%	-58%	-29%	+16%	+107%	-64%	+1 122%	pos.	neg.	-11%	+29%
Utdelning, kr/aktie			4,60	4,25	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85
Förändring föregående år			+8%	+8%	+7%	+3%	+3%	+11%	+5%	+5%	+9%
Fastighetsvärde, Mkr	38 951	38 668	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238
Nettoinvesteringar, Mkr	1 039	864	-529	1 081	2 545	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823
Belåningsgrad	51%	54%	49%	52%	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%
Räntetäckningsgrad	324%	291%	318%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%

För mer detaljerad information om Castellum se vår årsredovisning.

Henrik Saxborn, VD på Castellum

Investeringar för framtida tillväxt

Castellum utvecklas vidare. I höstas avyttrade vi fastigheter för 3,3 miljarder kr. Under rapportperioden har vi förvärvat fastigheter för ca 800 Mkr och genom vår affär med Heimstaden i april, som motsvarar ett underliggande fastighetsvärde om 2,4 miljarder kr, förstärker vi vår position ytterligare. Affären innebär att vi förvärvat fastigheter för ca 400 Mkr i Örebro och Solna samt 50% av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB – ett bolag som endast ska äga lokalfastigheter i Linköping och Norrköping till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 2 miljarder kr.

Vad innebär då denna omfattande förändring för Castellum? Vi försöker ständigt koncentrera våra innehav till marknader med hög tillväxt. De bestånd som avyttrades bedöms under kommande år uppvisa en lägre tillväxt än riksgenomsnittet medan det motsatta gäller för nyförvärven. Dessa gör Castellum till en ledande aktör med förnämliga centrala kontorsfastigheter på en ny ort, Norrköping, och förstärker vår position i Örebro och Linköping – samtliga marknader med förväntat god tillväxt de närmaste åren.

Dessa affärer ger omedelbart positiva – om än måttliga – effekter på vinst per aktie, substansvärde och utdelningskapacitet räknat på årsbasis. Sammantaget ökade Castellums förvaltningsresultat med 5%, vilket får anses som väl godkänt med tanke på de stora försäljningarna under slutet av fjolåret.

På kort sikt kommer affärerna att leda till en något lägre genomsnittlig direktavkastning på denna del av fastighetsbeståndet. På medellång sikt höjs lönsamheten successivt när synergimöjligheter tillvaratas. Vår erfarenhet från förvärvet i centrala Örebro för några år sedan är att stora fastighetsbestånd av denna karaktär rymmer större synergimöjligheter än man vågat förutse. På lång sikt kan vi räkna med klart förbättrade tillväxtpotentialer för Castellum som helhet.

Men Castellums resultat skall inte enbart förbättras genom förvärv. Under året sjsätts ett koncerngemensamt effektiviseringsprogram som beräknas sänka kostnadsnivån med tiotals miljoner kronor de närmaste åren. Programmet innebär att ytterligare steg tas i samverkan utan att det påverkar den lokala förankringen. Den nu genomförda geografiska koncentrationen av verksamheten underlättar också denna utveckling. Även starka och framgångsrika företagskulturer måste över tid modifieras för att möta framtida krav.

Castellums nettouthyrning uppgick under första kvartalet till 21 Mkr, vilket får ses som ett tecken på att vi befinner oss i en marknad där våra kunder kan och vill växa.

År 2015 har, hittills, erbjudit en mycket positiv marknadsbild för fastighetsbranschen inte minst genom utvecklingen på finansmarknaden. Fastighetsmarknaden kännetecknas idag av hög efterfrågan på samtliga Castellums orter, vilket påverkat Castellums fastighetsvärden under perioden och sammantaget ger en värdejustering om 329 Mkr. Även om den positiva bilden är mest uttalad för centralt belägna kontor, så ökade ”trycket” över även andra kategorier och delmarknader under perioden. Castellums långsiktiga substansvärde ökade under det senaste året med 8% till 113 kr per aktie.

Även om 2015 kommer att betraktas som ett år som påverkas av omstruktureringarna i portföljen rent tillväxtmässigt är jag dock övertygad om att vi nu har förbättrat förutsättningarna avsevärt för högre tillväxt framöver.

Castellum visar tydligt att vi är en kommersiell aktör som kunderna vill och kan växa med, en aktör som är långsiktig, stabil och ledande på de orter där vi verkar. Det borgar för att en konkurrenskraftig totalavkastning på Castellumaktien kommer att kunna upprätthållas även i framtiden. För sjuttonde året i rad höjdes Castellums utdelning för 2014. Denna gång till 4,60 kr per aktie. Jag är övertygad om att fler år kommer att läggas till denna imponerande rad, som vi ju faktiskt är ensamma om på hela Stockholmsbörsen.



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 har 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%.

5%

tillväxt 1:a kvartalet 2015

Strategiska verktyg

Investeringar

För att nå det övergripande tillväxtmålet om 10% ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet, motsvarande ca 2 miljarder kr.

Dotterbolagen

Ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive delmarknad.

Utfall

1 039 Mkr

nettoinvestering 1:a kvartalet 2015

Fastighetsvärde per region



Strategiska verktyg

Kund- och medarbetarnöjdhet

För att utveckla såväl koncernen och kundrelationerna ska kund- och medarbetarnöjdhet kontinuerligt mätas och vara på en hög nivå.

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 79

NöjdKundIndex 2014

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

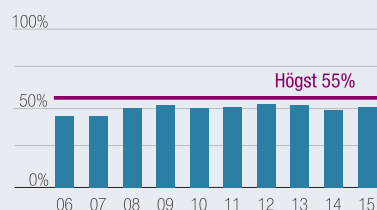
Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

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



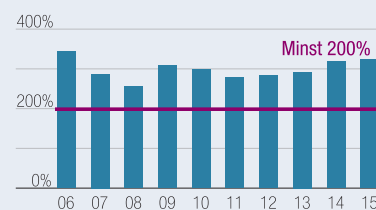
52%

utdelningsandel 2014

51%

belåningsgrad kvartal 1, 2015

Räntetäckningsgrad



4 400

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

Marknadskommentar

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har utvecklats väl främst drivet av inhemsk efterfrågan, där hushållen varit motorn. På senare tid har en viss förbättring i exporten kunnat skönjas till följd av det låga oljepriset och en svagare krona. Återhämtningen för exporten går dock långsamt då det alltjämt är en svag utveckling i närområdet och den geopolitiska oron fortsätter att dämpa stämningen.

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	8,4%	(februari 2015)
Inflationstakt	0,2%	(mars 2015 jämfört med mars 2014)
BNP-tillväxt	1,1%	(kv 4 2014 jämfört med kv 3 2014)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Hyresmarknaden har under perioden generellt varit något starkare än motsvarande period föregående år och efterfrågan är god avseende både nyproducerade och befintliga lokaler. Hyresnivåerna är överlag stabila, men inom vissa delmarknader med hög efterfrågan och låg marknadsvakans kan viss ökning avseende kontorshyror noteras.

Utbudet av nyproducerade ytor är relativt stabilt i Stockholm och Göteborg, men täcker på grund av låg vakans i efterfrågade lägen inte behovet. I Malmö kan noteras att den förhållandevis höga nyproduktionen ger effekter på hyresmarknaden. Utbudet av nyproducerade ytor är relativt stabilt i Stockholm. I Göteborg är efterfrågan på lokaler större än utbudet, medan det omvända förhållandet gäller för Malmö. I flera marknader utanför storstäderna kan en ökande nyproduktion av kontor noteras, vilket tagits emot väl på marknaden och på vissa håll medfört högre etablerade topphyresnivåer.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad uppgick under första kvartalet till ca 25 miljarder kronor (27). Marknaden präglas av hård konkurrens med stark efterfrågan, driven av god tillgång till kapital. Under perioden kan ökad efterfrågan från utländska investerare noteras och svenska aktörer står för 78% (97%) av volymen. Störst bland investerarna är allt jämt de svenska fastighetsbolagen.

Intresset är gott för samtliga fastighetskategorier och geografiska marknader, dock kan en ökad efterfrågan för handelsfastigheter konstateras jämfört med föregående år. Tydligt är också det goda intresset för fastighetsportföljer och projektmöjligheter. Kommersiella fastigheter står under perioden för 81% (86%) av transaktionsvolymen.

Castellum bedömer att den starka efterfrågan i kombination med begränsat utbud resulterat i en värdeuppgång inom flera marknader och segment, dock med variation hänförlig till geografi, fastighetsprodukt och kvalitet.

Ränte- och kreditmarknad

Vid sitt penningpolitiska möte i februari fattade Riksbanken ett historiskt beslut då reporäntan sänktes till $-0,10\%$ och köp av statsobligationer aviserades. I mitten av mars fattades ett nytt räntebeslut mellan ordinarie penningpolitiska möten där Direktionen beslöt att sänka reporäntan till $-0,25\%$ och köpa ytterligare statsobligationer för 30 miljarder kr. Allt i syfte att få inflationen att stiga mot målet om 2%. Reporäntan förväntas ligga kvar på $-0,25\%$ till andra halvåret 2016 och därefter stiga långsamt.

Den för Castellum viktiga korta STIBOR-räntan sjönk snabbt i början av 2015 och blev för första gången i historien negativ efter Riksbankens beslut i februari. Den korta räntan vände sedan upp och var svagt positiv innan beslutet i mars fick ner tremånadersräntan på nya rekordlåga nivåer. Den långa räntan har delvis följt med den korta räntan nedåt.

Både tillgången till bankfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden har fortsatt sjunka något 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

Förvaltningsresultatet, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2015 till 338 Mkr (323), motsvarande 2,06 kr (1,97) per aktie – en förbättring med 5%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 465 (1 369) motsvarande 8,93 kr per aktie (8,35) – en ökning med 7%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 329 Mkr (52) och derivat till -102 Mkr (-170). Periodens resultat efter skatt uppgick till 451 Mkr (171) motsvarande 2,75 kr (1,04) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 801 Mkr (820). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 307 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 800 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 2015. Castellums högre indexuppräknings förklarar av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräknings i kontraktportföljen, vilket ger skydd mot låg inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,7% (87,9%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 436 Mkr (496).

I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 3 Mkr (0) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 85 Mkr (81), varav 9 Mkr (5) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 64 Mkr (55), varav 2 Mkr (3) avsåg konkurser och 1 Mkr (1) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 21 Mkr (26).

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 283 Mkr (302) motsvarande 336 kr/kvm (334). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 86% (85%) av ett normalår enligt grad dagsstatistiken.

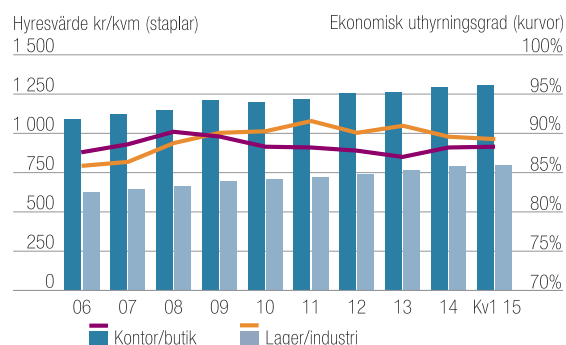
Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2015 Totalt	2014 Totalt
Drifstkostnader	216	146	185	189
Underhåll	37	21	30	33
Tomträttsavgäld	8	8	8	8
Fastighetsskatt	72	23	50	47
Direkta fastighetskostnader	333	198	273	277
Uthyrning & fastighetsadministration	–	–	63	57
Totalt	333	198	336	334
Föregående år	344	195	334	

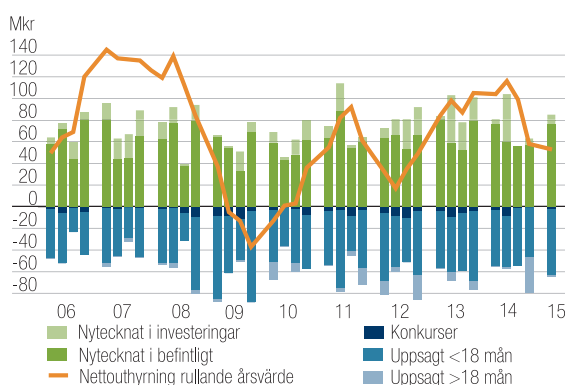
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 29 Mkr (26). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 4 Mkr (5).

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Räntenetto

Räntenettet uppgick till -151 Mkr (-169). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,2% (3,5%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 20 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och fortsatt begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförligt till Stockholm och centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Castellum har avspeglat denna prisuppgång i sin interna värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar ca 4 punkter. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,9%. Detta har, tillsammans med värdeförändringar i genomförda förvärv och ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå, medfört en värdeförändring om 331 Mkr, motsvarande ca 1%. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Genomförda fastighetsförsäljningar har medfört en värdeförändring om -2 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 78 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 4 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 82 Mkr, översteg senaste värdering om 80 Mkr med 2 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -99 Mkr (-169). Värdet på Castellums valutaderivat, har under perioden ändrats med 9 Mkr (-1) där den effektiva delen i värdeförändringen om 12 Mkr (0) 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.

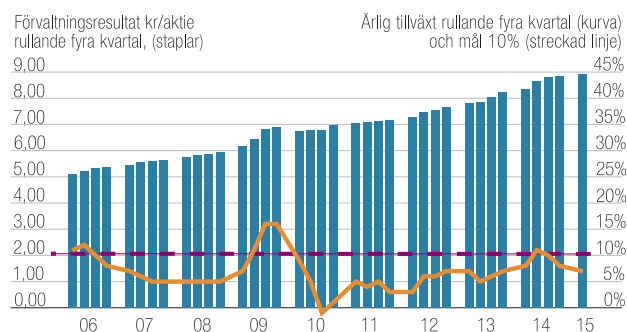
Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 227 Mkr (1 193). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 19 245 Mkr (18 602), varav 1 104 Mkr (991) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 3 721 Mkr (3 612).

Castellum har inga pågående skattetvister.

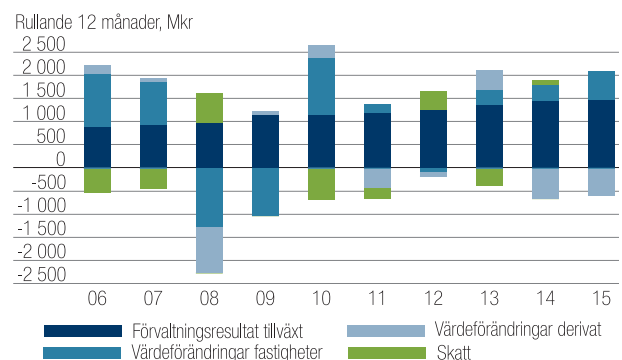
Skatteberäkning 2015-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	338	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar		176
ombyggnationer	- 82	82
Övriga skattemässiga justeringar	2	- 4
Skattepliktigt förvaltningsresultat	82	254
Försäljning fastigheter	7	- 55
Värdeförändring fastigheter	-	331
Värdeförändring derivat	- 102	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 13	530
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 193	1 193
Underskottsavdrag, utgående balans	1 227	- 1 227
Skattepliktigt resultat	21	496
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 5	- 109

Förvaltningsresultat per aktie



Resultat över tid



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 76% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 67% 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 3% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 820 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 800 Mkr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 1 117 Mkr (960), varav 295 Mkr (324) avser ny-, till- och ombyggnation och 822 Mkr (636) avser förvärv. Av de totala investeringarna avser 400 Mkr Öresundsregionen, 372 Mkr Storstockholm, 204 Mkr Storgöteborg, 74 Mkr Östra Götaland samt 67 Mkr Mälardalen.

Efter försäljningar om 78 Mkr (96) uppgick nettoinvesteringen till 1 039 Mkr (864).

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2015	37 599	583
+ Förvärv	822	6
+ Ny-, till- och ombyggnation	295	–
– Försäljningar	– 80	– 2
+/- Orealiserade värdeförändringar	331	–
+/- Valutakursomräkning	– 16	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2015	38 951	587

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom 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. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

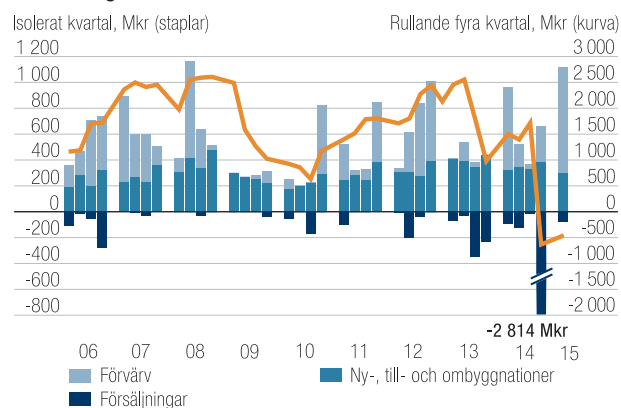
Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 450 kr/kvm (1 500). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering 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 38 951 Mkr (37 599), motsvarande 11 384 kr/kvm.

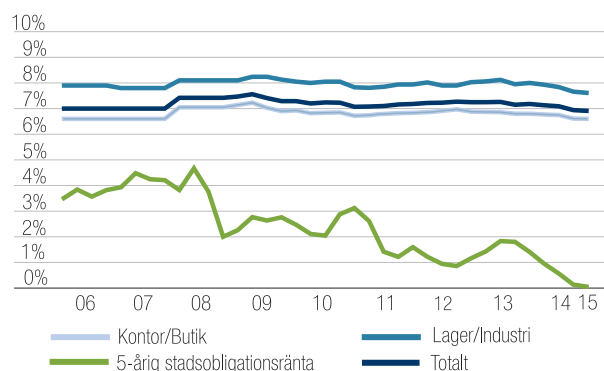
Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	571
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	67
+/- Fastighetskostnader till årstakt	31
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 25
Normaliserat driftsöverskott (3 månader)	644
Värdering (exkl. byggrätter om 571 Mkr)	37 264
Genomsnittlig värderingsyield	6,9%

Investeringar



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Castellums fastighetsbestånd 2015-03-31

	2015-03-31				januari-mars 2015						
	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	489	8 077	16 523	166	1 356	91,7%	152	41	340	111
Öresundsregionen	66	413	5 683	13 747	135	1 304	83,9%	113	33	321	80
Storstockholm	52	356	5 051	14 178	125	1 405	84,0%	105	32	355	73
Mälardalen	73	408	5 104	12 504	122	1 193	90,5%	110	33	320	77
Östra Götaland	24	184	2 377	12 940	57	1 249	93,9%	54	15	332	39
Summa kontor/butik	302	1 850	26 292	14 209	605	1 307	88,3%	534	154	333	380
Lager/industri											
Storgöteborg	103	661	5 296	8 015	125	756	91,3%	114	30	184	84
Öresundsregionen	43	284	1 872	6 587	53	756	86,1%	46	13	181	33
Storstockholm	52	287	2 960	10 303	74	1 031	89,6%	67	18	250	49
Mälardalen	38	187	1 200	6 414	35	747	87,4%	31	10	207	21
Östra Götaland	10	54	215	3 997	7	525	89,8%	6	2	145	4
Summa lager/industri	246	1 473	11 543	7 835	294	800	89,4%	264	73	198	191
Summa	548	3 323	37 835	11 384	899	1 082	88,7%	798	227	273	571
Uthyrning och fastighetsadministration									52	63	- 52
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									279	336	519
Projekt	15	60	843	-	13	-	-	5	4	-	1
Öbebyggd mark	24	-	273	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	587	3 383	38 951	-	912	-	-	803	283	-	520

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 520 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 518 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 6 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

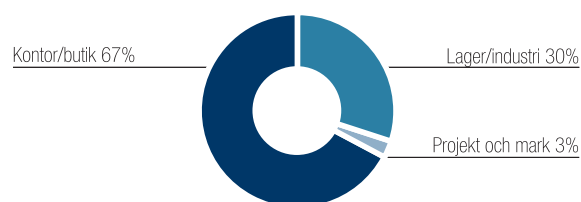
	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Hyresvärde, kr/kvm	1 082	1 045	1 064
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	87,9%	88,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	336	334	307
Driftsöverskott, kr/kvm	624	584	637
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 384	10 394	11 118
Antal fastigheter	587	633	583
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 383	3 662	3 329

Segmentinformation

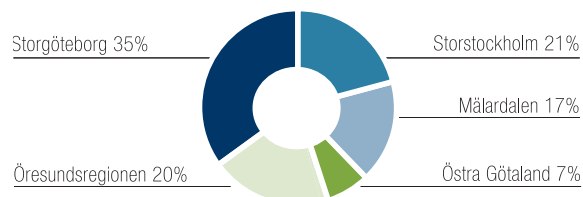
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2015 jan-mars	2014 jan-mars
Storgöteborg	265	251	116	110
Öresundsregionen	162	174	73	64
Storstockholm	172	157	75	63
Mälardalen	143	137	59	55
Östra Götaland	59	101	29	38
Totalt	801	820	352	330

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 352 Mkr (330) och koncernens redovisade resultat före skatt om 565 Mkr (205) består av ofördelat förvaltningsresultat om -14 Mkr (-7), värdeförändring fastigheter om 329 Mkr (52) och värdeförändring derivat om -102 Mkr (-170).

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Större investeringar och försäljningar



Algen 1, Jönköping



Drottningparken, Örebro



Jägmästaren 1, Linköping



Lindholmen 28:1, Göteborg



Marievik 27, Stockholm



Park Allé 373, Köpenhamn

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad april 2015	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Algen 1, Jönköping	4 509	35%	136	28	Kv 2 2015	Nybyggnation handel/kontor/restaurang
Drottningparken, Örebro	4 280	74%	100	83	Kv 3 2016	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	6 100	100%	78	60	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Visionen 3, Jönköping	2 478	88%	59	23	Kv 3 2015	Nybyggnation kontor
Godståget 1, Stockholm	6 568	100%	31	8	Kv 2 2015	Om- och tillbyggnation lager

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Jägmästaren 1, Linköping	7 750	92%	109	7	Kv 1 2015	Nybyggnation handel
Varla 3:22, Kungälv	5 000	100%	42	0	Kv 1 2015	Om- och tillbyggnation lager
Boländerna 35:1, Uppsala	8 750	98%	38	0	Kv 1 2015	Ombyggnation handel

Större fastighetsförvärv under 2015

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrningsgrad april 2015	Anskaffningsvärde, Mkr	Tillträde	Kategori
Park Allé 373, Roholmsvej 19-21 och Generatorvej 6-8, Köpenhamn	51 185	84%	377	Jan 2015	Kontor/lager
Marievik 27 och 30, Stockholm	13 125	78%	319	Jan 2015	Kontor, butik och parkeringshus
Lindholmen 28:1, Göteborg	3 898	100%	115	Feb 2015	Kontor

Fastighetsförsäljningar under 2015

Fastighet	Yta, kvm	Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt/omkostn., Mkr	Försäljningspris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
Inom Vallgraven 22:3, Göteborg	1 568	69	- 4	65	Feb 2015	Kontor/butik
Törestorp 2:51, Gnosjö	14 310	13	-	13	Jan 2015	Industri

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 31 mars 2015 till 39 623 Mkr (38 088) och finansieras genom eget kapital om 13 340 Mkr (13 649), uppskjuten skatteskuld om 3 721 Mkr (3 612), räntebärande skulder om 19 791 Mkr (18 446) och övriga skulder om 2 771 Mkr (2 381).

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 27 330 Mkr (26 065), varav långfristigt uppgick till 23 203 Mkr (22 357) och kortfristigt till 4 127 Mkr (3 708).

Under perioden har obligationer om 750 Mkr emitterats samt en befintlig checkkredit utökats med 100 Mkr.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 73 Mkr (47) uppgick till 19 718 Mkr (18 399), varav 4 950 Mkr (4 200) avser utestående obligationer och 1 700 Mkr (1 280) avser utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga länelöften från de största nordiska bankerna, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansieringen och breddar finansieringsbasen. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

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

Av netto räntebärande skulder om 19 718 Mkr (18 399) var 13 068 Mkr (12 919) säkerställda med pantbrev och 6 650 Mkr (5 480) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 34% 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, 51% respektive 324%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga krediter uppgick till 3,1 år (3,3). Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,6 år (2,7).

Kreditfallostruktur 2015-03-31

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0-1 år	4 127	853	2 900	3 753
1-2 år	5 808	3 340	1 500	4 840
2-3 år	7 808	2 338	500	2 838
3-4 år	6 207	4 407	500	4 907
4-5 år	2 320	1 070	1 250	2 320
> 5 år	1 060	1 060	–	1 060
Totalt	27 330	13 068	6 650	19 718

Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal (mer än 1 år) 3 485

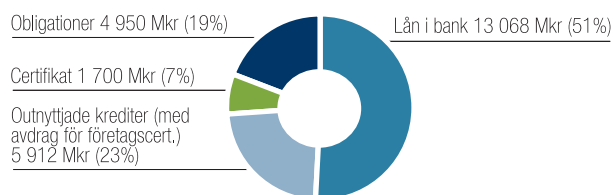
Räntefallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är räntefallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,8). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars 2015 var 3,1% (3,4%).

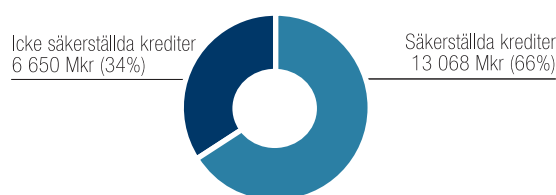
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

Fördelning av räntebärande finansiering 2015-03-31



Säkerställning av krediter 2015-03-31



Ränteförfallostruktur 2015-03-31

	Krediter, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	19 718	- 10 150	9 568	3,1%	0,2 år
1-2 år	-	750	750	2,3%	1,4 år
2-3 år	-	1 200	1 200	3,0%	2,5 år
3-4 år	-	1 800	1 800	3,3%	3,5 år
4-5 år	-	1 950	1 950	3,0%	4,7 år
5-10 år	-	4 450	4 450	3,4%	6,7 år
Totalt	19 718	-	19 718	3,1%	2,6 år

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 921 Mkr (530), 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 utländska investeringar finansieras i lokal 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 oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

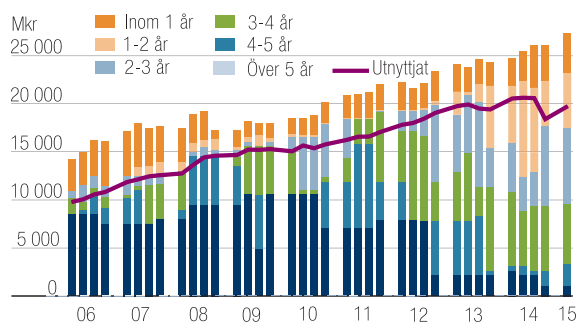
För att fastställa marknadsvärde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid och i förekommande fall valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till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

Per den 31 mars 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 443 Mkr (-1 344) och valutaderivatportföljen till -4 Mkr (-13). Samtliga derivat är, som vid årsskiftet, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

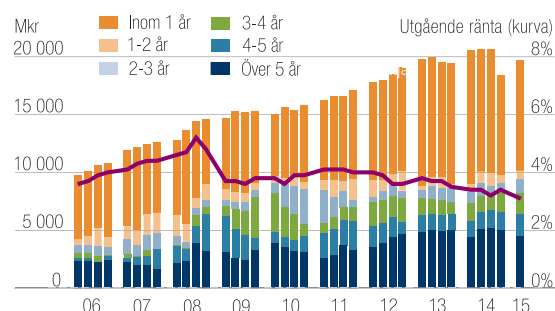
Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	51%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	324%
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1 - 4,5 år	-	2,6 år
- andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	-	48%
Valutarisk			
- investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	-	83%
- övriga valutarisker	Inte tillåtet	-	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder ska ha en löptid om minst 2 år	-	88%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade	-	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	-	3 485 Mkr i outnyttjat beviljat långfristigt låneutrymme

Kreditavtalens löptid



Ränteförfallostruktur



Totalresultat för koncernen

Mkr	2015 jan–mars	2014 jan–mars	Rullande 4 kvartal april 14–mars 15	2014 jan–dec
Hysesintäkter	801	820	3 299	3 318
Driftskostnader	– 157	– 172	– 527	– 542
Underhåll	– 25	– 30	– 131	– 136
Tomträttsavgäld	– 7	– 7	– 27	– 27
Fastighetsskatt	– 42	– 43	– 169	– 170
Uthyrning och fastighetsadministration	– 52	– 50	– 223	– 221
Driftsöverskott	518	518	2 222	2 222
Centrala administrationskostnader	– 29	– 26	– 111	– 108
Räntenetto	– 151	– 169	– 646	– 664
Förvaltningsresultat	338	323	1 465	1 450
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter	329	52	621	344
Derivat	– 102	– 170	– 592	– 660
Resultat före skatt	565	205	1 494	1 134
Aktuell skatt	– 5	– 3	– 13	– 11
Uppskjuten skatt	– 109	– 31	10	88
Periodens / Årets resultat	451	171	1 491	1 211

Övrigt totalresultat

Poster som kommer att omföras till periodens resultat

Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 18	0	4	22
Värdoförändring derivat, valutasäkring	12	0	– 2	– 14
Periodens / Årets totalresultat	445	171	1 493	1 219

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

Data per aktie

	2015 jan–mars	2014 jan–mars	Rullande 4 kvartal april 14–mars 15	2014 jan–dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,06	1,97	8,93	8,84
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,95	1,80	8,41	8,26
Resultat efter skatt, kr	2,75	1,04	9,09	7,38
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	238	236	238	229
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	113	105	113	114
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV*), kr	99	94	99	100

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

Finansiella nyckeltal

	2015 jan–mars	2014 jan–mars	Rullande 4 kvartal april 14–mars 15	2014 jan–dec
Överskottsgrad	65%	63%	67%	67%
Räntetäckningsgrad	324%	291%	327%	318%
Avkastning aktuellt substansvärde	13,1%	5,2%	10,0%	7,6%
Avkastning totalt kapital	8,5%	5,6%	7,0%	6,5%
Nettoinvestering, Mkr	1 039	864	– 354	– 529
Belåningsgrad	51%	54%	51%	49%

*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 NNAV (Triple Net Asset Value).

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mars 2015	31 mars 2014	31 dec 2014
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	38 951	38 668	37 599
Övriga anläggningstillgångar	26	31	28
Kortfristiga fordringar	573	353	414
Kassa och bank	73	185	47
Summa tillgångar	39 623	39 237	38 088
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 340	12 601	13 649
Uppskjuten skatteskuld	3 721	3 731	3 612
Övriga avsättningar	21	–	23
Derivat	1 447	853	1 357
Räntebärande skulder	19 791	20 730	18 446
Ej räntebärande skulder	1 303	1 322	1 001
Summa eget kapital och skulder	39 623	39 237	38 088
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 219	19 538	18 222
Ansvarsförbindelser	–	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
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-mars 2014	–	–	–	–	–	171	171
Övrigt totalresultat januari-mars 2014	–	–	–	0	0	–	0
Eget kapital 2014-03-31	164 000	86	4 096	– 2	1	8 420	12 601
Periodens resultat april-december 2014	–	–	–	–	–	1 040	1 040
Övrigt totalresultat april-december 2014	–	–	–	22	– 14	–	8
Eget kapital 2014-12-31	164 000	86	4 096	20	– 13	9 460	13 649
Utdelning, mars 2015 (4,60 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 754	– 754
Periodens resultat januari-mars 2015	–	–	–	–	–	451	451
Övrigt totalresultat januari-mars 2015	–	–	–	– 18	12	–	– 6
Eget kapital 2015-03-31	164 000	86	4 096	2	– 1	9 157	13 340

Kassaflödesanalys

Mkr	2015 jan–mars	2014 jan–mars	Rullande 4 kvartal april 14–mars 15	2014 jan–dec
Driftsöverskott	518	518	2 222	2 222
Centrala administrationskostnader	– 29	– 26	– 111	– 108
Återläggning av avskrivningar	3	3	12	12
Betalt räntenetto	– 155	– 177	– 667	– 689
Betald skatt	– 4	– 2	– 9	– 7
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 2	0	– 12	– 10
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	331	316	1 435	1 420
Förändring kortfristiga fordringar	– 158	– 83	13	88
Förändring kortfristiga skulder	306	208	– 20	– 118
Kassaflöde från löpande verksamhet	479	441	1 428	1 390
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 295	– 324	– 1 349	– 1 378
Förvärv fastigheter	– 822	– 636	– 1 333	– 1 147
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	– 1	– 1	18	18
Försäljning fastigheter	76	96	3 057	3 077
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	– 1	– 10	– 233	– 242
Investeringar i övrigt	– 1	– 3	– 7	– 9
Kassaflöde från investeringsverksamhet	– 1 044	– 878	153	319
Förändring långfristiga skulder	1 345	1 249	– 939	– 1 035
Utbetald utdelning	– 754	– 697	– 754	– 697
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	591	552	– 1 693	– 1 732
Periodens / Årets kassaflöde	26	115	– 112	– 23
Kassa och bank ingående balans	47	70	185	70
Kassa och bank utgående balans	73	185	73	47

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	2015 jan-mars	2014 jan-mars	2014 jan-dec
Intäkter	5	4	21
Kostnader	- 22	- 19	- 84
Finansnetto	3	8	11
Utdelning/koncernbidrag	-	-	897
Värdeförändring derivat	- 102	- 170	- 660
Resultat före skatt	- 116	- 177	185
Skatt	26	39	51
Periodens/årets resultat	- 90	- 138	236

Totalresultat för moderbolaget

Periodens resultat	- 90	- 138	236
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 15	1	14
Värdeförändring valutaderivat	12	0	- 14
Periodens/årets totalresultat	- 93	- 137	236

Balansräkning, Mkr

	31 mars 2015	31 mars 2014	31 dec 2014
Andelar koncernföretag	6 030	5 869	6 030
Fordringar koncernföretag	18 053	18 457	17 990
Övriga tillgångar	208	159	181
Kassa och bank	38	166	16
Summa	24 329	24 651	24 217
Eget kapital	3 730	4 204	4 577
Derivat	1 447	853	1 357
Räntebärande skulder	17 630	18 566	16 280
Räntebärande skulder koncernföretag	1 412	894	1 883
Övriga skulder	110	134	120
Summa	24 329	24 651	24 217
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	15 201	16 092	15 200
Ansvarförbindelser (borgen dotterbolag)	2 161	2 164	2 165

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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	+ 32/- 32	+	-
Vakans	+ 36/- 36	-	+
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0
Räntekostnader	- 85/+ 13	-	+

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	- 7 790	- 3 895	-	3 895	7 790
Belåningsgrad	64%	56%	51%	46%	42%

Finansiell risk

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

Som tidigare meddelats har Castellum, efter rapportperiodens utgång, genomfört en affär med Heimstaden den 13 april med ett underliggande fastighetsvärde om 2,4 miljarder kr. Affären omfattar totalt 27 fastigheter om 187 tkvm i Norrköping, Linköping, Örebro och Solna.

Fyra kontorsfastigheter har förvärvats i centrala Örebro för 343 Mkr, medan en kontors/projektfastighet har förvärvats i Solna för 63 Mkr. Tillträde beräknas ske i början av maj 2015.

Vidare har Castellum, via det helägda dotterbolaget Fastighets AB Corallen, förvärvat 50% av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter AB (HSAB) av Heimstaden och har, via en option, möjlighet att tidigast om 18 månader förvärva resterande 50%. Heimstaden har en motsvarande option att sälja resterande 50%, efter utgången av Corallens optionstid. Köpeskillingen vid utnyttjandet av optionen kommer att baseras på fastigheternas marknadsvärde. Tillträde beräknas ske i början av juni 2015 och inför det kommer HSAB att renodlas till ett fastighetsbolag med lokalfastigheter i Norrköping och Linköping motsvarande ett fastighetsvärde om totalt 2 miljarder kr.

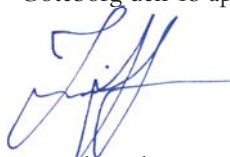
Ovanstående transaktioner är villkorade av Konkursverkets godkännande.

Årsstämman 2015

Vid årsstämman den 19 mars 2015 fastställdes bland annat;

- en utdelning om 4,60 kr per aktie,
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson, Nina Linander och Johan Skoglund samt nyval av Anna-Karin Hatt. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelseordförande. Vidare beslutades att styrelsearvode ska utgå med totalt 2 650 000 kronor,
- att en valberedning skall inrättas inför 2016 års stämma enligt tidigare tillämpad modell.
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier,

Göteborg den 15 april 2015



Henrik Saxborn
Verkställande direktör

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



Castellumaktien

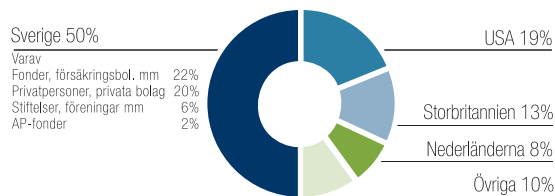
Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 17 600 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2015-03-31

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Lannebo Småbolag	5 000	3,0%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 857	2,4%
AMF Pensionsförsäkring AB	3 290	2,0%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	2 500	1,5%
Kåpan Pensioner	2 180	1,3%
Magdalena Szombatfalvy	1 935	1,2%
Susanna Lööv	1 627	1,0%
Folketrygdfondet	1 467	0,9%
SEB Sverigefond	1 386	0,8%
Danske Invest Sverige	1 374	0,8%
Styrelse och ledning Castellum	273	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	56 555	34,5%
Aktieägare registrerade i utlandet	82 556	50,4%
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 2015-03-31



Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2015 var 130,30 kronor (107,60) motsvarande ett börsvärde om 21,4 miljarder kronor (17,6), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 57 miljoner (35) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 920 000 aktier per dag (564 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 140% (86%). 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 113 kr/aktie (105). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 115% (102%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	13 340	81
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 447	9
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 721	23
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	18 508	113
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 1 447	- 9
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	- 859	- 5
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)	16 202	99

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserats under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, 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%.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 8,41 kronor (8,07) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,5% (7,5%), motsvarande en multipel om 15 (13). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för en värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt en effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 9,09 kronor (8,99), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,0% (8,4%), motsvarande ett P/E om 14 (12).

Direktavkastning

Senast verkställd utdelning om 4,60 kronor (4,25) motsvarar en direktavkastning om 3,5% (3,9%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,60 kr, varit 25% (21%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdetillväxt

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, dvs över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

Substansvärdet, dvs nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna

med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, dvs resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

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

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

Känslighetsanalys			
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	1 465	1 465	1 465
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	460	77	843
D:o %	1,20%	0,20%	2,20%
Aktuell skatt, 5%	- 95	- 95	- 95
Resultat efter skatt	1 830	1 447	2 213
Resultat kr/aktie	11,16	8,82	13,49
Avkastning långsiktig substans	10,9%	8,6%	13,2%
Resultat / aktiekurs	8,6%	6,8%	10,4%
P/E	12	15	10

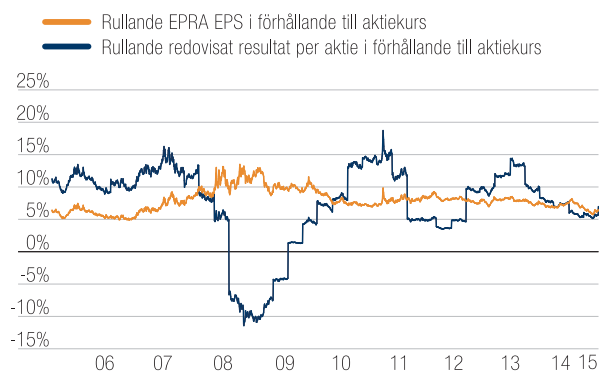
Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	1%	4%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	7%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	1%	30%	4%
Utdelning kr/aktie	8%	8%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	8%	6%	6%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	5%	5%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	1%	4%	7%
Värdeförändring fastigheter	1,6%	0,8%	1,2%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,4%	9,5%	11,0%
Avkastning aktuellt substansvärde	10,0%	9,2%	10,8%
Avkastning totalt kapital	7,0%	6,0%	6,9%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	25%	20%	12%
NASDAQ Stockholm (SIX Return)	28%	22%	13%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	44%	30%	15%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	42%	25%	7%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	42%	22%	9%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	25%	25%	4%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	51%	52%	49%
Räntetäckningsgrad	324%	303%	300%

Aktiens direktavkastning



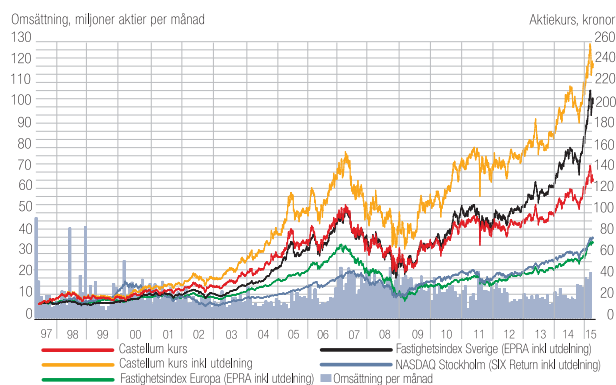
Avkastning vinst per aktie



Aktiens kurs/substansvärde



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 mars 2015



Kalendarium

Halvårsrapport januari-juni 2015

15 juli 2015, ca kl 15

Delårsrapport januari-september 2015

15 oktober 2015

Bokslutskommuniké 2015

20 januari 2016

Årsstämma 2016

17 mars 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
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
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
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20,
431 53 Mölndal
Telefon 031-706 65 00
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