



CASTELLUM

HALVÅRSRAPPORT  
JANUARI-JUNI

---

2016

# Halvårsrapport januari-juni 2016

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 72 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler för kontor, butik, lager och industri om 4,7 miljoner kvm. Fastigheterna ägs och förvaltas under ett gemensamt varumärke via en decentraliserad organisation med stark och tydlig lokal närvaro i fem geografiska tillväxtregioner i Sverige och Danmark. De fem regionerna är Mitt (Örebro, Västerås, Uppsala, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Väst (Storgöteborg inkl Borås och Halmstad), Stockholm och Norr (Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå och Luleå).

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna för perioden januari-juni 2016 uppgick till 1 807 Mkr (1 617 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 820 Mkr (716), motsvarande 4,20 kronor (3,79) per aktie, en förbättring med 11%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 616 Mkr (880) och på derivat till -223 Mkr (137).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 844 Mkr (1 399), motsvarande 4,32 kronor (7,40) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 29 658 Mkr (1 730) varav 28 889 Mkr (1 422) avsåg förvärv, 802 Mkr (569) ny-, till- och ombyggnationer och 33 Mkr (261) försäljningar.
- Castellum har under andra kvartalet förvärvat aktierna i Norrporten AB (publ) för 13 594 Mkr inkl förvärvskostnader om 126 Mkr, med ett underliggande fastighetsvärde om 26 miljarder kronor.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 47 Mkr (37).
- Jörgen Lundgren har utsetts till VD för region Norr i Castellum och kommer ingå i Castellums koncernledning. Jörgen har en bakgrund som VD för Norrporten.

## NYCKELTAL

	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni
Hyresintäkter, Mkr	952	816	1 807	1 617
Driftöverskott, Mkr	653	560	1 209	1 078
Förvaltningsresultat, Mkr	444	378	820	716
<i>D:o kr/aktie*</i>	2,20	2,00	4,20	3,79
<i>D:o tillväxt</i>	+10%	-2%	+11%	+2%
Resultat efter skatt, Mkr	267	948	844	1 399
Nettoinvestering, Mkr	27 216	691	29 658	1 730
Nettouthyrning, Mkr	47	16	47	37
Belåningsgrad	54%	51%	54%	51%
Räntetäckningsgrad	357%	347%	351%	336%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie *)	116	103	116	103
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) kr/aktie *)	104	91	104	91

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



# Välkommen till ett Nytt Castellum!

Nytt, därför att Castellum idag är 70% större än vid senaste kvartalsrapporten genom förvärv och tillträde av Norrporten den 15 juni.

Nytt, för att Castellum sedan några veckor har en helt ny organisation med fem kundnära regioner och starka centrala stödfunktioner.

Nytt, för att vi nu arbetar under det gemensamma namnet Castellum i hela koncernen. 1 000 Castellum-flaggor vajar nu från våra 742 fastigheter från Luleå till Köpenhamn.

## Vi skapar aktieägarvärde

Allt detta har i princip genomförts under årets första halvår. Men det är inte nyhetens behag vi varit ute efter i denna intensiva förändringsprocess. Målet har varit – och är – att skapa aktieägarvärde på ett ur alla synvinklar hållbart sätt. Norrporten är en positiv affär i sig, till vilken kommer betydande synergieffekter. Omorganisationen och varumärkesprofileringen kommer tveklöst att leda till ökad kostnads- och intäktseffektivitet i koncernen.

Utmaningen just nu är självfallet att - omedelbart och exakt tidsmässigt - kvantifiera alla dessa effekter. I synnerhet i kombination med en stor nyemission med betydande fondemissionselement och många nya aktier, som förändrar alla jämförelsetal per aktie bakåt i tiden och försvårar historiska jämförelser för många, även analytiker, ägare och media. Vi har dessutom aviserat att vi kommer att avyttra fastigheter för ca 4 miljarder kr – en process som pågår med stort intresse från marknaden, men där vi inte säkert kan bedöma vare sig tidpunkt eller ekonomiskt utfall.

Alltså: positiva synergieffekter, integrationskostnader, kostnadsbesparingar, försäljningsutfall – alla dessa viktiga faktorer kommer under andra halvåret att påverka årets resultat, men timing och belopp avgör exakt hur.

## Svåra jämförelsetal

Castellum tillträdde Norrporten den 15 juni, så det stora förvärvet har endast marginellt påverkat periodens förvaltningsresultat, medan det fått fullt genomslag i balansräkningen per halvårsskiftet. Detta innebär i sin tur att vi under 2016 får hela utspädningseffekten per aktie, men endast halva intjäningseffekten från förvärvsobjektet. Ser man till periodens utfall så är det starkt med ett förvaltningsresultat som förbättrats med 15% till 820 Mkr (716).

För helåret förväntar vi oss att tillväxten i förvaltningsresultatet för ”gamla” Castellum på årsbasis hamnar nära vår målnivå, men eftersom Norrporten kommer att ingå med endast ett halvår får förvärvet inte fullt genomslag i vinst per aktie under 2016.

Låt mig därför vara tydlig med att årets förvaltningsresultat per aktie inte kommer att ha ”normalt” prognosvärde.



Castellum har höjt utdelningen 17 år i rad. Det är vi ensamma om på den svenska börsen. Utdelningen för fjolåret, 4,90 kr, motsvarar omräknat för fondemissions-elementet i nyemissionen 4,25 kr. I år har vi en exceptionell situation där antalet aktier har ökat, men där resultatet från förvärvsobjektet bara ingår 6 månader. Trots detta är min utgångspunkt att vi har möjlighet att fortsätta vår gynnsamma trend även för detta undantagsår.

## Positiv framtid

Men det viktiga är givetvis vad vi kommer att prestera framöver. Just nu känns läget mycket positivt: Integrationen av Norrporten inklusive synergieffekter går snabbare än den ursprungliga planen. Vi är särskilt glada för att Norrportens tidigare VD, Jörgen Lundgren, har accepterat att bli ny VD i Castellums Region Norr. Dessutom har överenskommelse redan gjorts med Norrportens fd ledningsgrupp innebärande att de successivt lämnar - huvuddelen före årsskiftet.

Hyresmarknaden är stark; vi omförhandlar många hyresavtal med särskilt goda hyreshöjningar i våra, numera, talrika citylägen. Och – från och med nästa år kommer Norrporten fullt ut att bidra till koncernens förvaltningsresultat.

Vi har samma långsiktiga målbild som tidigare: 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultatet (och därmed utdelningen) drivet av 5% nettoinvesteringar av det totala fastighetsvärdet årligen, ca 3,5 miljarder kr. En stor del av dessa investeringar kommer de närmaste åren att utgöras av egna projekt. Härtill kommer synergieffekter (både på kostnads- och intäktssidan) och en allmänt ökad kostnadseffektivitet. Jag gör bedömningen att det starka bolag som vi nu har skapat gör det lättare för oss att nå denna ambitiösa målbild.

  
Henrik Saxborn

Verkställande direktör



## Mission och vision

Ett av de största fastighetsbolagen som verkar som ett av de minsta.

## Affärsidé

Att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt, genom att med stark och tydlig närvaro i fem tillväxtregioner, erbjuda lokaler anpassade till kundernas behov.

## Mål

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde, vilket tillsammans med en låg finansiell risk ger förutsättningar för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.

Målet är att kassaflödet, dvs förvaltningsresultat per aktie, skall ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål skall årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 3,5 miljarder kr. Alla investeringar skall bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter skall ske när det är affärsmissigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning. I den operativa verksamheten skall fortlöpande fokuseras på förbättrad produktivitet och effektivitet.

## Strategi för finansiering

### Kapitalstruktur

Castellum skall ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier skall kunna ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov och som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar. Handel med egna aktier får ej ske i kortsiktigt vinstsyfte.

### Utdelning

Minst 50% av förvaltningsresultat före skatt skall delas ut, dock skall hänsyn tas till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Aktie- och kreditmarknaden

Castellum skall verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet.

Allt agerande skall utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget skall ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

Långsiktigt skall Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

## Hållbart företagande

Castellum har ett uttalat fokus på långsiktighet, vilket går hand i hand med hållbarhetens alla perspektiv. Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekologiska, sociala som ekonomiska aspekter. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång där agerandet ska präglas av hög kompetens, hög affärsmoral och ansvarskännande.

Genom att vara lokalt närvarande och engagerade i de städer där bolaget verkar, kan goda miljöer byggas, utvecklas och förvaltas. Castellum ska vara finansiellt starka eftersom det ger möjlighet att agera klokt och långsiktigt.

Hållbarhetsarbetet fokuseras på:

- att ta ansvar och bidra till utvecklingen av de orter där verksamheten bedrivs,
- att använda resurser effektivt,
- ett hållbart fastighetsbestånd,
- att samverka med andra för att driva utvecklingen framåt.



# Marknadskommentar

## Svensk ekonomi

Svensk ekonomi ser ut att fortsätta utvecklas väl med god tillväxt i BNP under resten av 2016 även om BNP-prognoserna framåt har reviderats ner. Tillväxten är alltjämt driven av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion. Exporten av tjänster är fortsatt stark och varuexporten har börjat visa tecken på ökad efterfrågan. Den geopolitiska oron fortsätter dock att dämpa stämningen för främst industrin. Resultatet av den brittiska folkomröstningen och dess effekter har skapat ytterligare osäkerhet och effekterna är svåra att överblicka.

Högre offentliga utgifter som en följd av migrationen väntas också bidra till BNP-tillväxten. Ökade transfereringar bidrar till att upprätthålla hushållens konsumtion. Trots högre skatteintäkter väntas stigande offentliga utgifter medföra ett ökat underskott i de offentliga finanserna under året.

Arbetsmarknaden påverkas positivt av en stark konjunktur. Brist på arbetskraft väntas för flera grupper inom främst bygg och offentlig sektor. Arbetslöshetsnivån förväntas dock endast påverkas marginellt. Inflationen har börjat visa tecken på att trendmässigt stiga, men är fortsatt låg till följd av dämpade råvarupriser och låg inflation i omvärlden. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, där en starkare krona dämpar inflationen.

## Makroindikatorer

Arbetslöshet	7,6%	(maj 2016)
Inflationstakt	1,0%	(juni 2016 jämfört med juni 2015)
BNP-tillväxt	0,5%	(kv 1 2016 jämfört med kv 4 2015)

Källa: SCB

## Hyresmarknad

Hyresmarknaden har under perioden varit generell starkare i Castellums delmarknader än motsvarande period föregående år, dock med lokal variation. Efterfrågan har varit god avseende såväl nyproduktion som befintliga lokaler. Detta har inneburit att vakansen minskat då utbudet av kontorslokaler, framförallt i centrala lägen, inte är i nivå med efterfrågan. Hyresökning kan konstateras i centrala lägen till följd av begränsat utbud, men även en ökning i områden i direkt anslutning till dessa lägen.

Utbudet av nyproducerade ytor är relativt stabilt i alla svenska tillväxtorter, men de nya projekten täcker inte efterfrågan eftersom städernas tillväxt är stark.

Logistikmarknaden växer generellt i de logistikcentra som etablerats i Sverige, där vakansgraden är låg. Behovet av nyproducerade moderna logistikanläggningar är stort.

## Fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad är fortsatt attraktiv och transaktionsvolymen uppgick under de två första kvartalen 2016 till 86 miljarder kr, vilket kraftigt överstiger 2015 års nivå på 58 miljarder kr. Castellums förvärv av Norrporten, motsvarande ca 26 miljarder kr, är en starkt bidragande orsak. Kontors- och bostadssegmenten står för 68% (54%) av transaktionsvolymen och börsnoterade bolag har varit mest aktiva på förvärvssidan.

Andelen utländska investerare har under 2016 varit 13% (22%), vilket är betydligt lägre än föregående år. Även det en effekt av Castellums förvärv av Norrporten.

Castellums bedömning är att den svenska transaktionsmarknaden står sig starkt detta år. Stark efterfrågan och stigande hyror har medfört att avkastningskraven har pressats nedåt på framförallt kontorsfastigheter i bästa läge i storstäderna. Hur Brexit påverkar den svenska transaktionsmarknaden återstår att se, likväl om en ökad allokering till svenska fastigheter inom framförallt core segmentet sker eftersom svensk fastighetsmarknad är fortsatt likvid, transparent och attraktiv som investerarmarknad.

## Ränte- och kreditmarknad

Riksbankens entydiga fokusering på inflationsmålet (KPI) om 2% fortsätter. Vid de penningpolitiska mötena har Riksbanken successivt sänkt reporäntan, senast i februari 2016 till historiskt låga -0,5%. Riksbanken har även fortsatt att stimulera penningpolitiskt genom att köpa statsobligationer från marknaden, vilket bidrar till att hålla nere även de längre marknadsräntorna. Vid mötet i juli aviserade Riksbanken att perioden med negativ reporänta kan komma att förlängas ytterligare och först i slutet av 2017 bedöms reporäntan höjas för att i mitten av 2018 lämna negativt territorium.

Den för Castellum viktiga 3-månaders Stibor-räntan har sjunkit under första halvan av året. Först kraftigt i februari efter Riksbankens sänkning och sedan ytterligare efter folkomröstningen om Brexit.

Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta har minskat under året. Längre räntor steg under förra sommaren och runt årsskiftet, men har under första och andra kvartalen i år sjunkit markant och noterar nu nya bottenivåer.

Tillgången till bankfinansiering respektive finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god respektive relativt god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden var tydligt uppåt under senare delen av 2015 och fortsatte att öka under inledningen av detta år. Under vår och tidig sommar sjönk sedan kreditmarginalerna successivt, för att rekylerna upp igen efter Brexit-omröstningen. Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering återfinns främst på korta löptider. Kreditmarginalerna för bankfinansiering, som ökade något under slutet av 2015, bedöms vara relativt stabila till fortsatt något ökande.

# 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. Vid beräkning av historiskt antal aktier har omräkning skett mht fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission.

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstruktureringskostnader, värdeförändringar och skatt i koncern såväl som i joint venture, uppgick för perioden januari-juni 2016 till 820 Mkr (716), motsvarande 4,20 kr per aktie (3,79) - en förbättring med 11%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 637 Mkr (1 463) motsvarande 8,52 kr per aktie (7,74) - en ökning med 10%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 616 Mkr (880) och derivat till -223 Mkr (137). Periodens resultat efter skatt uppgick till 844 Mkr (1 399) motsvarande 4,32 kr (7,40) per aktie.

## Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 1 807 Mkr (1 617). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighets-skatt, till 1 532 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 804 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknads-mässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med ca 1,3% mot föregående år, vilket bland annat är en effekt av indexuppräknings och kan jämföras med den för branschen sedvanliga indexklausulen (oktober till oktober) som uppgick till 0,1% för 2016. Castellums högre indexuppräknings förklarar av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräknings i kontraktspportföljen, vilket ger skydd mot låg inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden

uppgick till 91,0% (88,7%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 596 Mkr (438). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 10 Mkr (5) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 208 Mkr (177), varav 48 Mkr (23) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 161 Mkr (140), varav 10 Mkr (5) avsåg konkurser och 1 Mkr (7) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 47 Mkr (37).

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

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 598 Mkr (539) motsvarande 360 kr/kvm (319). Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 95% (91%) av ett normalår enligt grad dagsstatistiken.

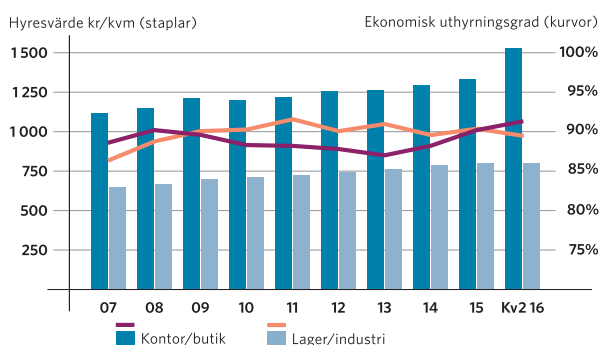
### Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2016 Totalt	2015 Totalt
Driftskostnader	217	123	186	157
Underhåll	53	22	43	34
Tomrättsavgäld	3	8	5	8
Fastighetsskatt	87	22	66	50
Direkta fastighetskostnader	360	175	300	249
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	60	70
<b>Totalt</b>	<b>360</b>	<b>175</b>	<b>360</b>	<b>319</b>
Föregående år	308	176	319	

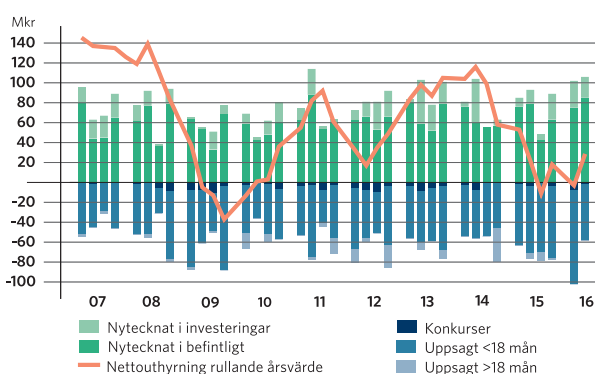
## Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 68 Mkr (61) och har under perioden belastats med 8 Mkr i kostnader av engångskaraktär för pågående arbete med att

## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning



samla koncernen under ett gemensamt varumärke samt samordning av stödfunktioner. I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 11 Mkr (7).

### Förvävs- och omstrukturingskostnader

Under perioden har Castellum förvärvat Norrporten, vilket medfört förvävskostnader om 126 Mkr. Därtill har omstrukturering av verksamheten påbörjats, vilket förväntas generera samordningsvinster om 150 Mkr.

Kostnaden för omstrukturering bedöms uppgå till totalt ca 40 Mkr – en ökning med 15 Mkr mot tidigare kommunicerade 25 Mkr – varav 7 Mkr belastat periodens resultat. Ökningen förklaras av ett högre tempo i integreringen än planerat, där bland annat överenskommelse redan skett med hela Norrportens f d ledningsgrupp, innebärande att de successivt lämnar - huvuddelen före årsskiftet. Resterande omstrukturingskostnader beräknas därmed främst uppstå under andra halvan av detta år. Det högre tempot i integreringen medför dock att viss del av samordningsvinsterna kommer tidigare än planerat.

### Resultat från joint venture

Under andra kvartalet 2015 genomförde Castellum AB (publ) en affär med Heimstaden AB (publ) som innebar att Castellum förvärvade 50% i det fastighetsförvaltande bolaget CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) för 505 Mkr. Tillträde skedde i maj/juni 2015. Avtalet innebar en möjlighet att via option förvärva resterande 50% för marknadsvärde tidigast hösten 2016. Denna option nyttjades dock redan under första kvartalet 2016, varmed Castellum sedan i början av mars i år äger CORHEI Fastighets AB till 100%. Förvärvspriset för resterande 50% uppgick till 555 Mkr.

Förvärvet utgör ett stegvis rörelseförvärv vilket medför en omvärdering om 27 Mkr av det sedan tidigare ägda 50%-iga innehavet. Omvärderingen motsvarar skillnaden mellan erlagt förvärvspris om 555 Mkr och det tidigare bokförda andelsvärdet om 528 Mkr per tillträdet i mars. Till följd av det stegvisa rörelseförvärvet uppstår en goodwillpost om 141 Mkr, vilket motsvaras av uppskjuten skatteskuld netto.

Resultat från joint venture uppgick till 3 Mkr (2) och avser Castellums 50%-iga andel av resultatet i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls). Av resultatet avser 4 Mkr (2) förvaltningsresultat och – 1 Mkr (0) skatt.

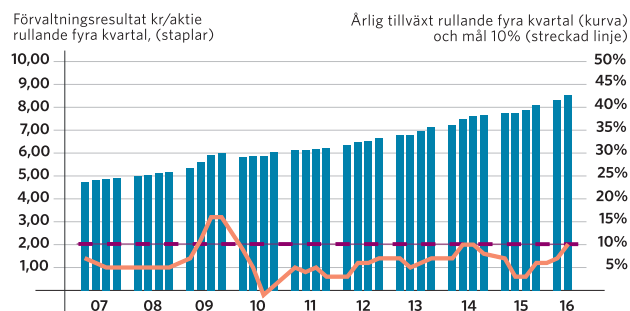
### Räntenetto

Räntenettet uppgick till –325 Mkr (–303). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,8% (3,1%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 25 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

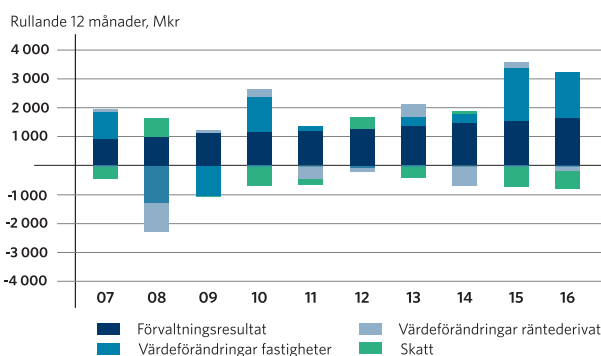
### Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden kännetecknas, liksom första kvartalet, av fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter. Castellum har avspeglat denna prisuppgång i sin interna värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar ca 7 punkter. Detta har tillsammans med främst projektvinster och ändrat kassaflöde medfört en värdeförändring första halvåret om 611 Mkr, motsvarande 1%. Avseende första halvårets värdeförändring i Norrporten om 638 Mkr, motsvarande 3%, ingår denna i förvävsanalysen och påverkar därmed inte Castellums resultat. Därtill ingår en tilläggsköpeskilling om 5 Mkr som erhållits under perioden för tidigare sålda fastigheter. Vidare har tre fastigheter sålts för 28 Mkr, vilket var i nivå med värderingen. Då varje

### Förvaltningsresultat per aktie



### Resultat över tid





fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -226 Mkr (140). Värdet på Castellums valutaderivat, har under perioden ändrats med -17 Mkr (15) där den effektiva delen i värdeförändringen om -20 Mkr (18) 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 2 643 Mkr (809). Vidare finns derivat med ett undervärde om 636 Mkr som inte är skattemässigt avdragsgillt samt obeskattade reserver om 27 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 35 247 Mkr (22 239), varav 2 015 Mkr (1 893) 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 6 596 Mkr (4 299).

Castellum har inga pågående skattetvister.

### Skatteberäkning 2016-06-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	820	
D:o hänförligt till joint venture	- 4	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 375	375
ombyggnationer	- 143	143
Övriga skattemässiga justeringar	- 7	4
Skattepliktigt förvaltningsresultat	291	522
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	- 64	
Försäljning fastigheter	2	- 14
Värdeförändring fastigheter	-	611
Värdeförändring derivat	- 223	-
Emissionskostnader	- 123	123
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 53	1 242
Underskottsavdrag, ingående balans	- 809	809
Förvärvat underskott CORHEI och Norrporten	- 1 736	1 736
Underskottsavdrag, utgående balans	2 643	- 2 643
Skattepliktigt resultat	45	1 144
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>- 10</b>	<b>- 252</b>



Bilden visar fastigheterna Klassföreståndaren 3 och Läkaren 10 i Stockholm



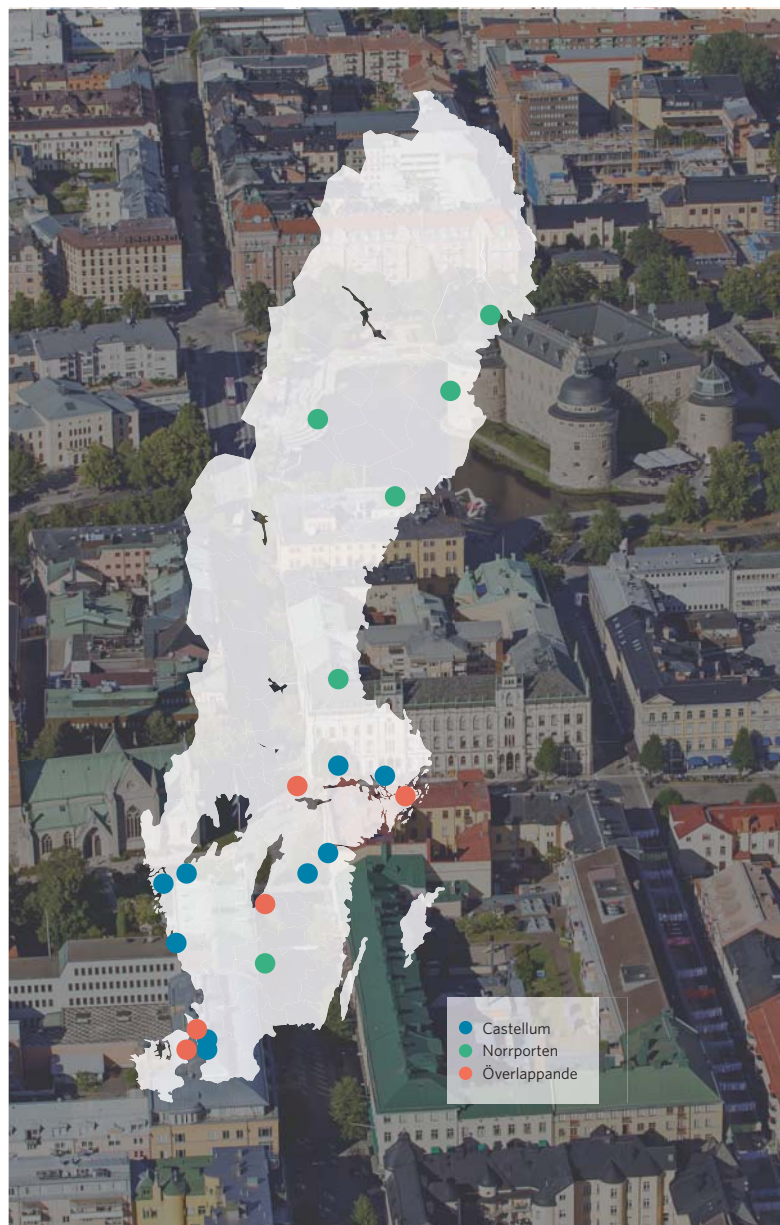
## Förvärv av Norrporten

Castellum tecknade den 13 april 2016 ett avtal med Andra AP-fonden och Sjätte AP-fonden om att förvärva samtliga aktier i Norrporten AB (publ). Tillträde till aktierna skedde 15 juni 2016 för ett anskaffningsvärde om 13 468 Mkr fördelat på 10 393 Mkr i kontanter och 27,2 miljoner aktier motsvarande ett värde om 3 075 Mkr, fördelat mellan 19 194 458 nyemitterade aktier och 8 006 708 befintliga aktier i eget förvar. Värdering av dessa aktier har skett till marknadsvärde på transaktionsdagen uppgående till 113 kr/aktie (noterad kurs på Nasdaq). Förvärvskostnaderna uppgick till 126 Mkr och har redovisats i resultaträkningen.

Förvärvet redovisas som ett rörelseförvärv, varför en goodwillpost om 1 891 Mkr uppstår, motsvarande uppskjuten skatteskuld netto vid förvärvstillfället.

Norrporten är ett av Sveriges större fastighetsbolag med fokus på förvaltning och utveckling av moderna, högkvalitativa kontorslokaler centralt belägna i tillväxtorter i Sverige och Köpenhamn. Förvärvet kompletterar och stärker Castellums marknadsposition – utbudet av fastighets- och lokaltyper utökas samtidigt som den geografiska närvaron breddas. Förvärvet stärker Castellums närvaro och marknadsposition på fem orter där Castellum redan är etablerad – Stockholm, Köpenhamn, Helsingborg, Örebro och Jönköping. Samtidigt medför förvärvet att Castellum etablerar sig med storlek och attraktivt belägna fastigheter i Gävle, Sundsvall, Östersund, Umeå, Luleå och Växjö. Vidare tillför Norrportens hyresgäststruktur en längre duration i kontraktsporföljen och ett ökat inslag av statliga myndigheter och verk.

Förvärvet beräknas medföra samordningsvinster om ca 150 Mkr, varav ca 120 Mkr bedöms realiseras kommande 18 månader, medan resterande 30 Mkr som främst är hänförliga till driftskostnader realiseras under en 3-årsperiod.



### Balansräkning för Norrporten

Mkr	30 juni 2016	15 juni 2016
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	26 430	26 415
Övriga anläggningstillgångar	38	38
Kortfristiga fordringar	278	278
Kassa och bank	379	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>27 125</b>	<b>26 731</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	11 943	11 918
Uppskjuten skatteskuld	1 597	1 590
Räntebärande skulder	12 155	11 858
Ej räntebärande skulder	1 430	1 365
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>27 125</b>	<b>26 731</b>

### Resultaträkning för Norrporten

Mkr	15 - 30 juni 2016	jan - juni 2016
Hysesintäkter	80	955
Fastighetskostnader	- 31	- 337
Centraladministration	1	- 32
Räntenetto	- 10	- 150
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>40</b>	<b>436</b>
Värdetförändring fastighet	-	638
Värdetförändring derivat	- 9	- 244
Aktuell skatt	0	- 17
Uppskjuten skatt	- 6	- 182
<b>Redovisat resultat</b>	<b>25</b>	<b>631</b>
Omräkning, valuta	0	21
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>25</b>	<b>652</b>

# Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige och Köpenhamn. Det kommersiella beståndet består av 80% kontors- och butiksfastigheter och 17% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 3% består av projekt och mark.

Castellum har utnyttjade byggrätter om ca 915 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2 miljarder kr.

## Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 29 691 Mkr (1 991), varav 802 Mkr (569) avser ny-, till- och ombyggnation och 28 889 Mkr (1 422) förvärv. Efter försäljningar om 33 Mkr (261) uppgick nettoinvesteringen till 29 658 Mkr (1 730).

Under första kvartalet 2016 förvärvade Castellum resterande 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) motsvarande ett fastighetsvärde om 2 083 Mkr. Under andra kvartalet förvärvade Castellum Norrporten med ett underliggande fastighetsvärde om 26 415 Mkr. Under sista kvartalet 2015 ingicks avtal om förvärv av en nyproducerad kontorsfastighet i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kr med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheten redovisas först vid tillträdet eftersom avtalet är villkorat av bland annat färdigställande.

## Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2016	41 818	597
+ Förvärv	28 889	146
+ Ny-, till- och ombyggnation	802	2
- Försäljningar	- 28	- 3
+/- Orealiserade värdeförändringar	611	-
+/- Valutakursomräkning	17	-
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2016</b>	<b>72 109</b>	<b>742</b>

## Fastighetsvärde

### Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassafloresmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 600 kr/kvm (1 700). 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.

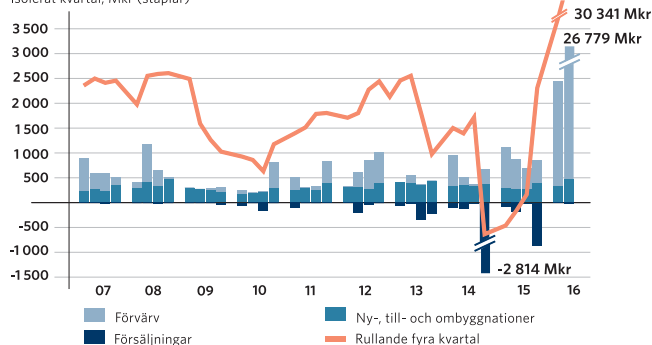
Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 72 109 Mkr (40 187), motsvarande 15 363 kr/kvm.

## Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

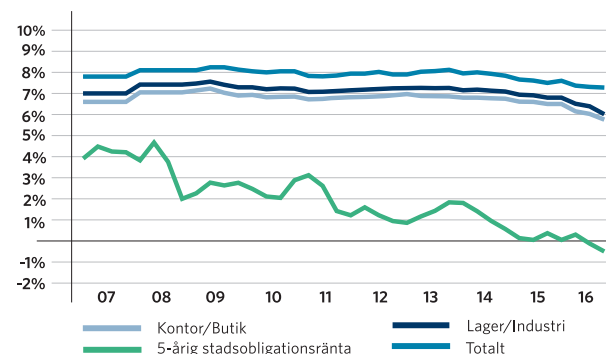
(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	2 004
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	159
+ Fastighetskostnader till årstakt	9
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 72
<b>Normaliserat driftsöverskott (6 månader)</b>	<b>2 100</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 570 Mkr)	69 600
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>6,0%</b>

## Investeringar

Isolerat kvartal, Mkr (staplar)



## Genomsnittlig värderingsyield över tid





## Castellums fastighetsbestånd 2016-06-30

	2016-06-30				januari - juni 2016						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor/butik</b>											
Mitt	144	1 025	16 113	15 719	697	1 359	92,3%	643	178	348	465
Öresund	86	643	13 701	21 303	567	1 763	87,0%	493	131	407	362
Väst	85	477	8 694	18 247	333	1 397	92,5%	308	74	312	234
Stockholm	46	367	9 780	26 613	333	1 812	93,4%	311	63	343	248
Norr	75	563	9 572	16 999	426	1 514	92,6%	395	108	382	287
<b>Summa kontor/butik</b>	<b>436</b>	<b>3 075</b>	<b>57 860</b>	<b>18 815</b>	<b>2 356</b>	<b>1 532</b>	<b>91,3%</b>	<b>2 150</b>	<b>554</b>	<b>360</b>	<b>1 596</b>
<b>Lager/industri</b>											
Mitt	48	250	1 613	6 451	88	708	86,0%	76	21	165	55
Öresund	44	287	1 930	6 731	107	743	86,3%	92	24	169	68
Väst	104	666	5 431	8 156	254	763	91,3%	232	54	163	178
Stockholm	51	290	3 336	11 516	151	1 044	91,2%	138	31	216	107
<b>Summa lager/industri</b>	<b>247</b>	<b>1 493</b>	<b>12 310</b>	<b>8 249</b>	<b>600</b>	<b>804</b>	<b>89,6%</b>	<b>538</b>	<b>130</b>	<b>175</b>	<b>408</b>
<b>Summa</b>	<b>683</b>	<b>4 568</b>	<b>70 170</b>	<b>15 363</b>	<b>2 956</b>	<b>1 294</b>	<b>91,0%</b>	<b>2 688</b>	<b>684</b>	<b>300</b>	<b>2 004</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									136	60	- 136
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>820</b>	<b>360</b>	<b>1 868</b>
Projekt	29	123	1 605	-	55	-	-	25	14	-	11
Obebyggd mark	30	-	334	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>742</b>	<b>4 691</b>	<b>72 109</b>	<b>-</b>	<b>3 011</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 713</b>	<b>834</b>	<b>-</b>	<b>1 879</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 1 879 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 1 209 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 1 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 671 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

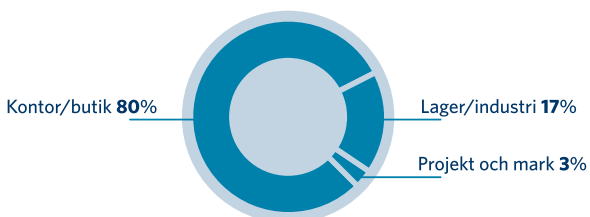
	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2015 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 294	1 088	1 095
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,0%	88,7%	90,3%
Fastighetskostnader kr/kvm	360	319	316
Driftsöverskott kr/kvm	818	646	673
Fastighetsvärde kr/kvm	15 363	11 602	12 282
Antal fastigheter	742	605	597
Uthyrningsbar yta	4 691	3 433	3 392
Värderingsyield, genomsnittlig	6,0%	6,8%	6,5%

### Segmentinformation

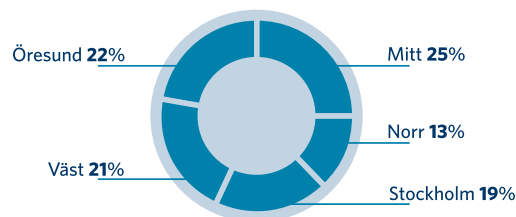
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2016 jan-juni	2015 jan-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni
Mitt	528	414	234	182
Öresund	348	324	163	154
Väst	557	535	273	255
Stockholm	341	344	178	160
Norr	33	-	16	-
<b>Totalt</b>	<b>1 807</b>	<b>1 617</b>	<b>864</b>	<b>751</b>

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 864 Mkr (751) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 106 Mkr (1 733) består av ofördelat förvaltningsresultat om -44 Mkr (-35), förvärvs- och omstruktureringskostnader om -133 Mkr (-), värdeförändring fastigheter om 616 Mkr (880), värdeförändring derivat om -223 Mkr (137) och stegvis förvärv samt skatt i joint venture om 27 Mkr (-) respektive -1 Mkr (-).

### Fastighetsvärde per kategori



### Fastighetsvärde per region



# Större investeringar och försäljningar

## Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad juli 2016	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm					
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	23	2 500	53%	265	82	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Nordstaden 2:16, Göteborg	9 200	5	3 300	0%	135	133	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor/handel samt fasad
Drottningparken, Örebro	4 280	9	2 050	100%	100	1	Kv 3 2016	Nybyggnation kontor
Kranbilen 2, Huddinge	8 571	9	1 050	40%	94	61	Kv 1 2017	Nybyggnation lager/logistik
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9	3 700	100%	92	70	Kv 2 2017	Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	9	1 500	75%	88	35	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor och lager
Varpen 10, Huddinge	2 520	5	2 050	100%	66	29	Kv 4 2016	Nybyggnation bilhandel
Tjurhornet 15, Stockholm	5 786	1	250	-	65	40	Kv 3 2016	Parkeringsdäck
Ringspännat 5, Malmö	3 333	5	1 350	100%	49	11	Kv 4 2016	Nybyggnation bilhandel/verkstad
Sändaren 1, Malmö	2 771	4	1 550	100%	47	36	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor
Gamla Rådstugan 1, Norrköping	2 185	5	2 100	30%	47	29	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	1 844	4	2 000	85%	45	31	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Bangården 4, Solna	4 120	4	1 100	100%	42	34	Kv 4 2016	Ombyggnation lägenhetshotell
Nytorget 2, Umeå	3 508	2	1 800	100%	39	24	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor

## Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Verkstaden 14, Västerås	6 100	9	1 400	100%	84	5	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
-------------------------	-------	---	-------	------	----	---	-----------	------------------------------

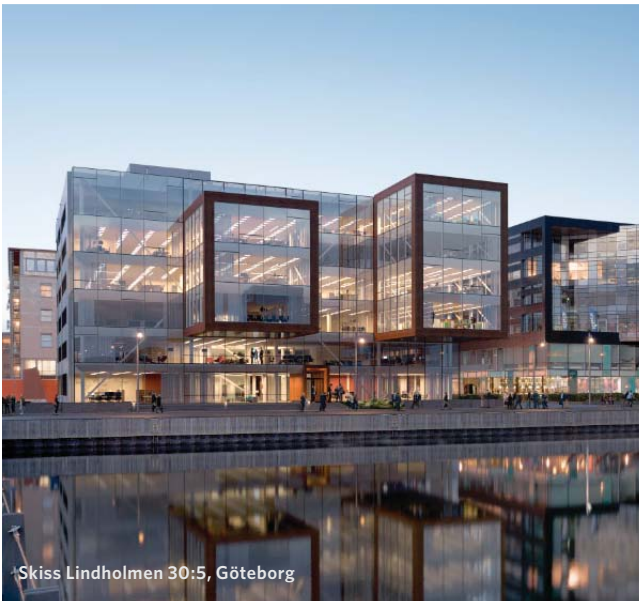
## Större fastighetsförvärv under 2016

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad juli 2016	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
Norrportens bestånd i Stockholm, Luleå, Umeå, Östersund, Sundsvall, Gävle, Örebro, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Köpenhamn	1 114 274	2 053	1 850	93%	26 415	Juni 2016	Kontor och handel
CORHEIs bestånd i Linköping och Norrköping	162 504	196	1 200	80%	2 083	Mars 2015	Kontor och logistik
Mässhallen 2, Malmö	7 318	18	2 450	100%	328	April 2016	Kontor
Lerstenen 1 och 2, Lund	3 649	3	700	95%	26	Feb 2016	Lager
Hamnen 22:28 och 22:31, Malmö	5 107	1	300	85%	25	Maj 2016	Lager

## Större fastighetsförsäljningar under 2016

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjutenskatt/ omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
Sadelknappen 1 och 4 samt Stångbettet, Malmö	5 248	4	800	28	1	27	Juli 2016	Lager och kontor





# 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 2016 till 75 205 Mkr (42 652) och finansieras genom eget kapital om 25 089 Mkr (15 768), uppskjuten skatteskuld om 6 596 Mkr (4 299), räntebärande skulder om 39 356 Mkr (20 396) och övriga skulder om 4 164 Mkr (2 189).

## Eget kapital

Castellum har som ett led i förvärvet av Norrporten genomfört dels en företrädesemission, dels en apportemission.

Företrädesemissionen om 82 000 000 nya aktier, som avslutades i juni, innebar att Castellum tillfördes ca 6,3 miljarder kronor före avdrag för emissionskostnader om ca 123 Mkr (95 Mkr netto efter avdrag för uppskjuten skatt). Vidare utgjorde Castellumaktier om totalt 27 201 166 en del av vederlaget för aktierna i Norrporten motsvarande ett värde om 3 075 Mkr vid tillträdet. Med stöd av emissionsbemyndigandet från den extra bolagsstämman 20 maj 2016 beslutade Castellums styrelse om en apportemission till Andra och Sjätte AP-fonderna om 19 194 458 vederlagsaktier samt, med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 17 mars 2016, att överlåta samtliga sedan tidigare återköpta aktier, motsvarande 8 006 708 aktier. Castellums återköpta aktier förvärvades under år 2000 för en sammanlagd köpeskilling om 194 Mkr.

Efter företrädes- och apportemissionen uppgår antal utestående Castellum aktier till 273 201 166.

## Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 48 753 Mkr (30 325), varav långfristigt uppgick till 33 132 Mkr (25 141) och kortfristigt till 15 621 Mkr (5 184).

Förvärvet av Norrporten innebar övertagande av totalt 14 172 Mkr i kreditavtal. I direkt anslutning därtill omförhandlades totalt 4 269 Mkr av avtalen och borgensförbindelse ingicks för 8 117 Mkr av avtalen. Utöver detta har under perioden obligationer om nominellt 100 Mkr emitterats, ett nytt kreditavtal om 1 600 Mkr tillförts och kreditavtal om 2 000 Mkr omförhandlats och förlängts.

Dessutom har CORHEI:s finansiering om 1 069 Mkr inkluderats i Castellums räntebärande skulder. Efter rapportperiodens utgång har ytterligare ett nytt kreditavtal om 3 000 Mkr tecknats.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 425 Mkr (39) uppgick till 38 931 Mkr (20 357), varav 6 597 Mkr (6 499) avser utestående obligationer och 4 746 Mkr (3 157) utestående företagscertifikat. (Nominellt 6 600 Mkr respektive 4 750 Mkr.)

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

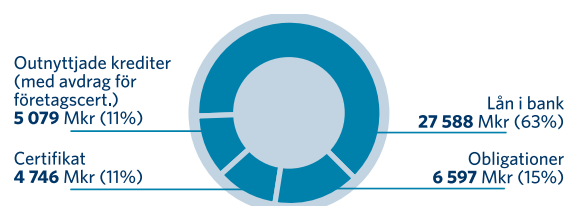
Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

Av netto räntebärande skulder om 38 931 Mkr (20 357) var 27 074 Mkr (10 460) säkerställda med pantbrev och 11 857 Mkr (9 897) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 38% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 54% respektive 351%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 2,6 år (3,1). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,0 år (3,1).

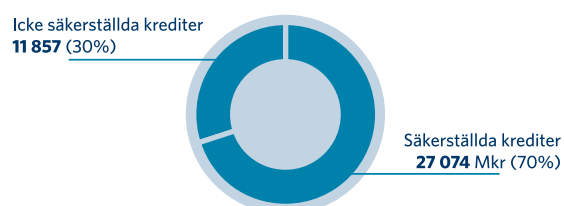
## Kreditfallostruktur 2016-06-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	15 621	7 943	6 596	14 539
1 - 2 år	3 195	1 895	1 300	3 195
2 - 3 år	19 836	11 096	1 000	12 096
3 - 4 år	4 785	2 085	1 700	3 785
4 - 5 år	2 523	2 026	497	2 523
> 5 år	2 793	2 543	250	2 793
<b>Totalt</b>	<b>48 753</b>	<b>27 588</b>	<b>11 343</b>	<b>38 931</b>

## Fördelning av räntebärande finansiering 2016-06-30



## Säkerställning av krediter 2016-06-30





## Ränteförfallosstruktur 2016-06-30

	Krediter, Mkr	Ränte- derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	35 784	- 17 639	18 145	2,8%	0,2 år
1-2 år	-	2 450	2 450	1,7%	1,5 år
2-3 år	-	2 250	2 250	1,8%	2,5 år
3-4 år	650	4 489	5 139	2,0%	3,7 år
4-5 år	2 497	2 800	5 297	2,7%	4,6 år
5-10 år	-	5 650	5 650	2,6%	6,7 år
<b>Totalt</b>	<b>38 931</b>	<b>-</b>	<b>38 931</b>	<b>2,5%</b>	<b>2,4 år</b>

### Ränteförfallosstruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallosstrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,5). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 juni 2016 var 2,5% (2,9%).

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

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna.

### Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 5 127 Mkr (954), 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 ränteförfallosstruktur. 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 30 juni 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 1 915 Mkr (-1 124) och valutaderivatportföljen till - 10 Mkr (7). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

## Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

Policy		Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	54%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	351%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		2,6 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		25%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,0 år
- andel kapitalmarknadsfinansiering*	Högst 75% av utestående räntebärande skulder		29%
- likviditetsbuffert*	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,4 år
- förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		42%
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 höjdes i finanspolicyen mandatet för andelen kapitalmarknadsfinansiering från 50% till 75%. Som en följd av detta ökades likviditetsbufferten från att täcka förfall inom 90 dagar till förfall inom 4,5 månader.

# Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	Rullande 12 mån juli 15 - juni 16	2015 jan-dec
Hysesintäkter	952	816	1 807	1 617	3 489	3 299
Driftskostnader	- 134	- 110	- 299	- 267	- 539	- 507
Underhåll	- 32	- 32	- 60	- 57	- 136	- 133
Tomträttsavgäld	- 6	- 6	- 11	- 13	- 25	- 27
Fastighetsskatt	- 49	- 43	- 92	- 85	- 179	- 172
Uthyrning och fastighetsadministration	- 78	- 65	- 136	- 117	- 254	- 235
<b>Driftsöverskott</b>	<b>653</b>	<b>560</b>	<b>1 209</b>	<b>1 078</b>	<b>2 356</b>	<b>2 225</b>
Centrala administrationskostnader	- 36	- 32	- 68	- 61	- 120	- 113
Förvävs- och omstrukturingskostnader	- 123	-	- 133	-	- 133	-
Resultat från joint venture	-	2	3	2	22	21
- varav förvaltningsresultat	-	2	4	2	25	23
- varav värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	3	3
- varav skatt	-	0	- 1	0	- 6	- 5
Räntenetto	- 173	- 152	- 325	- 303	- 624	- 602
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>321</b>	<b>378</b>	<b>686</b>	<b>716</b>	<b>1 501</b>	<b>1 531</b>
- varav förvaltningsresultat*	444	378	820	716	1 637	1 533
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	27	-	27	-
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	127	551	616	880	1 573	1 837
Derivat	- 75	239	- 223	137	- 144	216
<b>Resultat före skatt</b>	<b>373</b>	<b>1 168</b>	<b>1 106</b>	<b>1 733</b>	<b>2 957</b>	<b>3 584</b>
Aktuell skatt	- 9	- 4	- 10	- 9	- 17	- 16
Uppskjuten skatt	- 97	- 216	- 252	- 325	- 614	- 687
<b>Periodens / Årets resultat</b>	<b>267</b>	<b>948</b>	<b>844</b>	<b>1 399</b>	<b>2 326</b>	<b>2 881</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<b>Poster som kommer att omföras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 13	- 6	9	- 24	1	- 32
Värdeförändring derivat, valutasäkring	- 13	6	- 20	18	- 14	24
<b>Periodens / Årets totalresultat</b>	<b>241</b>	<b>948</b>	<b>833</b>	<b>1 393</b>	<b>2 313</b>	<b>2 873</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>						
- Moderföretagets aktieägare	267	948	844	1 399	2 326	2 881
- Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, tusen	201 531	189 014	195 238	189 014	192 101	189 014
Resultat, kr/aktie	1,32	5,02	4,32	7,40	12,11	15,24

\* För uträkning se Finansiella nyckeltal på sidan 20.



# Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	72 109	40 187	41 818
Andelar i joint venture	-	479	526
Goodwill	2 032	-	-
Övriga anläggningstillgångar	63	25	27
Kortfristiga fordringar	576	464	242
Likvida medel	425	55	39
<b>Summa tillgångar</b>	<b>75 205</b>	<b>41 210</b>	<b>42 652</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	25 089	14 288	15 768
Uppskjuten skatteskuld	6 596	3 937	4 299
Övriga avsättningar	18	19	14
Derivat	1 925	1 202	1 117
Räntebärande skulder	39 356	20 483	20 396
Ej räntebärande skulder	2 221	1 281	1 058
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>75 205</b>	<b>41 210</b>	<b>42 652</b>
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	34 803	18 761	18 164
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)	824	-	-
Ansvarförbindelser	-	-	-

## Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Valuta- säkrings- reserv	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<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>
Periodens resultat juli-december 2015	-	-	-	-	-	-	1 482	1 482
Övrigt totalresultat juli-december 2015	-	-	-	- 8	6	-	-	- 2
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>164 000</b>	<b>86</b>	<b>4 096</b>	<b>- 12</b>	<b>11</b>	-	<b>11 587</b>	<b>15 768</b>
Utdelning, mars 2016 (4,90 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 804	- 804
Nyemission	82 000	41	6 273	-	-	-	-	6 314
Apportemission/Försäljning egna aktier	27 201	10	2 160	-	-	-	905	3 075
Emissionskostnader	-	-	- 123	-	-	-	-	- 123
D:o Skatteeffekt	-	-	28	-	-	-	-	28
Förvärvat minoritetsintresse	-	-	-	-	-	- 2	-	- 2
Periodens resultat januari-juni 2016	-	-	-	-	-	-	844	844
Övrigt totalresultat januari-juni 2016	-	-	-	9	- 20	-	-	- 11
<b>Eget kapital 2016-06-30</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>- 3</b>	<b>- 9</b>	<b>- 2</b>	<b>12 532</b>	<b>25 089</b>



## Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 15 - juni 16	2015 jan-dec
Driftsöverskott	653	560	1 209	1 078	2 356	2 225
Centrala administrationskostnader	- 36	- 32	- 68	- 61	- 120	- 113
Återläggning av avskrivningar	4	3	7	6	13	12
Betalt räntenetto	- 134	- 138	- 276	- 293	- 588	- 605
Betald skatt	42	2	44	- 2	38	- 8
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 9	- 4	- 10	- 6	- 11	- 7
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>520</b>	<b>391</b>	<b>906</b>	<b>722</b>	<b>1 688</b>	<b>1 504</b>
Förändring kortfristiga fordringar	89	62	- 47	- 96	- 17	- 66
Förändring kortfristiga skulder	110	- 57	411	249	231	69
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>719</b>	<b>396</b>	<b>1 270</b>	<b>875</b>	<b>1 902</b>	<b>1 507</b>
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 467	- 274	- 802	- 569	- 1 465	- 1 232
Förvärv fastigheter	- 354	- 600	- 391	- 1 422	- 1 290	- 2 321
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-	15	- 4	14	- 35	- 17
Försäljning fastigheter	57	185	60	261	934	1 135
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	1	47	18	46	210	238
Rörelseförvärv	- 10 728	-	- 11 187	-	- 11 187	-
Investering i joint venture	-	- 477	-	- 477	- 28	- 505
Investeringar i övrigt	11	- 2	5	- 3	- 1	- 9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>- 11 480</b>	<b>- 1 106</b>	<b>- 12 301</b>	<b>- 2 150</b>	<b>- 12 862</b>	<b>- 2 711</b>
Förändring långfristiga skulder	4 848	692	6 033	2 037	5 946	1 950
Förändring långfristiga fordringar	- 2	-	- 2	-	- 2	-
Nyemission	6 190	-	6 190	-	6 190	-
Utbetald utdelning	-	-	- 804	- 754	- 804	- 754
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>11 036</b>	<b>692</b>	<b>11 417</b>	<b>1 283</b>	<b>11 330</b>	<b>1 196</b>
<b>Periodens / Årets kassaflöde</b>	<b>275</b>	<b>- 18</b>	<b>386</b>	<b>8</b>	<b>370</b>	<b>- 8</b>
Likvida medel ingående balans	150	73	39	47	55	47
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>425</b>	<b>55</b>	<b>425</b>	<b>55</b>	<b>425</b>	<b>39</b>

## Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag	2016 apr-juni	2015 apr-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni
Mkr				
Intäkter	5	4	10	9
Kostnader	- 20	- 25	- 55	- 47
Finansnetto	- 3	0	1	3
Värdeförändring derivat	- 66	239	- 214	137
Försäljning aktier i dotterbolag	2 784	-	2 784	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 700</b>	<b>218</b>	<b>2 526</b>	<b>102</b>
Skatt	18	- 49	56	- 23
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>2 718</b>	<b>169</b>	<b>2 582</b>	<b>79</b>
<b>Totalresultat för moderbolaget</b>				
Periodens resultat	2 718	169	2 582	79
<b>Poster som kommer att omföras via periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	13	- 3	20	- 18
Värdeförändring valutaderivat	- 13	6	- 20	18
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>2 718</b>	<b>172</b>	<b>2 582</b>	<b>79</b>

Balansräkning i sammandrag	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
Mkr			
Andelar koncernföretag	22 409	6 030	6 030
Fordringar koncernföretag	21 410	19 275	19 918
Övriga tillgångar	218	157	112
Likvida medel	0	10	0
<b>Summa</b>	<b>44 037</b>	<b>25 472</b>	<b>26 060</b>
Eget kapital	15 788	3 902	4 718
Derivat	1 349	1 202	1 117
Räntebärande skulder	23 943	18 325	18 005
Räntebärande skulder koncernföretag	2 719	1 917	2 105
Övriga skulder	238	126	115
<b>Summa</b>	<b>44 037</b>	<b>25 472</b>	<b>26 060</b>
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	18 754	15 675	15 309
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	10 363	2 157	2 150

# Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 27.

	april - juni 2016	april - juni 2015	jan - juni 2016	jan - juni 2015	Rullande 12 mån. juli 15 - juni 16	jan - dec 2015
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) *	201 531	189 014	195 238	189 014	192 101	189 014
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	189 014	273 201	189 014	273 201	189 014

\*) Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,15.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna - minst 50% av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	april - juni 2016		april - juni 2015		jan - juni 2016		jan - juni 2015		Rullande 12 mån. juli 15 - juni 16		jan - dec 2015	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	373	1,85	1 168	6,18	1 106	5,66	1 733	9,17	2 957	15,29	3 584	18,96
Återläggning												
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	123	0,61	-	-	133	0,68	-	-	133	0,69	-	-
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	- 27	- 0,14	-	-	- 27	- 0,14	-	-
Värdeförändring fastighet	- 127	- 0,63	- 551	- 2,92	- 616	- 3,15	- 880	- 4,66	- 1 573	- 8,19	- 1 837	- 9,72
Värdeförändring derivat	75	0,37	- 239	- 1,26	223	1,14	- 137	- 0,72	144	0,76	- 216	- 1,14
Värdeförändring fastighet i joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	- 3	- 0,02	- 3	- 0,02
Skatt i joint venture	0	0,00	0	0,00	1	0,01	0	0,00	6	0,03	5	- 0,03
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>444</b>	<b>2,20</b>	<b>378</b>	<b>2,00</b>	<b>820</b>	<b>4,20</b>	<b>716</b>	<b>3,79</b>	<b>1 637</b>	<b>8,52</b>	<b>1 533</b>	<b>8,11</b>
<b>EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)</b>												
Förvaltningsresultat	444	2,20	378	2,00	820	4,20	716	3,79	1 637	8,52	1 533	8,11
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 34	- 0,17	- 9	- 0,05	- 64	- 0,33	- 27	- 0,14	- 89	- 0,46	- 52	- 0,27
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>410</b>	<b>2,03</b>	<b>369</b>	<b>1,95</b>	<b>756</b>	<b>3,87</b>	<b>689</b>	<b>3,65</b>	<b>1 548</b>	<b>8,06</b>	<b>1 481</b>	<b>7,84</b>

## SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	25 089	92	14 288	76	15 768	83
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkning	1 925	7	1 202	6	1 117	6
Goodwill enligt balansräkning	- 2 032	- 7	-	-	-	-
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	6 596	24	3 937	21	4 299	23
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>31 578</b>	<b>116</b>	<b>19 427</b>	<b>103</b>	<b>21 184</b>	<b>112</b>
Avdrag						
Derivat enligt ovan	- 1 925	- 7	- 1 202	- 6	- 1 117	- 6
Bedömd verklig uppskjuten skatt 4%*	- 1 360	- 4	- 968	- 6	- 1 121	- 6
<b>Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>28 293</b>	<b>104</b>	<b>17 257</b>	<b>91</b>	<b>18 946</b>	<b>100</b>

\* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%. Vidare har uppskjuten skattefordran hänförlig till ej skattemässigt avdragsgilla förluster i derivatportföljen värderats till nominell skatt om 22%.

## FINANSIELL RISK

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

Räntetäckningsgrad					Rullande 12 mån.	
	april - juni 2016	april - juni 2015	jan - juni 2016	jan - juni 2015	juli 15 - juni 16	jan - dec 2015
Förvaltningsresultat	444	378	820	716	1 637	1 533
Återläggning;						
Räntenetto	173	152	325	303	624	602
Förvaltningsresultat i joint venture	-	- 2	- 4	- 2	- 25	- 23
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto och JV</b>	<b>617</b>	<b>528</b>	<b>1 141</b>	<b>1 017</b>	<b>2 236</b>	<b>2 112</b>
Räntetäckningsgrad	357%	347%	351%	336%	358%	351%
<b>Belåningsgrad</b>						
Räntebärande skulder			39 356	20 483		20 396
Likvida medel			- 425	- 55		- 39
<b>Räntebärande skulder netto</b>			<b>38 931</b>	<b>20 428</b>		<b>20 357</b>
Förvaltningsfastigheter			72 109	40 187		41 818
Förvärvat ej tillträdna fastigheter			- 11	- 46		- 15
Sålda ej frånträdna fastigheter			-	210		18
<b>Förvaltningsfastigheter netto</b>			<b>72 098</b>	<b>40 351</b>		<b>41 821</b>
Belåningsgrad			54%	51%		49%

## INVESTERING

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

Nettoinvestering					Rullande 12 mån.	
	april - juni 2016	april - juni 2015	jan - juni 2016	jan - juni 2015	juli 15 - juni 16	jan - dec 2015
Förvärv	26 779	600	28 889	1 422	29 788	2 321
Ny-, till- och ombyggnation	467	274	802	569	1 465	1 232
<b>Summa investering</b>	<b>27 246</b>	<b>874</b>	<b>29 691</b>	<b>1 991</b>	<b>31 253</b>	<b>3 553</b>
Försäljningspris	- 30	- 183	- 33	- 261	- 912	- 1 140
<b>Nettoinvestering</b>	<b>27 216</b>	<b>691</b>	<b>29 658</b>	<b>1 730</b>	<b>30 341</b>	<b>2 413</b>
<b>Andel av fastighetsvärdet, %</b>	<b>61%</b>	<b>2%</b>	<b>71%</b>	<b>5%</b>	<b>75%</b>	<b>6%</b>

## Övriga nyckeltal

	2016 april-juni	2015 april-juni	2016 jan-juni	2015 jan-juni	Rullande 12 mån. juli 15 - juni 16	2015 jan-dec
Överskottsgrad	69%	69%	67%	67%	68%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,7%	3,0%	2,8%	3,1%	2,9%	3,0%
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,5%	19,9%	15,0%	17,1%	15,5%	18,2%
Avkastning aktuellt substansvärde	2,3%	26,0%	7,4%	19,7%	11,8%	20,4%
Avkastning totalt kapital	4,9%	10,8%	6,0%	9,7%	6,6%	10,0%
Avkastning eget kapital	5,3%	28,4%	8,4%	21,1%	12,6%	21,7%
Fastighetsvärde kr/aktie	264	213	264	213	264	221
Bruttouthyrning	106	92	208	177	347	316
Nettouthyrning	47	16	47	37	28	18

## Redovisningsprinciper

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



# Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

## Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

## Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 54/- 54	+	-
Vakans	+ 60/- 60	+	-
Fastighetskostnader	- 17/+ 17	-	0
Räntekostnader	- 113/- 44*	-	+

\*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 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	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Värdeförändring, Mkr	- 14 422	- 7 211	-	7 211	14 422
Belåningsgrad	67%	60%	54%	49%	45%

## 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.

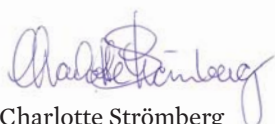


Nyttan 3 i Sundsvall

## 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 2016



Charlotte Strömberg  
Styrelseordförande



Per Berggren  
Styrelseledamot



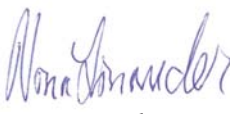
Anna-Karin Hatt  
Styrelseledamot



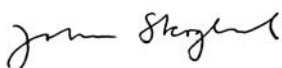
Christer Jacobson  
Styrelseledamot



Christina Karlsson Kazeem  
Styrelseledamot



Nina Linander  
Styrelseledamot



Johan Skoglund  
Styrelseledamot



Henrik Saxborn  
Verkställande direktör

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har Jörgen Lundgren utsetts till VD för region Norr i Castellum och kommer att ingå i Castellums koncernledning. Jörgen har en bakgrund som VD samt vice VD för Norrporten. Jörgen Lundgren har lång erfarenhet från bank- och finansbranschen, bland annat som regionchef för Nordea 1999-2007.

## 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 2016-01-01 – 2016-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

### Slutsats

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

Göteborg den 15 juli 2016



Hans Warén  
Auktoriserad revisor



Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor





## Castellumaktien

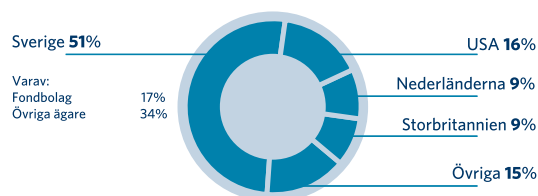
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 23 900 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har inga direktregistrerade aktieägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största aktieägarna registrerade i Sverige framgår nedan.

### Aktieägare per 2016-06-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Andra AP-fonden	15 199	5,6%
Sjätte AP-fonden	13 601	5,0%
SEB Fonder	12 618	4,6%
Lannebo Fonder	8 330	3,1%
AMF Försäkring & Fonder	6 038	2,2%
Stiftelsen Global Challenges	3 750	1,4%
Handelsbanken Fonder	3 655	1,3%
AFA Försäkring	3 647	1,3%
Länsförsäkringar Fonder	3 279	1,2%
Danske Invest & Danica Pension	2 792	1,0%
Styrelse och ledning Castellum	282	0,1%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	66 417	24,3%
Aktieägare registrerade i utlandet	133 594	48,9%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>273 202</b>	<b>100,0%</b>

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.  
Källa: Modular Finance AB enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB

### Aktieägare fördelat på land per 2016-06-30



Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2016 var 119,90 kr (101,08) motsvarande ett börsvärde om 32,8 miljarder kr (19,1), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 115 miljoner (102) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 628 000 aktier per dag (836 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 57% (127%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Chi-X, Turquoise samt BATS Europe.



### Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgår till 116 kr/aktie (102). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 103% (99%) av långsiktigt substansvärde.

### Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande 12 månader till 8,06 kronor (7,40) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,7% (7,3%), motsvarande en multipel om 15 (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 12,11 kronor (10,85), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 10,1% (10,7%), motsvarande ett P/E om 10 (9).

### Direktavkastning

Senaste verkställd utdelning om 4,25 kronor (3,99) motsvarar en direktavkastning om 3,6% (3,9%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

### Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,25 kronor, varit 23% (2%).

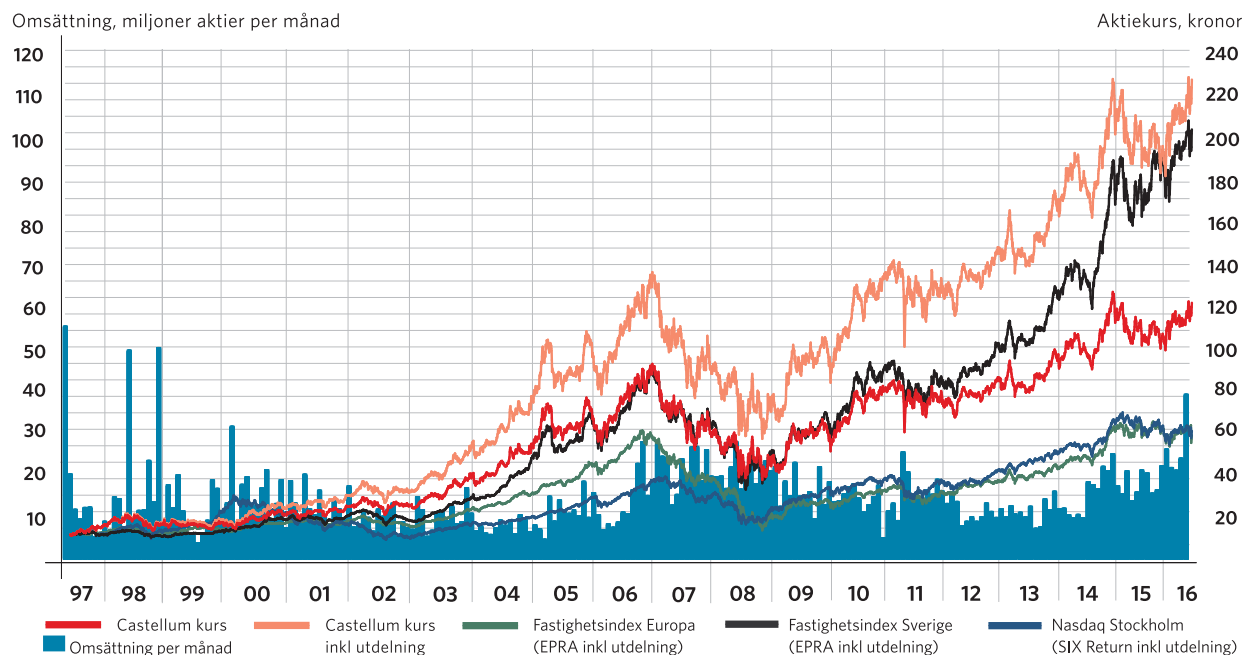
### Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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, 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 sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

## Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 30 juni 2016



## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

	Känslighetsanalys		
	-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	1 637	1 637	1 637
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	776	71	1 481
D:o %	1,1%	0,1%	2,1%
Aktuell skatt, 5%	- 82	- 82	- 82
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>2 331</b>	<b>1 626</b>	<b>3 036</b>
Resultat kr/aktie	12,14	8,47	15,81
Avkastning långsiktig substans	11,8%	8,9%	14,8%
Resultat / aktiekurs	10,1%	7,1%	13,2%
P/E	10	14	8

## EPRA nyckeltal

	30 juni 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	756	689	1 481
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,87	3,65	7,84
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	31 578	19 427	21 184
EPRA NAV, kr/aktie	116	102	112
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	28 293	17 257	18 946
EPRA NNNAV, kr/aktie	104	91	100
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	9%	11%	10%

## Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	5%	3%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	10%	8%	6%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	14%	9%	5%
Utdelning kr/aktie	7%	7%	6%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	13%	10%	6%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	15%	9%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	24%	10%	8%
Värdeförändring fastigheter	3,8%	2,5%	1,1%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning långsiktigt substansvärde	15,5%	13,6%	11,4%
Avkastning aktuellt substansvärde	11,8%	13,6%	11,2%
Avkastning totalt kapital	6,6%	7,2%	6,6%
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	23,1%	19,1%	10,3%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	- 3,3%	13,0%	8,3%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	28,6%	27,0%	12,9%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	1,1%	16,0%	3,0%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	15,8%	17,4%	5,1%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	- 10,1%	10,1%	- 0,5%
<b>Finansiell risk</b>			
Belåningsgrad	54%	51%	50%
Räntetäckningsgrad	358%	334%	302%

## Aktiens direktavkastning



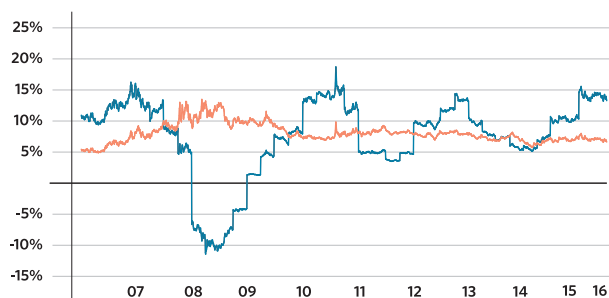
Senast föreslagen/verkställd utdelning i förhållande till aktiekurs

## Aktiens kurs/substansvärde



Aktiekurs i förhållande till långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

## Avkastning vinst per aktie



Rullande EPRA EPS i förhållande till aktiekurs  
Rullande redovisat resultat per aktie i förhållande till aktiekurs

Castellums aktie är sedan 1997 noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap och handlas under kortnamnet CAST.

# Definitioner

## Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

## Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

## Antal aktier

Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt.  
Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt.

Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

## Avkastning aktuellt substansvärde

Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Avkastning långsiktigt substansvärde

Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Belåningsgrad

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

## Data per aktie

Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

## EPRA EPS (Earnings Per Share)

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

## EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

## EPRA NNAV - Aktuellt substansvärde

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

## Fastighetskategori

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

## Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

## Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

## Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

## Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

## Kronor per kvm

Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

## Räntetäckningsgrad

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

## Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

## Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.



## Kalendarium

---

Delårsrapport januari-september 2016

12 oktober 2016, ca kl 13

Bokslutskommuniké 2016

19 januari 2017

Årsstämma 2017

23 mars 2017

[www.castellum.se](http://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.

## Lokala kontakter

---

### Region Mitt i Castellum

Rörvägen 1, Box 1824,  
701 18 Örebro  
Telefon 019-27 65 00  
[orebro@castellum.se](mailto:orebro@castellum.se)  
[www.aspholmenfastigheter.se](http://www.aspholmenfastigheter.se)

### Region Väst i Castellum

Theres Svenssons gata 9, Box 8725,  
402 75 Göteborg  
Telefon 031-744 09 00  
[goteborg@castellum.se](mailto:goteborg@castellum.se)  
[www.eklandia.se](http://www.eklandia.se)

### Region Norr i Castellum

Box 225,  
851 04 Sundsvall  
Telefon 060-64 12 00  
[sundsvall@castellum.se](mailto:sundsvall@castellum.se)  
[www.norrporten.se](http://www.norrporten.se)

### Region Öresund i Castellum

Riggaregatan 57, Box 3158,  
200 22 Malmö  
Telefon 040-38 37 20  
[malmö@castellum.se](mailto:malmö@castellum.se)  
[www.briggen.se](http://www.briggen.se)

### Region Stockholm i Castellum

Tjurhornsgränd 6, Box 5013,  
121 05 Johanneshov  
Telefon 08-602 33 00  
[stockholm@castellum.se](mailto:stockholm@castellum.se)  
[www.brostden.se](http://www.brostden.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](mailto:info@castellum.se) • [www.castellum.se](http://www.castellum.se)  
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550