



Drottningparken i Örebro – ett kontorshus på 4 280 kvm med närhet både till city och Södra station – kommer att stå klart hösten 2016 och är fullt uthyrt. Den nya byggnaden uppförs enligt miljöklassningssystemet Miljöbyggnad och kommer dessutom att försörjas med grön fjärrvärme.



# Halvårsrapport

## januari-juni 2015

# Halvårsrapport januari-juni 2015

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: Eklandia Fastighets AB och Harry Sjögren AB i Storgöteborg (inkl Borås och Halmstad), Fastighets AB Briggen i Öresundsregionen (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Fastighets AB Brostaden i Storstockholm, Aspholmen Fastigheter AB i Mälardalen (Örebro, Västerås och Uppsala) och Fastighets AB Corallen i Östra Götaland (Jönköping, Linköping och Norrköping).

Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-juni 2015 uppgick till 1 617 Mkr (1 663 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 716 Mkr (703), motsvarande 4,37 kronor (4,29) per aktie, en förbättring med 2%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 880 Mkr (357) och på derivat till 137 Mkr (-366).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 399 Mkr (560), motsvarande 8,53 kronor (3,41) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 730 Mkr (1 262) varav 569 Mkr (669) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 1 422 Mkr (814) förvärv och 261 Mkr (221) försäljningar. Därtill har förvärv skett av 50% av aktierna i Ståhls, med ett underliggande fastighetsvärde om 2 miljarder kr, för 477 Mkr.

## Nyckeltal

	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Förvaltningsresultat, kr/aktie	4,37	4,29	8,84	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38
Förändring föregående år	+2%	+11%	+8%	+7%	+7%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%
Resultat efter skatt, kr/aktie	8,53	3,41	7,38	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	-4,04	9,07	10,21
Förändring föregående år	+150%	-38%	-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	40 187	39 385	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238
Nettoinvesteringar, Mkr	1 730	1 262	-529	1 081	2 545	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823
Belåningsgrad	51%	53%	49%	52%	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%
Räntetäckningsgrad	336%	307%	318%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%

För mer detaljerad information om Castellum se vår årsredovisning.

Henrik Saxborn, VD på Castellum

## Förstärkt finansiell beredskap

Under andra kvartalet har vi på Castellum koncentrerat oss på att fasa in de stora förvärven i Linköping och Norrköping som i ett slag gjort oss till näst största fastighetsägare i dessa tillväxtstäder. Avsikten är att synergieffekter av förvärvet av halva Ståhls kommersiella bestånd kommer att börja materialiseras redan under året.

Omstruktureringen av fastighetsportföljen mot högre tillväxt pågår oförtrutet och innebär en fortsatt omsättning via både enskilda köp och försäljningar. De senaste exemplen på detta är försäljning av oexploaterad mark norr om Stockholm och förvärv av grannfastigheter i Göteborg. Via en intressant projektportfölj försätter Castellum dessutom utveckla högkvalitativa fastigheter, där det senaste projektet utgörs av 9 200 kvm kontor i direktanslutning till vattnet på Lindholmen i Göteborg och där kontorsprojektet Drottningparken i Örebro på 4 300 kvm redan nu är fullt uthyrt ett år innan färdigställande.

De ekonomiska nyckeltalen fortsätter att utvecklas i rätt riktning. Trots de betydande försäljningarna om närmare 3 miljarder kr under andra halvan av fjolåret och att förvärvet av Ståhls tillträdde först i slutet av perioden, ökade förvaltningsresultatet under första halvåret med 2%. Nettouthyrningen är positiv, +37 Mkr och vi har haft marknadsmässig anledning att justera upp värdet av fastighetsportföljen med 880 Mkr. Detta har i sin tur bidragit till att det långsiktiga substansvärdet ökat med 4% till 118 kr under första halvåret samtidigt som utdelning lämnats med 4,60 kr under perioden.

Vi jobbar också intensivt med det koncerngemensamma effektiviseringsprogrammet som förväntas ge effekt under nästkommande år. Som en viktig del i detta arbete har en gemensam profil för hela Castellum introducerats i syfte att tydligt visa koncernens gemensamma styrka och lokala närvaro i Sveriges starkaste tillväxtregioner. Den nya gemensamma profilen kommer att ge en framtida intäkt- och besparingspotential, men en kortsiktig kostnadsökning i år vid införandet.

Om den del av vår verksamhet som vi kan påverka utvecklas planenligt och i god ordning är det knappast vad man kan säga om allt som sker i vår omvärld. Krisen i Grekland

sätter starka spår på såväl aktie- som räntemarknad och ingen kan med visshet säga hur alla följeffekter kommer att påverka vårt land. Vi kan dock konstatera att Castellum är verksamt på en marknad som intäktsmässigt i hög grad är beroende av inhemsk, svensk konjunktur. På kostnads-

sidan kan dock finansieringen påverkas av internationell oro såväl vad gäller tillgänglighet som kostnadsnivå, d v s ränteläge. Som vi alltid påpekar i årsredovisningen, utgör den största risken för ett fastighetsbolag att inte kunna säkra sin långsiktiga finansiering.

Därför känns det tryggt att vi under detta år arbetat fokuserat på och lyckats att förlänga våra lånelöften och säkra våra räntemarginaler. Under året har vi t ex omförhandlat och förlängt lånelöften om 4,0 miljarder kr och genomfört emissioner i obligationsmarknaden om sammanlagt 2,5 miljarder kr innebärande en sammanlagd utestående obligationsvolym om 6,8 miljarder kr.

Efter värdejusteringar, intjäning och utdelning är balansräkningen fortsatt stark. Vid utgången av kvartalet uppgick belåningsgraden till 51%, vilket möjliggör handlingsfrihet och framtida investeringar.

Sammanfattningsvis: Castellum är fortsatt ett lågriskalternativ bland de svenska börsnoterade fastighetsbolagen, och vi räknar med att prestera god långsiktig tillväxt i såväl förvaltningsresultat som utdelning även framöver.

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%.

# 2%

tillväxt 1:a halvåret 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

# 1 730 Mkr

nettoinvestering 1:a halvåret 2015

#### Fastighetsvärde per region



### Strategiska verktyg

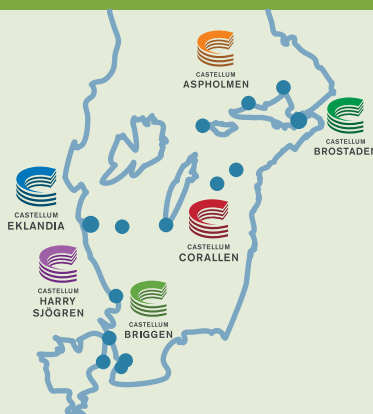
#### Kund- och medarbetarnöjdhet

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

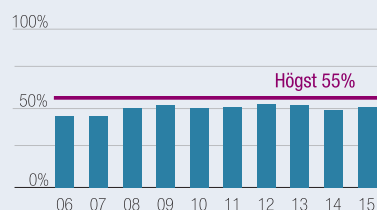
Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

#### 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



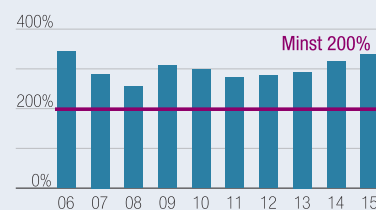
# 52%

utdelningsandel 2014

# 51%

belåningsgrad kvartal 2, 2015

#### Räntetäckningsgrad



# 4 500

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

# Kunder och organisation

## Kunderna - en spegling av svenskt näringsliv

Castellum har ca 4 500 kommersiella kontrakt med god riskspridning avseende kontraktstorlek, geografi, lokaltyp, förfallotid och bransch.

Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 2% av de totala hyresintäkterna.

## Nio av tio kunder rekommenderar Castellum

Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar – att vi håller vad vi lovar. Därför genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning. Den senaste undersökningen, som genomfördes hösten 2014, ger Castellum ett fortsatt genomgående högt betyg med ett sammanvägt index om 79. Jämförelseindex i branschen är 73.

Nästan nio av tio tillfrågade kunder, 88%, säger att de vill fortsätta att hyra av Castellum och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

## Hög aktivitet i uthyrningsarbetet

Castellum har hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2015 har hittills 388 nya kontrakt tecknats till ett totalt årsvärde om 177 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att långsiktigt vårda kunderna och kontaktnäten.

## Decentraliserad organisation ger koll på kvarteren

Castellum är moderbolag och äger sex lokalt verksamma dotterbolag som äger och förvaltar koncernens samtliga fastigheter – på så sätt skapas närhet till kunder och korta beslutsvägar. Den lokala förankringen ger även förutsättning för goda kunskaper om marknaden. Castellum är på det sättet ett av de största fastighetsbolagen som verkar som ett av de minsta.

## Varumärkesarbete tydliggör att vi är både stora – och små

Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn. För att tydliggöra koncern tillhörigheten och visa koncernens gemensamma styrka och lokala närvaro har en gemensam grafisk profil lanserats under kvartalet.



Varje dotterbolag är engagerat i det lokala näringslivet genom företagsföreningar där viktiga kontakter tas med både nuvarande och presumtiva kunder. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellums dotterbolag även med kommuner och universitet/högskola för att bidra till ortens utveckling.

## Medarbetare som trivs

Castellum arbetar aktivt för att rekrytera och behålla bra medarbetare, bl a genom att erbjuda en stimulerande arbetsmiljö, kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte.

Medarbetarnas syn på Castellum som arbetsgivare mäts regelbundet och den senaste undersökningen, som genomfördes 2014, visar ett fortsatt högt index, 85 på en 100-gradig skala, vilket innebär att medarbetarna trivs med sin arbetsituation och har ett högt förtroende för företaget och dess ledning.

Castellumkoncernen har drygt 300 medarbetare.

## Hållbart företagande

Fokus i hållbarhetsarbetet är effektiv resursanvändning, hållbart fastighetsbestånd, hållbara samarbeten samt socialt engagemang och ansvarstagande.

Castellums energianvändning är idag drygt 40% under branschgenomsnittet. Av fastighetsbeståndet är 20% miljöklassat enligt Green Building, Miljöbyggnad eller Breeam. För att bidra till en positiv utveckling i de områden där Castellum bedriver verksamhet pågår samarbeten i olika former med bl a kunder, branschkollegor, kommuner och skolväsende. Under 2014 provade 60 ungdomar på arbetslivet genom Castellums lärlingsprogram, som feriearbetare, praktikanter eller som trainees.

# Marknadskommentar

## Svensk ekonomi

Svensk ekonomi försätter att utvecklas väl alltjämt drivet av inhemsk efterfrågan, där hushållen är motorn. På senare tid har viss förbättring i exporten kunnat skönjas främst kopplad till exporten av tjänster. Återhämtningen för varuexporten går dock långsamt och den geopolitiska oron fortsätter att dämpa stämningen. Nivåerna för bygg- och infrastrukturinvesteringar i Sverige visar på bra aktivitet.

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 till följd av låg inflation i omvärlden. En starkare krona dämpar inflationen ytterligare och kronkursen kommer att spela en nyckelroll för inflationen i Sverige.

## Makroindikatorer

Arbetslöshet	8,0%	(maj 2015)
Inflationstakt	-0,4%	(juni 2015 jämfört med juni 2014)
BNP-tillväxt	0,4%	(kv 1 2015 jämfört med kv 4 2014)

Källa: SCB

## Hyresmarknad

Under första halvåret har hyresmarknaden stärkts inom flera geografiska marknader jämfört med motsvarande period föregående år. Efterfrågan är stabil och god avseende såväl nyproducerade som befintliga lokaler, dock med variation hänförlig till geografi och produkt. Viss ökning av kontorshyresnivåer kan noteras i delmarknader med hög efterfrågan och låg marknadsvakans, i övrigt bedöms hyresnivåerna vara stabila.

Tydligt är att det finns ett ökat intresse för fastighetsutveckling, vilket tagits emot väl på hyresmarknaden och på vissa håll drivit fram nya topphyresnivåer. I Stockholm och Göteborg är utbudet av nyproducerade ytor stabilt och i efterfrågade lägen tillgodoses inte marknadens efterfrågan – i Malmö gäller dock det omvända.

## Fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad präglas av fortsatt stark efterfrågan som inte fullt ut tillgodoses av utbudet. Transaktionsvolymen uppgick under första halvåret till knappt 65 miljarder kr (60) och aktiviteten är god inom samtliga marknader och segment. Noterbart är ökat intresse

för handels- och logistik-/lagerfastigheter jämfört med föregående år. Intresset för kontorsfastigheter är stabilt och kommersiella fastigheter står under perioden för 79% (76%) av transaktionsvolymen.

Det utländska intresset har hittills under året varit högre än föregående år och svenska aktörer står för 78% (85%) av transaktionsvolymen. Bland köparna är alltjämt svenska fastighetsbolag störst och bland säljarna är fastighetsfonder och svenska fastighetsbolag mest aktiva.

Castellum bedömer att den starka efterfrågan på fastighetsmarknaden i kombination med begränsat utbud inneburit sänkta avkastningsnivåer, vilket resulterat i värdeuppgång inom flera marknader och segment, dock med variation hänförlig till geografi, fastighetsprodukt och kvalitet.

## Ränte- och kreditmarknad

Riksbanken har under första halvåret fokuserat på inflationsmålet om 2%, fortsatt sin expansiva politik och fattat historiska beslut. Vid sitt senaste möte i juli sänktes reporäntan till rekordlåga -0,35% och reporäntebanan justerades ner. Vidare aviserades ytterligare köp av statsobligationer. Reporäntebanan indikerar att Riskbanken inte har sänkt färdigt utan ytterligare sänkning kan komma under hösten, först under andra halvåret 2016 förväntas den stiga långsamt.

Den för Castellum viktiga 3-månader Stibor-räntan fortsatte att röra sig nedåt under april. Därefter har trenden varit stabil till svagt nedåt. I slutet av juni vände räntan uppåt något strax innan Riksbanken återigen överraskade med en ny sänkning i juli som fick ner 3-månader Stibor på nya lägstanivåer.

Spreaderna mellan kort och lång ränta har ökat under andra kvartalet och skillnaden är nu hög sett över de senaste åren. Även om den snabba ökningen i långräntorna är hög i relativa termer är nivåerna fortsatt historiskt låga. Efter Riksbanksbeskedet i juli vände dock långräntorna återigen ned.

Både tillgången till bankfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden sjönk under början av året men är nu tillbaka på i princip samma nivåer som för ett år sedan. 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-juni 2015 till 716 Mkr (703), motsvarande 4,37 kr per aktie (4,29) – en förbättring med 2%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 463 Mkr (1 415) motsvarande 8,92 kr per aktie (8,63) – en ökning med 3%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 880 Mkr (357) och derivat till 137 Mkr (–366). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 399 Mkr (560) motsvarande 8,53 kr (3,41) per aktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 617 Mkr (1 663). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 316 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 803 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med ca 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% (88,4%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 438 Mkr (480). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 5 Mkr (9) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 177 Mkr (185), varav 23 Mkr (49) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 140 Mkr (112), varav 5 Mkr (11) avsåg konkurser och 7 Mkr (2) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 37 Mkr (73), medan den för andra kvartalet isolerat uppgick till 16 Mkr (47).

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

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 539 Mkr (564) motsvarande 319 kr/kvm (311). I kostnaderna ingår 5 Mkr i transaktionskostnad hänförligt till förvärvet av 50% av andelarna i Ståhls. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 96% av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

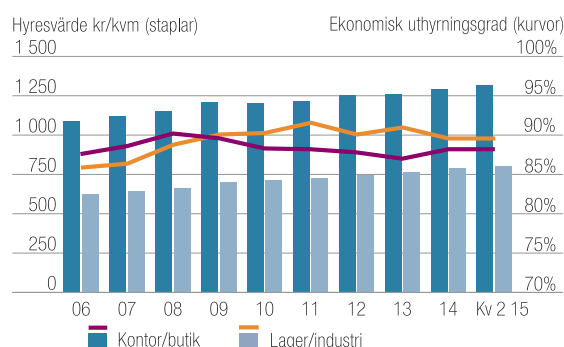
### Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2015 Totalt	2014 Totalt
Driftkostnader	185	121	157	162
Underhåll	42	25	34	35
Tomträttsavgäld	8	7	8	7
Fastighetsskatt	73	23	50	47
Direkta fastighetskostnader	308	176	249	251
Uthyrning & fastighetsadministration	–	–	70	60
<b>Totalt</b>	<b>308</b>	<b>176</b>	<b>319</b>	<b>311</b>
Föregående år	316	172	311	

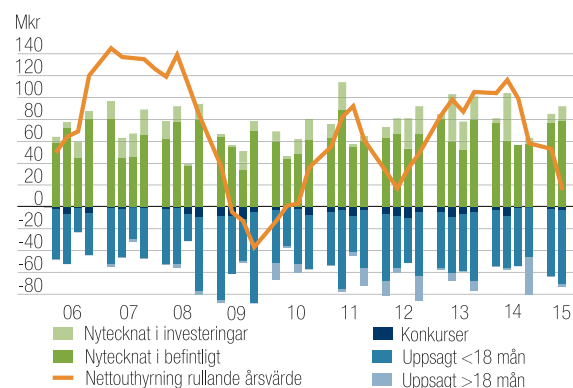
## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 61 Mkr (56). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 7 Mkr (10).

## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning





### Resultat från joint venture

Resultat från joint venture uppgick till 2 Mkr (-) och avser Castellums 50%-iga andel av resultatet i Ståhls, se även avsnittet Joint venture på sidan 14.

Av resultatet avser 2 Mkr förvaltningsresultat och 0 Mkr skatt.

### Räntenetto

Räntenettet uppgick till -303 Mkr (-340). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,1% (3,4%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 20 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

### Värdoförändringar

Fastighetsmarknaden kännetecknas av en fortsatt hög aktivitet och större efterfrågan än utbud med stigande priser som följd. Castellum har avspeglat denna prisuppgång i sin interna värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar ca 10 punkter första halvåret. Den genomsnittliga värderingsyielden uppgick vid utgången av perioden till 6,8%. Detta har, tillsammans med värdoförändringar i genomförda förvärv, ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå samt försäljningar, medfört en värdoförändring om 880 Mkr, motsvarande ca 2%. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Av totala värdoförändringar är 91 Mkr hänförligt till genomförda fastighetsförsäljningar. Försäljningspris netto uppgick till 261 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 19 Mkr. Underliggande fastighetspris, som således uppgick till 280 Mkr, översteg senaste värdering om 170 Mkr med 110 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 140 Mkr (-363). Värdet på Castellums valutaderivat, har under perioden ändrats med 15 Mkr (-9) där den effektiva delen i värdoförändringen om 18 Mkr (-6) redovisas i övrigt totalresultat.

### Skatt

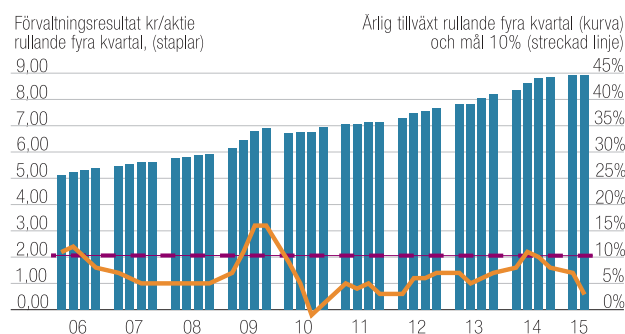
Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 970 Mkr (1 193). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 20 196 Mkr (18 602), varav 1 332 Mkr (991) 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, dvs 3 937 Mkr (3 612). Castellum har inga pågående skattetvister.

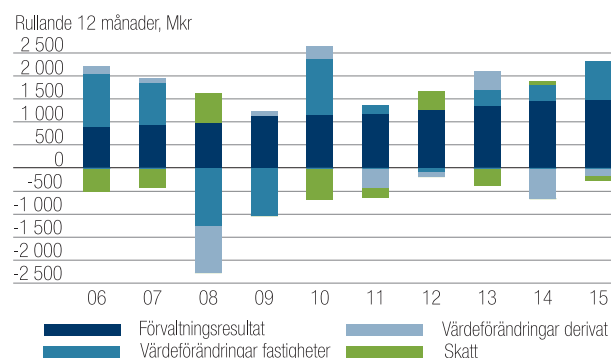
### Skatteberäkning 2015-06-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	716	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 345	345
ombyggnationer	- 252	252
Övriga skattemässiga justeringar	4	- 21
Skattepliktigt förvaltningsresultat	123	576
Försäljning fastigheter	4	- 113
Värdoförändring fastigheter	-	789
Värdoförändring derivat	137	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	264	1 252
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 193	1 193
Underskottsavdrag, utgående balans	970	- 970
Skattepliktigt resultat	41	1 475
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 9	- 325

### Förvaltningsresultat per aktie



### Resultat över tid



# Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 75% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 67% kontors- och butiksfastigheter och 29% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm; från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 770 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 800 Mkr.

## Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 1 991 Mkr (1 483), varav 569 Mkr (669) avser ny-, till- och ombyggnation och 1 422 Mkr (814) förvärv. Av de totala investeringarna avser 543 Mkr Mälardalen, 500 Mkr Storstockholm, 432 Mkr Öresundsregionen, 407 Mkr Storgöteborg samt 109 Mkr Östra Götaland.

Efter försäljningar om 261 Mkr (221) uppgick nettoinvesteringen till 1 730 Mkr (1 262).

Castellum har under andra kvartalet förvärvat 50% av aktierna i Ståhls för 477 Mkr. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Norrköping och Linköping om ca 2 miljarder kr – se sid 14 för mer information.

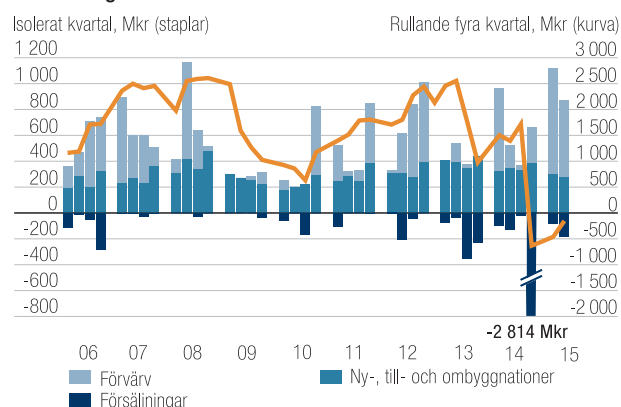
Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

## Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2015	37 599	583
+ Förvärv	1 422	16
+ Ny-, till- och ombyggnation	569	9*
- Försäljningar	- 170	- 3
+/- Orealiserade värdeförändringar	789	-
+/- Valutakursomräkning	- 22	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2015	40 187	605

\* Avstyckning / reglering

## Investeringar



## 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.

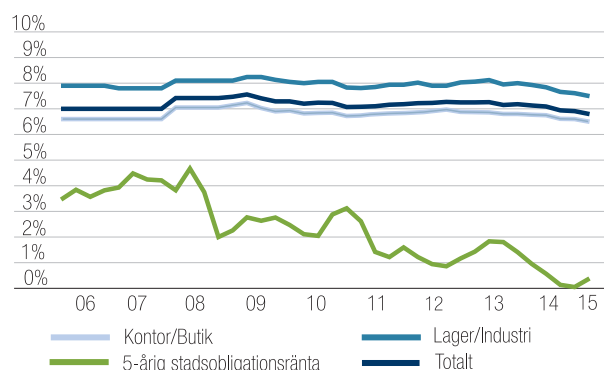
Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 500). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering 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 40 187 Mkr (37 599), motsvarande 11 602 kr/kvm.

## Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 198
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	138
+/- Fastighetskostnader till årstakt	19
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 51
<b>Normaliserat driftsöverskott (6 månader)</b>	<b>1 304</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 473 Mkr)	38 359
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>6,8%</b>

## Genomsnittlig värderingsyield över tid



## Castellums fastighetsbestånd 2015-06-30

	2015-06-30				januari-juni 2015						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor/butik</b>											
Storgöteborg	86	470	8 124	17 295	322	1 369	91,9%	295	73	310	222
Öresundsregionen	66	413	5 769	13 953	269	1 300	83,7%	225	60	290	165
Storstockholm	52	357	5 005	14 025	254	1 425	82,8%	211	57	318	154
Mälardalen	79	438	5 715	13 034	266	1 214	90,8%	242	68	308	174
Östra Götaland	24	184	2 433	13 245	115	1 251	94,2%	108	29	322	79
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>307</b>	<b>1 862</b>	<b>27 046</b>	<b>14 524</b>	<b>1 226</b>	<b>1 316</b>	<b>88,2%</b>	<b>1 081</b>	<b>287</b>	<b>308</b>	<b>794</b>
<b>Lager/industri</b>											
Storgöteborg	104	677	5 434	8 031	257	759	91,8%	235	54	161	181
Öresundsregionen	43	284	1 895	6 675	109	767	86,4%	94	21	149	73
Storstockholm	52	287	3 025	10 526	147	1 023	89,7%	132	32	220	100
Mälardalen	37	183	1 214	6 634	69	756	87,7%	61	20	218	41
Östra Götaland	10	54	218	4 043	14	536	86,3%	12	3	127	9
<b>Summa lager/industri</b>	<b>246</b>	<b>1 485</b>	<b>11 786</b>	<b>7 938</b>	<b>596</b>	<b>803</b>	<b>89,7%</b>	<b>534</b>	<b>130</b>	<b>176</b>	<b>404</b>
<b>Summa</b>	<b>553</b>	<b>3 347</b>	<b>38 832</b>	<b>11 602</b>	<b>1 822</b>	<b>1 088</b>	<b>88,7%</b>	<b>1 615</b>	<b>417</b>	<b>249</b>	<b>1 198</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									117	70	-117
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>534</b>	<b>319</b>	<b>1 081</b>
Projekt	21	86	1 014	-	33	-	-	21	9	-	12
Öbebyggd mark	31	-	341	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>605</b>	<b>3 433</b>	<b>40 187</b>	<b>-</b>	<b>1 855</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 636</b>	<b>543</b>	<b>-</b>	<b>1 093</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 1 093 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 078 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 5 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 20 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

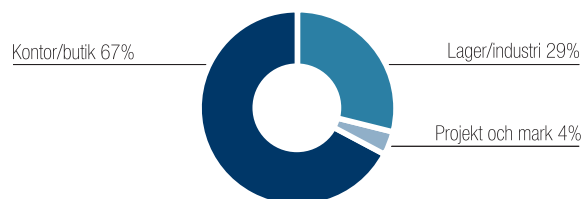
	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2014 jan-dec
Hysesvärde, kr/kvm	1 088	1 047	1 064
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	88,4%	88,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	319	311	307
Driftsöverskott, kr/kvm	646	615	637
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 602	10 552	11 118
Antal fastigheter	605	634	583
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 433	3 678	3 329

### Segmentinformation

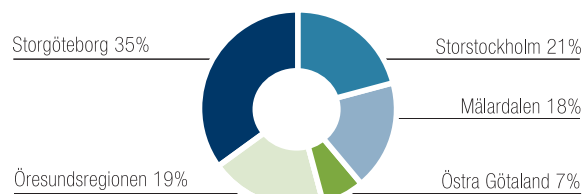
Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2015 jan-juni	2014 jan-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni
Storgöteborg	535	511	255	242
Öresundsregionen	324	354	154	149
Storstockholm	344	316	160	139
Mälardalen	293	278	125	113
Östra Götaland	121	204	57	83
<b>Totalt</b>	<b>1 617</b>	<b>1 663</b>	<b>751</b>	<b>726</b>

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 751 Mkr (726) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 733 Mkr (694) består av ofördelat förvaltningsresultat om -35 Mkr (-23), värdeförändring fastigheter om 880 Mkr (357) och värdeförändring derivat om 137 Mkr (-366).

### Fastighetsvärde per kategori



### Fastighetsvärde per region



# Större investeringar och försäljningar



## Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad juli 2015	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	20%	268	210	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Algen 1, Jönköping	4 509	73%	140	29	Kv 3 2015	Nybyggnation handel/kontor/restaurang
Drottningparken, Örebro	4 280	100%	100	70	Kv 3 2016	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	6 100	100%	78	33	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Visionen 3, Jönköping	2 478	88%	59	15	Kv 3 2015	Nybyggnation kontor
<b>Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt</b>						
Jägmästaren 1, Linköping	7 750	92%	109	6	Kv 1 2015	Nybyggnation handel
Varla 3:22, Kungsbacka	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
Godståget 1, Stockholm	6 568	100%	31	0	Kv 2 2015	Om- och tillbyggnation lager

## Större fastighetsförvärv under 2015

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad juli 2015	Anskaffnings- värde, 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
Bangården 4, Solna	5 765	100%	63	Maj 2015	Projekt
Bromsgården 1, Gillet 22, Hållstugan 28 och Prästgården 12, Örebro	22 465	92%	344	Maj 2015	Kontor/butik
Kärra 75:2 och 75:4, Göteborg	16 000	98%	127	Juni 2015	Lager, kontor och handel

## Fastighetsförsäljningar under 2015

Fastighet	Yta, kvm	Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt/ omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
Rankan 3 & 4, Sollentuna	–	198	– 15	183	Juli 2015	Mark
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



# Joint venture

Under andra kvartalet 2015 genomförde Castellum AB (publ) en affär med Heimstaden AB (publ) som innebar att Castellum, genom dotterbolaget Corallen, förvärvade 50% i det fastighetsförvaltande bolaget Ståhls för 477 Mkr. Tillträde skedde i månadsskiftet maj/juni 2015. Affären innebär en möjlighet att via ett optionsavtal förvärva resterande 50% för marknadsvärde, tidigast 18 månader från tillträdet.

Investeringen har under perioden bidragit med 2 Mkr till Castellums resultat. Det redovisade värdet på andelen uppgick därmed till 479 Mkr per 30 juni 2015 och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

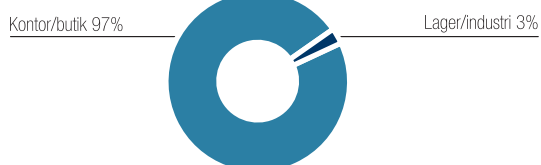
Fastighetsportföljen uppgick per 30 juni till 1 950 Mkr och belåningsgraden var vid samma tillfälle 55%. Den räntebärande finansieringen utgörs av lån i några av de största nordiska bankerna och 100% av räntan är för närvarande rörlig. Vidare har koncernen förlustavdrag och förväntas därmed inte betala inkomstskatt kommande år.

Heimstaden äger resterande 50% och på deras uppdrag ombesörjer Castellum fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av Ståhls. För att tydliggöra Castellums innehav redovisas nedan koncernens fastighetsbestånd, koncernbalansräkning och resultat för koncernen per juni 2015.

## Fastighetsbestånd per 2015-06-30

Fastighets-kategori	Antal fastigheter	2015-06-30			januari-juni 2015							
		Yta tkvm	Fastighets-värde Mkr	Fastighets-värde kr/kvm	Hyses-värde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Drifts-överskott Mkr	
<b>Fördelat per ort</b>												
Norrköping	Kontor/butik	12	92	1 167	12 651	58	1 259	87,5%	50	- 17	399	33
Norrköping	Lager/industri	1	19	51	2 605	4	371	15,0%	0	0	73	0
Linköping	Kontor/butik	9	51	732	14 352	26	1 032	85,2%	22	- 11	430	11
<b>Totalt</b>		<b>22</b>	<b>162</b>	<b>1 950</b>	<b>11 984</b>	<b>88</b>	<b>1 082</b>	<b>83,8%</b>	<b>72</b>	<b>- 28</b>	<b>370</b>	<b>44</b>
Uthyrning och fastighetsadministration										- 8	100	- 8
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>										<b>- 36</b>	<b>470</b>	<b>36</b>

## Fastighetsvärde per kategori



## Fastighetsvärde fördelat per ort



## Balansräkning per 2015-06-30

Mkr	30 juni 2015
<b>Tillgångar</b>	
Förvaltningsfastigheter	1 950
Övriga anläggningstillgångar	3
Kortfristiga fordringar	29
Kassa och bank	175
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 157</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>	
Eget kapital	859
Uppskjuten skatteskuld	100
Räntebärande skulder	1 070
Ej räntebärande skulder	128
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 157</b>

## Resultaträkning per 2015-06-30

Mkr	juni 2015
Hysesintäkter	12
Fastighetskostnader	- 6
Centraladministration	0
Räntenetto	- 1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5</b>
Värdeförändring fastighet	0
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	- 1
<b>Redovisat resultat</b>	<b>4</b>
- varav Castellums andel (50%)	2

## Redovisat värde av andel i joint venture 2015-06-30

Mkr	Castellums andel 50%
Redovisat eget kapital	429
Koncernmässig justering för goodwill och uppskjuten skatt, netto	50
<b>Andel i joint venture</b>	<b>479</b>

# Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 30 juni 2015 till 41 210 Mkr (38 088) och finansieras genom eget kapital om 14 288 Mkr (13 649), uppskjuten skatteskuld om 3 937 Mkr (3 612), räntebärande skulder om 20 483 Mkr (18 446) och övriga skulder om 2 502 Mkr (2 381).

## Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 29 703 Mkr (26 065), varav långfristigt uppgick till 25 000 Mkr (22 357) och kortfristigt till 4 703 Mkr (3 708).

Under perioden har obligationer om 2 550 Mkr emitterats, kreditavtal om 4 000 Mkr omförhandlats och en befintlig checkkredit utökats med 100 Mkr.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 55 Mkr (47) uppgick till 20 428 Mkr (18 399), varav 6 750 Mkr (4 200) avser utestående obligationer och 2 275 Mkr (1 280) utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från nordiska banker, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till 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 20 428 Mkr (18 399) var 11 403 Mkr (12 919) säkerställda med pantbrev och 9 025 Mkr (5 480) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 28%

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 336%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,0 år (3,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,5 år (2,6).

## Kreditfallostruktur 2015-06-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0-1 år	4 703	976	3 475	4 451
1-2 år	4 658	785	1 850	2 635
2-3 år	5 858	858	1 050	1 908
3-4 år	10 708	6 658	1 000	7 658
4-5 år	2 470	1 070	1 400	2 470
> 5 år	1 306	1 056	250	1 306
<b>Totalt</b>	<b>29 703</b>	<b>11 403</b>	<b>9 025</b>	<b>20 428</b>

**Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal (mer än 1 år) 4 572**

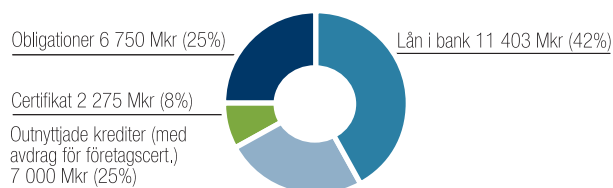
## Räntefallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassafödsmässigt räntenetto är räntefallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (2,8). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni 2015 var 3,0% (3,4%).

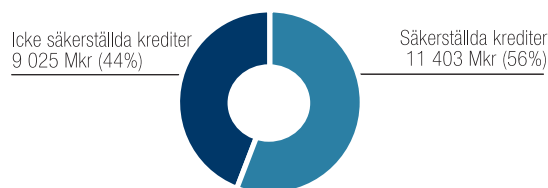
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

## Fördelning av räntebärande finansiering 2015-06-30



## Säkerställning av krediter 2015-06-30



## Räntefälllostruktur 2015-06-30

	Krediter, Mkr	Ränte-derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	19 228	- 9 950	9 278	3,1%	0,3 år
1-2 år	350	950	1 300	1,5%	1,6 år
2-3 år	200	1 250	1 450	2,6%	2,6 år
3-4 år	-	1 450	1 450	3,3%	3,5 år
4-5 år	650	2 150	2 800	2,6%	4,5 år
5-10 år	-	4 150	4 150	3,5%	6,6 år
<b>Totalt</b>	<b>20 428</b>	<b>-</b>	<b>20 428</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,6 år</b>

## Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 931 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.

## Ränte- och valutaderivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefälllostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker

från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, 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.

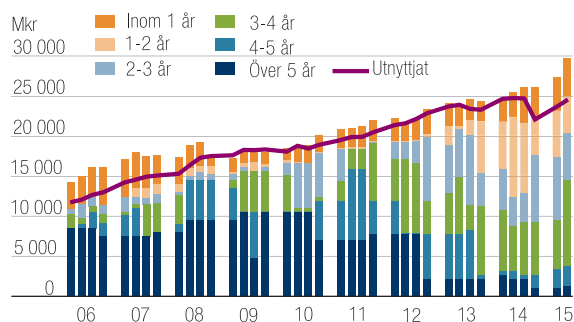
Per den 30 juni 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 204 Mkr (-1 344) och valutaderivatportföljen till 2 Mkr (-13). Samtliga derivat är, som vid årsskiftet, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

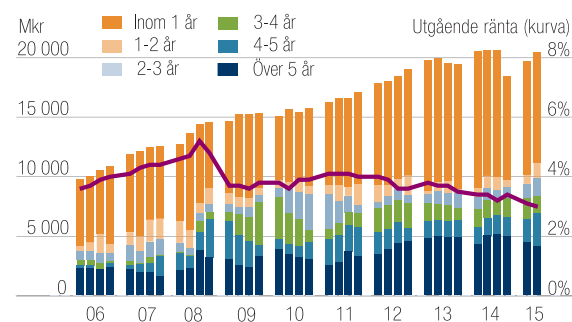
	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	51%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	336%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,0 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		9%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,5 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 50% av utestående räntebärande skulder		44%
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 90 dagars kommande låneförfall		Behov: 2 502 Mkr Tillgängligt: 6 939 Mkr
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,6 år
- förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		40%
Kredit- och motpartsrisk			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
- omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr

Under perioden har översyn och revidering skett av Castellums finanspolicy.

## Kreditavtalens löptid



## Räntefälllostruktur





## Totalresultat för koncernen

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 14-juni 15	2014 jan-dec
Hysesintäkter	816	843	1 617	1 663	3 272	3 318
Driftskostnader	- 110	- 124	- 267	- 296	- 513	- 542
Underhåll	- 32	- 32	- 57	- 62	- 131	- 136
Tomträttsavgäld	- 6	- 7	- 13	- 14	- 26	- 27
Fastighetsskatt	- 43	- 42	- 85	- 85	- 170	- 170
Uthyrning och fastighetsadministration	- 65	- 57	- 117	- 107	- 231	- 221
<b>Driftsöverskott</b>	<b>560</b>	<b>581</b>	<b>1 078</b>	<b>1 099</b>	<b>2 201</b>	<b>2 222</b>
Centrala administrationskostnader	- 32	- 30	- 61	- 56	- 113	- 108
Resultat från joint venture	2	-	2	-	2	-
- varav förvaltningsresultat	2	-	2	-	2	-
- varav värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-	-
- varav skatt	0	-	0	-	0	-
Räntenetto	- 152	- 171	- 303	- 340	- 627	- 664
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>378</b>	<b>380</b>	<b>716</b>	<b>703</b>	<b>1 463</b>	<b>1 450</b>
- varav förvaltningsresultat	378	380	716	703	1 463	1 450
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	551	305	880	357	867	344
Derivat	239	- 196	137	- 366	- 157	- 660
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 168</b>	<b>489</b>	<b>1 733</b>	<b>694</b>	<b>2 173</b>	<b>1 134</b>
Aktuell skatt	- 4	- 1	- 9	- 4	- 16	- 11
Uppskjuten skatt	- 216	- 99	- 325	- 130	- 107	88
<b>Periodens / Årets resultat</b>	<b>948</b>	<b>389</b>	<b>1 399</b>	<b>560</b>	<b>2 050</b>	<b>1 211</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<b>Poster som kommer att omföras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 6	10	- 24	10	- 12	22
Värdeförändring derivat, valutasäkring	6	- 6	18	- 6	10	- 14
<b>Periodens / Årets totalresultat</b>	<b>948</b>	<b>393</b>	<b>1 393</b>	<b>564</b>	<b>2 048</b>	<b>1 219</b>

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

# Balansräkning för koncernen

Mkr	30 juni 2015	30 juni 2014	31 dec 2014
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	40 187	39 385	37 599
Andelar i joint venture	479	–	–
Övriga anläggningstillgångar	25	30	28
Kortfristiga fordringar	464	378	414
Kassa och bank	55	177	47
<b>Summa tillgångar</b>	<b>41 210</b>	<b>39 970</b>	<b>38 088</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	14 288	12 994	13 649
Uppskjuten skatteskuld	3 937	3 830	3 612
Övriga avsättningar	19	–	23
Derivat	1 202	1 055	1 357
Räntebärande skulder	20 483	20 802	18 446
Ej räntebärande skulder	1 281	1 289	1 001
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 210</b>	<b>39 970</b>	<b>38 088</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 761	19 341	18 222
Ansvarsförbindelser	21	–	–

## Data per aktie

	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 14–juni 15	2014 jan–dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,30	2,32	4,37	4,29	8,92	8,84
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	2,25	2,13	4,20	3,93	8,53	8,26
Resultat efter skatt, kr	5,78	2,37	8,53	3,41	12,50	7,38
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	245	240	245	240	245	229
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	118	109	118	109	118	114
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	105	97	105	97	105	100

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

\*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).

## Finansiella nyckeltal

	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 14–juni 15	2014 jan–dec
Överskottsgrad	69%	69%	67%	66%	67%	67%
Räntetäckningsgrad	349%	322%	336%	307%	333%	318%
Avkastning aktuellt substansvärde	26,0%	12,2%	19,7%	8,6%	13,5%	7,6%
Avkastning totalt kapital	10,8%	8,7%	9,7%	7,2%	7,4%	6,5%
Nettoinvestering, Mkr	691	398	1 730	1 262	– 61	– 529
Belåningsgrad	51%	53%	51%	53%	51%	49%

## Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<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-juni 2014	-	-	-	-	-	560	560
Övrigt totalresultat januari-juni 2014	-	-	-	10	- 6	-	4
<b>Eget kapital 2014-06-30</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>8</b>	<b>- 5</b>	<b>8 809</b>	<b>12 994</b>
Periodens resultat juli-december 2014	-	-	-	-	-	651	651
Övrigt totalresultat juli-december 2014	-	-	-	12	- 8	-	4
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>20</b>	<b>- 13</b>	<b>9 460</b>	<b>13 649</b>
Utdelning, mars 2015 (4,60 kr/aktie)	-	-	-	-	-	- 754	- 754
Periodens resultat januari-juni 2015	-	-	-	-	-	1 399	1 399
Övrigt totalresultat januari-juni 2015	-	-	-	- 24	18	-	- 6
<b>Eget kapital 2015-06-30</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>- 4</b>	<b>5</b>	<b>10 105</b>	<b>14 288</b>

## Kassaflödesanalys

Mkr	2015 april-juni	2014 april-juni	2015 jan-juni	2014 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 14-juni 15	2014 jan-dec
Driftsöverskott	560	581	1 078	1 099	2 201	2 222
Centrala administrationskostnader	- 32	- 30	- 61	- 56	- 113	- 108
Återläggning av avskrivningar	3	3	6	6	12	12
Betalt räntenetto	- 138	- 159	- 293	- 336	- 646	- 689
Betald skatt	2	- 2	- 2	- 4	- 5	- 7
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 4	- 4	- 6	- 4	- 12	- 10
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>391</b>	<b>389</b>	<b>722</b>	<b>705</b>	<b>1 437</b>	<b>1 420</b>
Förändring kortfristiga fordringar	62	- 63	- 96	- 17	9	88
Förändring kortfristiga skulder	- 57	77	249	156	- 25	- 118
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>396</b>	<b>403</b>	<b>875</b>	<b>844</b>	<b>1 421</b>	<b>1 390</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 274	- 345	- 569	- 669	- 1 278	- 1 378
Förvärv fastigheter	- 600	- 178	- 1 422	- 814	- 1 755	- 1 147
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	15	8	14	7	25	18
Försäljning fastigheter	185	125	261	221	3 117	3 077
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	47	- 91	46	- 101	- 95	- 242
Investering i joint venture	- 477	-	- 477	-	- 477	-
Investeringar i övrigt	- 2	- 2	- 3	- 5	- 7	- 9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>- 1 106</b>	<b>- 483</b>	<b>- 2 150</b>	<b>- 1 361</b>	<b>- 470</b>	<b>319</b>
Förändring långfristiga skulder	692	72	2 037	1 321	- 319	- 1 035
Utbetald utdelning	-	-	- 754	- 697	- 754	- 697
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>692</b>	<b>72</b>	<b>1 283</b>	<b>624</b>	<b>- 1 073</b>	<b>- 1 732</b>
<b>Periodens / Årets kassaflöde</b>	<b>- 18</b>	<b>- 8</b>	<b>8</b>	<b>107</b>	<b>- 122</b>	<b>- 23</b>
Kassa och bank ingående balans	73	185	47	70	177	70
<b>Kassa och bank utgående balans</b>	<b>55</b>	<b>177</b>	<b>55</b>	<b>177</b>	<b>55</b>	<b>47</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	2015	2014	2015	2014
Mkr	apr-juni	apr-juni	jan-juni	jan-juni
Intäkter	4	4	9	8
Kostnader	-25	-22	-47	-41
Finansnetto	0	2	3	10
Värdeförändring derivat	239	-196	137	-366
<b>Resultat före skatt</b>	<b>218</b>	<b>-212</b>	<b>102</b>	<b>-389</b>
Skatt	-49	46	-23	85
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>169</b>	<b>-166</b>	<b>79</b>	<b>-304</b>

## Totalresultat för moderbolaget

Periodens resultat	169	-166	79	-304
<b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-3	8	-18	6
Värdeförändring valutaderivat	6	-6	18	-6
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>172</b>	<b>-164</b>	<b>79</b>	<b>-304</b>

## Balansräkning, Mkr

	30 juni	30 juni	31 dec
	2015	2014	2014
Andelar koncernföretag	6 030	5 869	6 030
Fordringar koncernföretag	19 275	18 682	17 990
Övriga tillgångar	157	206	181
Kassa och bank	10	30	16
<b>Summa</b>	<b>25 472</b>	<b>24 787</b>	<b>24 217</b>
Eget kapital	3 902	4 037	4 577
Derivat	1 202	1 055	1 357
Räntebärande skulder	18 325	18 637	16 280
Räntebärande skulder koncernföretag	1 917	912	1 883
Övriga skulder	126	146	120
<b>Summa</b>	<b>25 472</b>	<b>24 787</b>	<b>24 217</b>
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	15 675	15 937	15 200
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	2 157	2 165	2 165

# Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Under perioden har Castellum förvärvat 50% av aktierna i Ståhls. Investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden och utgör andel i joint venture. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder 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	+ 33/- 33	+	-	
Vakans	- 37/+ 37	-	+	
Fastighetskostnader	- 11/+ 11	-	0	
Räntekostnader	- 72/- 16*	-	+	

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

## Möjligheter och risker i fastigheternas värde

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

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

## Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-8 037	-4 019	-	4 019	8 037
Belåningsgrad	64%	57%	51%	46%	42%

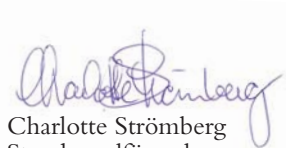
## Finansiell risk

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.

## Rapportens undertecknande

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

Göteborg den 15 juli 2015



Charlotte Strömberg  
Styrelseordförande



Per Berggren  
Styrelseledamot



Anna-Karin Hatt  
Styrelseledamot



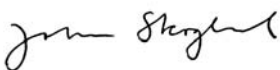
Christer Jacobson  
Styrelseledamot



Jan Åke Jonsson  
Styrelseledamot



Nina Linander  
Styrelseledamot



Johan Skoglund  
Styrelseledamot



Henrik Saxborn  
Verkställande direktör

## Granskningsrapport

*Revisorernas rapport avseende översiktlig granskning av halvårsrapport.*

**Till styrelsen i Castellum AB (publ)**

Org nr 556475-5550

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Castellum AB (publ) för perioden 2015-01-01 – 2015-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

### Slutsats

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

Göteborg den 15 juli 2015



Hans Warén  
Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# Castellumaktien

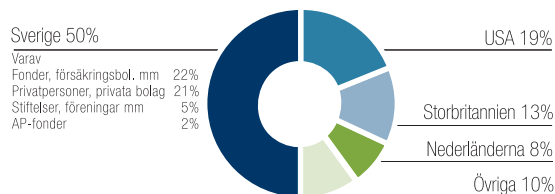
Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 17 530 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår nedan.

## Aktieägare per 2015-06-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
AMF Pensionsförsäkring AB	5 100	3,1%
Lannebo Småbolag	5 000	3,0%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 219	2,0%
Stiftelsen Global Challenges Foundation	2 500	1,5%
SEB Sverigefond	2 290	1,4%
Kåpan Pensioner	2 180	1,3%
Magdalena Szombatfalvy	1 935	1,2%
Susanna Lööv	1 627	1,0%
Folketrygdfondet	1 442	0,9%
Tredje AP-fonden	1 214	0,7%
Styrelse och ledning Castellum	275	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	54 838	33,4%
Aktieägare registrerade i utlandet	82 380	50,3%
<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 2015-06-30



Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2015 var 116,50 kronor (118,50) motsvarande ett börsvärde om 19,1 miljarder kronor (19,4), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 102 miljoner (64) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 836 000 aktier per dag (526 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 127% (80%). 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 118 kr/aktie (109). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 99% (109%) av långsiktigt substansvärde.

## Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	14 288	87
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 202	7
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 937	24
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>19 427</b>	<b>118</b>
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	- 1 202	- 7
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	- 968	- 6
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>17 257</b>	<b>105</b>

\* 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 8,53 kronor (8,23) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 7,3% (6,9%), motsvarande en multipel om 14 (14). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 12,50 kronor (8,32), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 10,7% (7,0%), motsvarande ett P/E om 9 (14).

## Direktavkastning

Senast verkställd utdelning om 4,60 kronor (4,25) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (3,6%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

## Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,60 kr, varit 2% (36%).

## 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 kompenseras för inflationen.

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

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl 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	1 463	1 463	1 463
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	433	39	826
D:o %	1,1%	0,1%	2,1%
Aktuell skatt, 5%	- 73	- 73	- 73
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>1 823</b>	<b>1 429</b>	<b>2 216</b>
Resultat kr/aktie	11,11	8,71	13,51
Avkastning långsiktig substans	10,3%	8,1%	12,6%
Resultat / aktiekurs	9,5%	7,5%	11,6%
P/E	10	13	9

### EPRA nyckeltal, 12 månader rullande

	30 juni 2015	30 juni 2014	31 dec 2014
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	1 399	1 351	1 355
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	8,53	8,26	8,26
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	19 427	17 879	18 618
EPRA NAV, kr/aktie	118	109	114
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	17 257	15 917	16 432
EPRA NNNAV, kr/aktie	105	97	100
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	11,3%	11,6%	11,3%

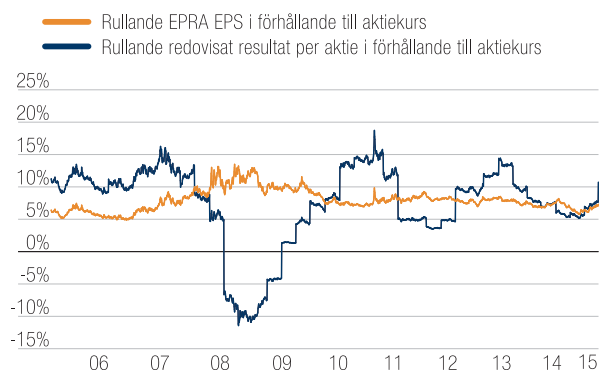
### Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hyresintäkt kr/aktie	-1%	3%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	3%	6%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	50%	57%	7%
Utdelning kr/aktie	8%	8%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	8%	7%	6%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	8%	6%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	2%	5%	7%
Värdeförändring fastigheter	2,2%	1,3%	1,1%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning långsiktigt substansvärde	13,2%	10,0%	10,7%
Avkastning aktuellt substansvärde	13,5%	10,0%	10,7%
Avkastning totalt kapital	7,4%	6,2%	6,7%
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	2%	16%	8%
NASDAQ Stockholm (SIX Return)	16%	21%	11%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	16%	24%	10%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	22%	21%	5%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	11%	18%	6%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	21%	23%	3%
<b>Finansiell risk</b>			
Belåningsgrad	51%	51%	49%
Räntetäckningsgrad	333%	308%	301%

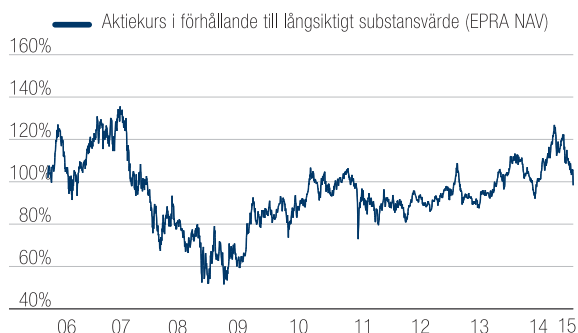
### Aktiens direktavkastning



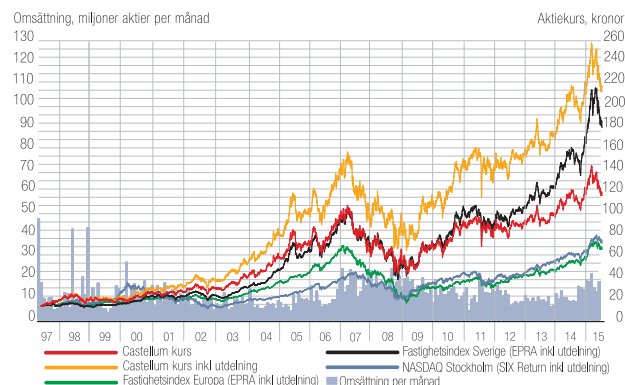
### Avkastning vinst per aktie



### Aktiens kurs/substansvärde



### Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 30 juni 2015



# Kalendarium

---

Delårsrapport januari-september 2015	15 oktober 2015, ca klockan 13
Bokslutskommuniké 2015	20 januari 2016
Årsstämma 2016	17 mars 2016
Delårsrapport januari-mars 2016	14 april 2016
Halvårsrapport januari-juni 2016	13 juli 2016
Bokslutskommuniké 2016	19 januari 2017

## 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 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



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