



CASTELLUM

**DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER**

2016

Christian
031-744 09 00 castellum.se

Delårsrapport januari-september 2016

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 74 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-september 2016 uppgick till 3 166 Mkr (2 449 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 492 Mkr (1 152), motsvarande 6,74 kronor (6,09) per aktie, en förbättring med 11%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 065 Mkr (818) och på derivat till -224 Mkr (53).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 491 Mkr (1 621), motsvarande 11,25 kronor (8,58) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 30 197 Mkr (2 412) varav 28 894 Mkr (1 844) avsåg förvärv, 1 384 Mkr (847) ny-, till- och ombyggnationer och 81 Mkr (279) försäljningar.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 94 Mkr (7).

NYCKELTAL

	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept
Hyresintäkter, Mkr	1 359	832	3 166	2 449
Driftöverskott, Mkr	967	597	2 176	1 675
Förvaltningsresultat, Mkr	672	436	1 492	1 152
<i>D:o kr/aktie*</i>	2,46	2,31	6,74	6,09
<i>D:o tillväxt</i>	+ 6%	+ 7%	+ 11%	+ 4%
Resultat efter skatt, Mkr	1 647	222	2 491	1 621
Nettoinvestering, Mkr	539	682	30 197	2 412
Nettouthyrning, Mkr	47	- 30	94	7
Belåningsgrad	53%	50%	53%	50%
Räntetäckningsgrad	359%	379%	355%	350%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie *)	123	105	123	105
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) kr/aktie *)	111	93	111	93

*) 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.

Intensivt arbete för leverans

Castellum är inne i en intensiv period efter förvärvet av Norrporten och att integrera dotterbolagen. När det gäller Norrporten-affären fokuserar jag och mina medarbetare på att genomföra de besparingar på 150 Mkr som vi bedömde vara möjliga, att strukturera fastighetsbeståndet på ett optimalt sätt med minskad belåningsgrad och att i övrigt smälta samman de två organisationerna till en effektiv enhet. Helt enkelt att leverera enligt de linjer vi skisserade när vi i våras bad våra aktieägare om – och blev betrodda med – ca 6,3 miljarder kr i nytt kapital.

På besparingssidan pågår ett en mängd olika projekt för att nå målen. Organisationsförändringen och ledningsgruppen är i princip klar. Vi har tagit mer kostnader tidigare än planerat för att snabba upp processen. Detta ger effekter redan i år men framför allt under början av 2017. Castellum kommer dessutom att ha en helt samordnad, central ekonomifunktion inom koncernen från mars 2017.

Vad gäller fastighetsbeståndet har vi ställt i utsikt att avyttra bestånd för minst 4 miljarder kr för att säkra belåningsgraden och det kommer vi att göra.

Stark omvärld

Den här processen har vi förmånen att genomföra i ett läge med mycket starka marknader omkring oss. På hyresfronten ser vi särskilt stark utveckling i Stockholm, Göteborg och Uppsala – och försiktigt positivt i Malmö och Lund. Den starka marknaden leder till att vi säger upp många avtal för omförhandling i just Göteborgs centrum och Stockholm, vilket leder till betydande hyreshöjningar.

Fastighetsmarknaden generellt är urstark, och för Castellums del uppgår värdestegringarna till 2,1 miljarder kr per Q3. Denna värdeökning bidrar starkt till att substansvärdet nu uppgår till 123 kr/aktie (105 föregående år).

Idag erbjuds Castellum all den finansiering vi behöver och mer därtill. Exempelvis har vi helt nyligen emitterat gröna obligationer för 1 000 Mkr, vilket breddar basen för vår upplåning till långivare med hållbarhetskrav.

Vad gäller den makroekonomiska omvärlden i övrigt finns, som alltid, farhågor och frågetecken. Antydningar om globalt stigande räntor och tveksamheter kring tyska banker är självklart inget som gynnar fastighetsbranschen i stort, men det är heller inget vi kan påverka.

Förvaltningsresultat enligt plan

Resultatutvecklingen går hittills enligt plan. Sannolikt kommer vi vid årets slut att hamna i linje med de bedömningar som lämnades i nyemissionsprospektet. Svårigheten är, som jag tidigare framfört, att avgöra exakt när i tiden olika pågående åtgärder kommer att ge effekt. Förvaltningsresultatet för koncernen efter tre kvartal, 6,74 kr/aktie, antyder att vi kommer att klara en stark tillväxt på årsbasis trots ett väsentligt större antal aktier. Det tål också

att upprepas att den fulla effekten av Norrporten först realiserar 2017 eftersom förvärvet ägde rum i mitten på juni. Nästa år kommer vi också att uppleva de positiva effekterna av den starka nettouthyrningen hittills i år om hela 94 Mkr.

Belåningsgraden har under kvartalet sjunkit till ca 53% och kommer att gå ned ytterligare efter genomförda avyttringar. När de planerade försäljningarna är klara har Castellum en stark balansräkning och gott om utrymme för fortsatt expansion. Som jag tidigare sagt kommer en allt större del av denna expansion utgöras av egna projekt och här kommer Norrporten att bidra med betydande tillskott till projektportföljen.

Tre guld i hållbarhet


På samma dag i september erhöll Castellum tre internationella guldmedaljer i hållbarhet. Det ser vi som ett bevis för att vår fokusering på hållbarhet verkligen fört oss till en ledande position på detta område bland världens fastighetsbolag.

Att energibesparande åtgärder ger snabb lönsamhet är lätt att inse. Men jag är förvissad om att andra aspekter av det luddiga uttrycket ”hållbarhet”, som jämställdhet, samhällsansvar och integration, på sikt kommer att bidra till vårt företags framgångar. Det gäller allt ifrån styrelse till lärlingar, från koncern till varje lokalt samhälle vi verkar i.

Numera får jag som VD många frågor kring detta när Castellum möter omvärlden i olika sammanhang. Det är uppenbart att stora och snabbt växande investerargrupper och kunder idag kräver en tydlig hållbarhetspolitik. Min övertygelse är därför att god hållbarhet i alla avseenden också leder till högre lönsamhet och aktieägarvärde.

Nytt Castellum

Jag talade i förra rapporten om ett Nytt Castellum. Den kanske allra viktigaste förändringen är att vi genom årets affärer kommer att ha förflyttat fastighetsportföljen på ett avgörande sätt för att kunna nå våra tillväxtmål om 10% per år vad gäller förvaltningsresultat och därmed utdelning.



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 alltså 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. Även osäkerhet inför det stundande presidentvalet i USA påverkar.

Högre offentliga utgifter väntas 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.

Arbetsmarknaden påverkas positivt av en god 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, och kronan har successivt försvagats sedan halvårsskiftet vilket, om den består, bör bidra till något högre inflation, allt annat lika.

Makroindikatorer

Arbetslöshet	6,6%	(augusti 2016)
Inflationstakt	0,9%	(september 2016 jämfört med september 2015)
BNP-tillväxt	0,5%	(kv 2 2016 jämfört med kv 1 2016)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Hyresmarknaden har under perioden varit starkare på samtliga Castellums delmarknader jämfört med motsvarande period föregående år.

Efterfrågan är god på såväl nyproducerade som befintliga kontorslokaler och de nyproducerade ytorna täcker inte efterfrågan. Detta medför lägre vakanser och hyresökningar, framförallt i Stockholm och Göteborg men även större regionstäder.

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

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymerna på svensk fastighetsmarknad till och med tredje kvartalet 2016 uppgick till totalt 118 miljarder kr. Motsvarande volym för 2015 uppgick till 100 miljarder kr. Den största enskilda affären under 2016 är fortfarande Castellums förvärv av Norrporten, motsvarande ca 26 miljarder kr.

Aktiva investerare på marknaden är väl diversifierade med både nationella och internationella aktörer som köpare såväl som säljare. Dock har andelen utländska förvärv minskat under 2016 för att åter öka efter sommaren. Den starka efterfrågan på fastighetsinvesteringar kvarstår och Castellums bedömning är att transaktionsvolymen för helåret 2016 kommer nå en rekordvolym.

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 sjönk under första halvan av året. Först kraftigt i februari efter Riksbankens sänkning och sedan ytterligare efter folkomröstningen om Brexit, men har under tredje kvartalet varit relativt stabil kring -0,5%.

Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta har minskat under året. Längre räntor steg under förra sommaren och runt årsskiftet, men sjönk under första och andra kvartalen i år till nya bottenivåer. Det råder betydande osäkerhet om långräntorna nu har nått sin botten och om en mer långsiktig vändning uppåt kan komma att inledas under slutet av året.

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 i kapitalmarknaden successivt, för att rekylera upp igen efter Brexit-omröstningen. Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering återfinns främst på korta löptider. Kreditmarginalerna för bankfinansiering, som ökade något under slutet av 2015, bedöms nu vara relativt 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. 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-september 2016 till 1 492 Mkr (1 152), motsvarande 6,74 kr per aktie (6,09) - en förbättring med 11%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 1 873 Mkr (1 490) motsvarande 8,78 kr per aktie (7,87) - en ökning med 12%.

Under perioden uppgick värdeförändringar på fastigheter till 2 065 Mkr (818) och derivat till -224 Mkr (53). Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 491 Mkr (1 621) motsvarande 11,25 kr (8,58) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 166 Mkr (2 449). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 540 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 810 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med ca 1,8% 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) samt genomförda omförhandlingar. Castellums högre indexuppräkning förklaras av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräkning i kontraktportföljen, vilket ger skydd mot låg inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,7% (89,0%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 613 Mkr (436). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 18 Mkr (7) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 328 Mkr (226), varav 97 Mkr (29) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 234 Mkr (219), varav 14 Mkr (7) avsåg konkurser och 2 Mkr (16) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 94 Mkr (7).

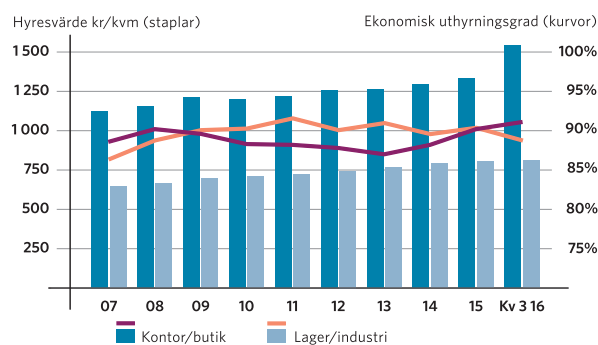
Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader.

Fastighetskostnader

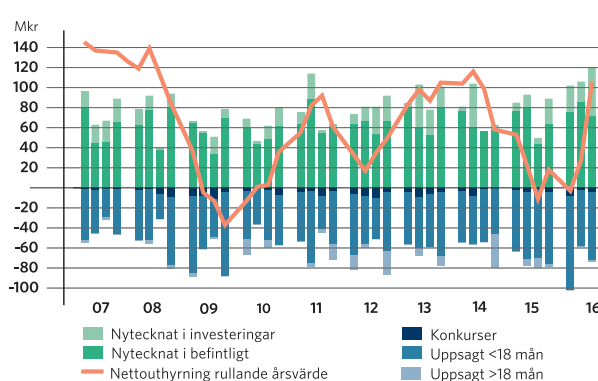
Fastighetskostnaderna uppgick till 990 Mkr (774) motsvarande 353 kr/kvm (306). Ökningen kr/kvm är hänförligt till förvärvet av Norrporten, vars fastighetsportfölj utgörs av kontor med generellt sett högre kostnadsnivåer men även högre hyresnivåer. Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 91% (91%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Fastighetskostnader kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2016 Totalt	2015 Totalt
Driftskostnader	195	103	165	145
Underhåll	55	24	45	34
Tomträttsavgäld	3	8	5	8
Fastighetsskatt	92	22	69	51
Direkta fastighetskostnader	345	157	284	238
Uthyrning och fastighetsadministration	-	-	69	68
Totalt	345	157	353	306
Föregående år	298	161	306	

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 104 Mkr (82) och har under perioden belastats med 9 Mkr i kostnader av engångskaraktär för pågående arbete med att 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 17 Mkr (8).

Förvävs- och omstruktureringskostnader

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 24 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 omstruktureringskostnader beräknas därmed främst uppstå under fjärde kvartalet av detta år. Det högre tempot i integreringen medför 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 (11) och avser Castellums 50%-iga andel av resultatet i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls). Av resultatet avser 4 Mkr (14) förvaltningsresultat och 1 Mkr (3) skatt.

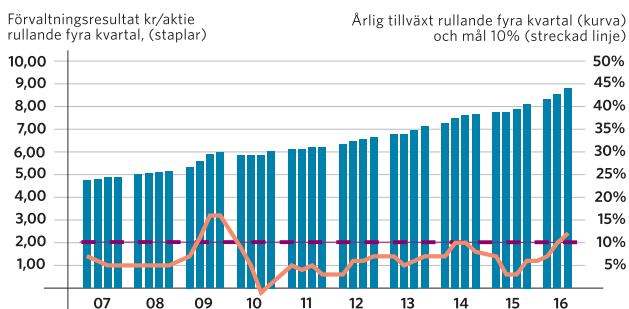
Räntenetto

Räntenettet uppgick till -584 Mkr (-455). Den genomsnittliga räntenivån har varit 2,7% (3,1%). Räntenettet har påverkats positivt med ca 70 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

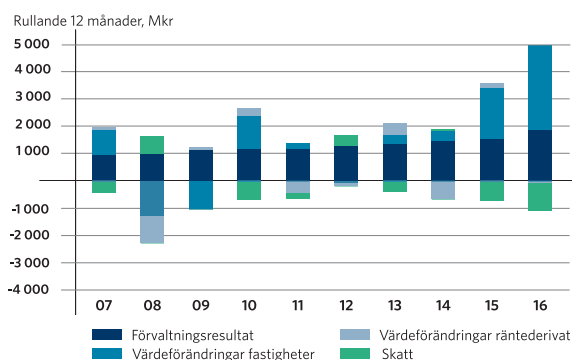
Värdoförändringar

Fastighetsmarknaden kännetecknas, liksom första halvåret, av fortsatt hög aktivitet, stor efterfrågan och begränsat utbud med stigande priser som följd. Prisökningen är främst hänförlig till centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtorter, fastigheter med långa avtal och välbelägna lager- och logistikfastigheter. Castellum har avspeglat denna prisuppgång i sin interna värdering genom sänkt avkastningskrav, vilket på portföljnivå motsvarar ca 17 punkter. Detta har tillsammans med främst projektvinster och ändrat kassaflöde medfört en värdoförändring under perioden om 2 065 Mkr, motsvarande 3%. Avseende första halvårets värdoförändring i Norrporten om 638 Mkr, motsvarande 3%, ingår denna i förvävsanalysen och

Förvaltningsresultat per aktie



Resultat över tid



påverkar därmed inte Castellums resultat. Därtill ingår en tilläggsköpeskilling om 5 Mkr som erhållits under perioden för tidigare sålda fastigheter. Vidare har fem fastigheter sålts för 75 Mkr, vilket översteg värderingen med 2 Mkr. Då varje 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 -225 Mkr (57). Värdet på Castellums valutaderivat, har under perioden ändrats med -41 Mkr (1) där den effektiva delen i värdeförändringen om -44 Mkr (5) 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 skatteskodnaden låg. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 2 656 Mkr (809). Vidare finns derivat med ett undervärde om 520 Mkr som inte är skattemässigt avdragsgillt samt obeskattade reserver om 25 Mkr. Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 37 128 Mkr (22 239), varav 2 021 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 7 030 Mkr (4 299).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Skatteberäkning 2016-09-30

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 492	
D:o hänförligt till joint venture	- 4	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 663	663
ombyggnationer	- 340	340
Övriga skattemässiga justeringar	13	100
Skattepliktigt förvaltningsresultat	498	1 103
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	- 110	
Försäljning fastigheter	- 7	- 40
Värdeförändring fastigheter	-	2 057
Värdeförändring derivat	- 361	14
Emissionskostnader	- 123	123
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	7	3 257
Underskottsavdrag, ingående balans	- 809	809
Förvärvat underskott CORHEI och Norrporten	- 1 736	1 736
Underskottsavdrag, utgående balans	2 656	- 2 656
Skattepliktigt resultat	118	3 146
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 26	- 692



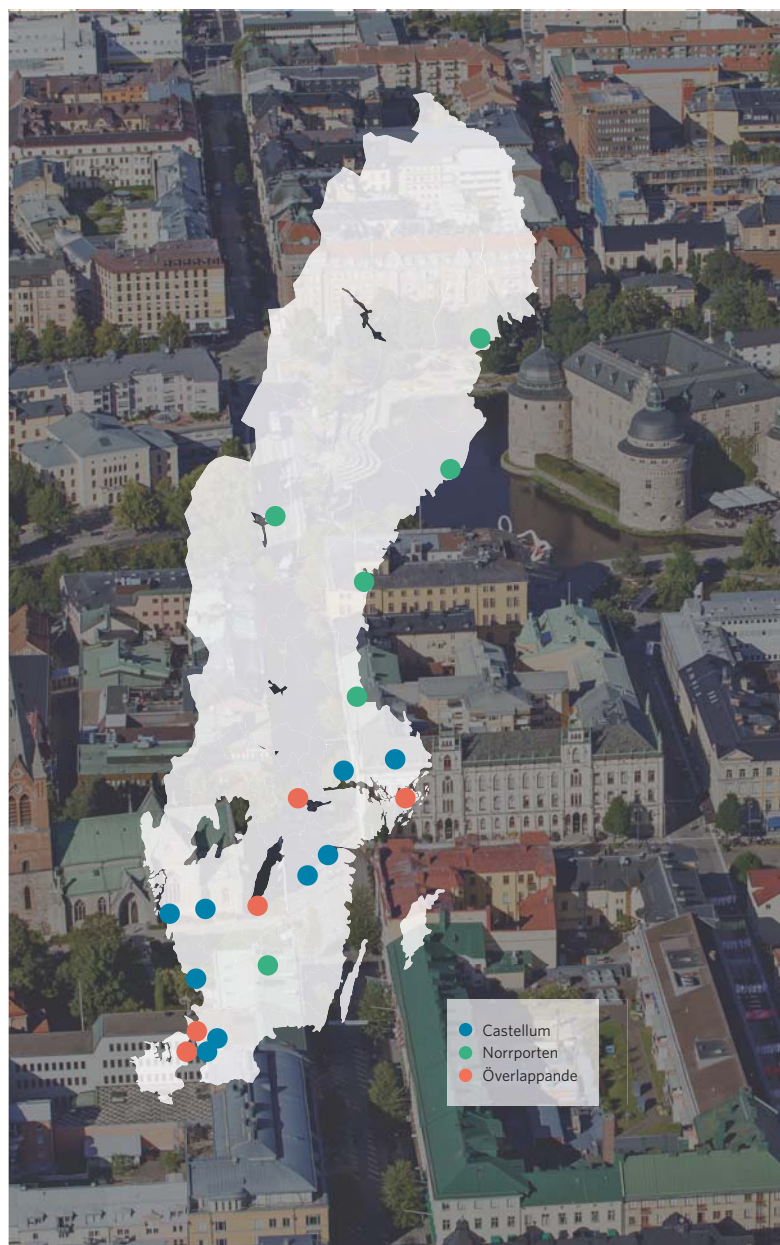
Förvärv av Norrporten

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 successivt t o m utgången av 2017, medan resterande 30 Mkr som främst är hänförliga till driftskostnader realiseras under en 3-årsperiod från och med förvärvstidpunkten.



Balansräkning för Norrporten

Mkr	30 september 2016	15 juni 2016
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	27 124	26 415
Övriga anläggningstillgångar	38	38
Kortfristiga fordringar	350	278
Kassa och bank	1 014	-
Summa tillgångar	28 526	26 731
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	12 597	11 918
Uppskjuten skatteskuld	1 782	1 590
Räntebärande skulder	12 755	11 858
Ej räntebärande skulder	1 392	1 365
Summa eget kapital och skulder	28 526	26 731

Resultaträkning för Norrporten

Mkr	15 juni - 30 sept 2016	jan - sept 2016
Hyresintäkter	556	1 431
Fastighetskostnader	- 182	- 488
Centraladministration	- 21	- 54
Räntenetto	- 103	- 243
Förvaltningsresultat	250	646
Värdeförändring fastighet	495	1 133
Värdeförändring derivat	- 14	- 249
Aktuell skatt	- 4	- 21
Uppskjuten skatt	- 153	- 329
Redovisat resultat	574	1 180
Omräkning, valuta	11	32
Periodens totalresultat	585	1 212

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 900 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 30 278 Mkr (2 691), varav 28 894 Mkr (1 844) avser förvärv och 1 384 Mkr (847) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 81 Mkr (279) uppgick nettoinvesteringen till 30 197 Mkr (2 412).

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. I slutet av 2015 ingick Norrporten avtal om att förvärva kontorsfastigheten WTC i Växjö för 0,2 miljarder kr med beräknat tillträde i slutet av november 2016. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bland annat färdigställande.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2016	41 818	597
+ Förvärv	28 894	146
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 384	2
- Försäljningar	- 74	- 5
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 057	-
+/- Valutakursomräkning	141	-
Fastighetsbestånd 30 september 2016	74 220	740

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.

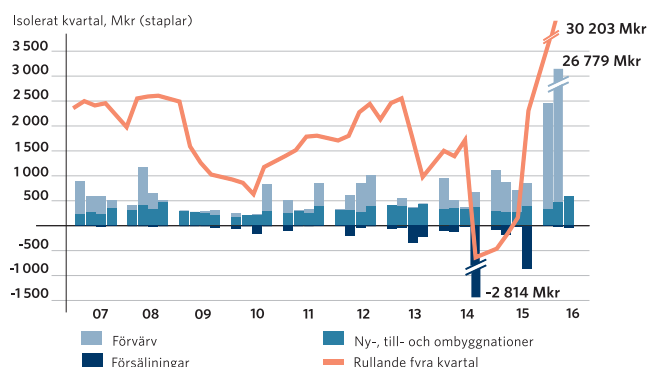
Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 600 kr/kvm (1 500). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering 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 74 220 Mkr (40 826), motsvarande 15 817 kr/kvm.

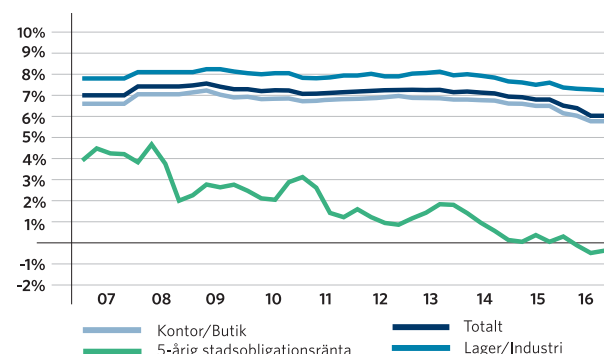
Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	3 069
+ Beräknad indexjustering 2016, 0,5%	21
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	248
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 109
Normaliserat driftsöverskott (9 månader)	3 229
Värdering (exkl. byggrätter om 562 Mkr)	71 605
Genomsnittlig värderingsyield	6,0%

Investeringar



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Castellums fastighetsbestånd 2016-09-30

	2016-09-30				januari - september 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
Kontor/butik											
Mitt	145	1 029	16 787	16 314	1 051	1 362	92,3%	970	252	326	718
Öresund	86	644	13 975	21 705	857	1 775	86,7%	743	181	374	562
Väst	84	474	8 855	18 689	497	1 398	93,0%	462	108	303	354
Stockholm	46	367	9 980	27 156	506	1 836	93,5%	473	96	350	377
Norr	75	563	9 908	17 605	643	1 524	91,8%	590	159	379	431
Summa kontor/butik	436	3 077	59 505	19 339	3 554	1 540	91,1%	3 238	796	345	2 442
Lager/industri											
Mitt	48	250	1 669	6 676	135	720	84,6%	114	27	146	87
Öresund	44	280	1 996	7 124	159	754	85,0%	135	30	143	105
Väst	104	666	5 563	8 354	381	762	90,6%	345	74	148	271
Stockholm	51	290	3 434	11 855	228	1 050	91,1%	208	44	201	164
Summa lager/industri	247	1 486	12 662	8 522	903	810	88,9%	802	175	157	627
Summa	683	4 563	72 167	15 817	4 457	1 302	90,7%	4 040	971	284	3 069
Uthyrning och fastighetsadministration									235	69	- 235
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 206	353	2 834
Projekt	28	121	1 653	-	77	-	-	34	17	-	17
Obebyggd mark	29	-	400	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	740	4 684	74 220	-	4 534	-	-	4 074	1 223	-	2 851

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 2 851 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 2 176 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 4 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 679 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

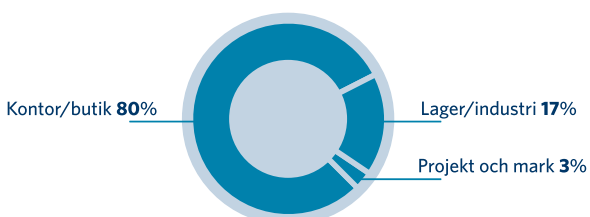
	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2015 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 302	1 098	1 095
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,7%	89,0%	90,3%
Fastighetskostnader kr/kvm	354	306	316
Driftsöverskott kr/kvm	828	672	673
Fastighetsvärde kr/kvm	15 817	11 758	12 282
Antal fastigheter	740	605	597
Uthyrningsbar yta	4 684	3 368	3 392
Värderingsyield, genomsnittlig	6,0%	6,8%	6,5%

Segmentinformation

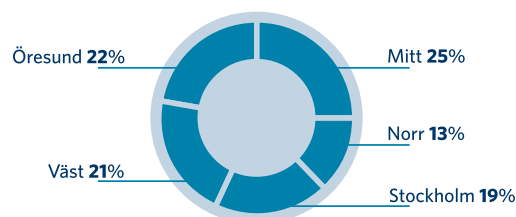
Mkr	Hyresintäkter		Förvaltningsresultat	
	2016 jan-sept	2015 jan-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept
Mitt	892	633	418	302
Öresund	641	487	317	240
Väst	829	808	426	405
Stockholm	575	521	313	253
Norr	229	-	106	-
Totalt	3 166	2 449	1 580	1 200

Skilnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 580 Mkr (1 200) och koncernens redovisade resultat före skatt om 3 209 Mkr (2 020) består av ofördelat förvaltningsresultat om -88 Mkr (-48), förvärvs- och omstruktureringskostnader om -150 Mkr (-), värdeförändring fastigheter om 2 065 Mkr (818), värdeförändring derivat om -224 Mkr (53) och stegvis förvärv samt skatt i joint venture om 27 Mkr (-) respektive -1 Mkr (0).

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad okt 2016	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
		Mkr	kr/kvm					
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	23,0	2 500	83%	265	54	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Varpen 11, Huddinge	5 500	14,0	2 550	100%	162	148	Kv 4 2017	Nybyggnation bilhandel
Nordstaden 2:16, Göteborg	9 200	5,0	3 300	28%	135	103	Kv 1 2017	Ombyggnation kontor/handel
Spejaren 5, Huddinge	3 480	8,0	2 200	100%	99	93	Kv 3 2017	Nybyggnation bilhandel
Kranbilen 2, Huddinge	8 571	8,8	1 050	40%	96	36	Kv 1 2017	Nybyggnation lager/logistik
Inom Vallgraven 4:1, Göteborg	2 500	9,2	3 700	100%	92	53	Kv 2 2017	Om- och tillbyggnation kultur- och nöjesarena
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	8,7	1 500	75%	88	16	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor och lager
Varpen 10, Huddinge	2 520	5,2	2 050	100%	66	13	Kv 4 2016	Nybyggnation bilhandel
Tjurhornet 15, Stockholm	5 786	1,4	250	-	65	40	Kv 4 2017	Parkeringsdäck
Visiret 3, Huddinge	2 440	6,0	2 400	100%	60	58	Kv 3 2017	Nybyggnation bilhandel
Boländerna 12:1, Uppsala	3 687	5,2	1 400	52%	58	44	Kv 4 2017	Nybyggnation lager/logistik
Traktorn 2, Lund	5 165	5,6	1 100	100%	56	55	Kv 3 2017	Ombyggnation butik
Sändaren 1, Malmö	2 771	4,4	1 550	100%	50	23	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor
Gamla Rådstugan 1, Norrköping	2 185	4,6	2 100	30%	48	21	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor
Verkstan 14, Västerås	1 844	4,0	2 000	85%	45	25	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Bangården 4, Solna	4 120	4,4	1 100	100%	42	20	Kv 4 2016	Ombyggnation lägenhetshotell
Nytorget 2, Umeå	3 508	2,4	1 800	100%	40	14	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt								
Drottningparken, Örebro	4 280	8,8	2 050	100%	100	0	Kv 3 2016	Nybyggnation kontor
Verkstan 14, Västerås	6 100	8,5	1 400	100%	84	5	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Ringspännat 5, Malmö	3 333	4,5	1 350	100%	49	6	Kv 3 2016	Nybyggnation bilhandel/verkstad

Större fastighetsförvärv under 2016

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrnings- grad okt 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	194	1 200	83%	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
Tågarp 16:22, Malmö	9 862	7	700	46	0	46	Nov 2016	Industri och lager



Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 30 september 2016 till 77 357 Mkr (42 652) och finansieras genom eget kapital om 26 744 Mkr (15 768), uppskjuten skatteskuld om 7 030 Mkr (4 299), räntebärande skulder om 39 611 Mkr (20 396) och övriga skulder om 3 972 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 kr 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 47 914 Mkr (30 325), varav långfristigt uppgick till 35 902 Mkr (25 141) och kortfristigt till 12 012 Mkr (5 184).

Förvärvet av Norrporten innebar övertagande av totalt 14 172 Mkr i kreditavtal. Av dessa har 4 269 Mkr omförhandlats, 3 848 Mkr avslutats och borgensförbindelse ingåtts för 7 175 Mkr av avtalen. Utöver detta har under perioden obligationer om nominellt 100 Mkr emitterats, nya kreditavtal om 4 600 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. I samband med

uppdateringen av Castellums MTN-prospekt utökades rambeloppet till 10 000 Mkr. Efter rapportperiodens utgång har obligationer om nominellt 1 850 Mkr emitterats. Av dessa var 1 000 Mkr gröna obligationer emitterade enligt Castellums nya "Green Bond Framework".

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 391 Mkr (39) uppgick till 39 220 Mkr (20 357), varav 6 597 Mkr (6 499) avser utestående obligationer och 4 711 Mkr (3 157) utestående företagscertifikat. (Nominellt 6 600 Mkr respektive 4 715 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 39 220 Mkr (20 357) var 27 912 Mkr (10 460) säkerställda med pantbrev och 11 308 Mkr (9 897) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 37% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 53% respektive 355%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 2,7 år (3,1). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,2 år (3,1).

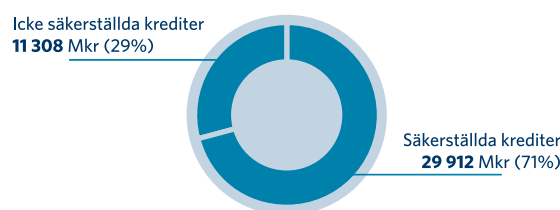
Kreditfallostruktur 2016-09-30

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	12 012	4 372	6 811	11 183
1 - 2 år	3 945	2 395	1 550	3 945
2 - 3 år	21 146	12 481	800	13 281
3 - 4 år	5 983	4 086	1 897	5 983
4 - 5 år	2 027	2 027	-	2 027
> 5 år	2 801	2 551	250	2 801
Totalt	47 914	27 912	11 308	39 220

Fördelning av räntebärande finansiering 2016-09-30



Säkerställning av krediter 2016-09-30



Ränteförfallostruktur 2016-09-30

	Krediter, Mkr	Ränte- derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	36 073	- 17 439	18 634	2,8%	0,2 år
1-2 år	-	2 550	2 550	1,8%	1,4 år
2-3 år	-	2 150	2 150	1,7%	2,4 år
3-4 år	1 150	4 489	5 639	2,0%	3,5 år
4-5 år	1 997	2 900	4 897	2,6%	4,5 år
5-10 år	-	5 350	5 350	2,6%	6,6 år
Totalt	39 220	-	39 220	2,5%	2,3 år

Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år (2,5). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 30 september 2016 var 2,5% (2,9%).

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. I ränteförfallostrukturen 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 5 263 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 ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

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

Per den 30 september 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 916 Mkr (-1 124) och valutaderivatportföljen till -34 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%	53%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	355%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		2,7 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		17%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,2 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		2,3 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 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	Rullande 12 mån okt 15 - sept 16	2015 jan-dec
Hysesintäkter	1 359	832	3 166	2 449	4 016	3 299
Driftskostnader	- 149	- 103	- 448	- 370	- 585	- 507
Underhåll	- 49	- 28	- 109	- 85	- 157	- 133
Tomträttsavgäld	- 6	- 7	- 17	- 20	- 24	- 27
Fastighetsskatt	- 89	- 44	- 181	- 129	- 224	- 172
Uthyrning och fastighetsadministration	- 99	- 53	- 235	- 170	- 300	- 235
Driftsöverskott	967	597	2 176	1 675	2 726	2 225
Centrala administrationskostnader	- 36	- 21	- 104	- 82	- 135	- 113
Förvävs- och omstrukturingskostnader	- 17	-	- 150	-	- 150	-
Resultat från joint venture	-	9	3	11	13	21
- varav förvaltningsresultat	-	12	4	14	13	23
- varav värdeförändring fastigheter	-	-	-	0	3	3
- varav skatt	-	- 3	- 1	- 3	- 3	- 5
Räntenetto	- 259	- 152	- 584	- 455	- 731	- 602
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	655	433	1 341	1 149	1 723	1 531
- varav förvaltningsresultat*	672	436	1 492	1 152	1 873	1 533
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	27	-	27	-
<i>Värdeförändringar</i>						
Fastigheter	1 449	- 62	2 065	818	3 084	1 837
Derivat	- 1	- 84	- 224	53	- 61	216
Resultat före skatt	2 103	287	3 209	2 020	4 773	3 584
Aktuell skatt	- 16	- 4	- 26	- 13	- 29	- 16
Uppskjuten skatt	- 440	- 61	- 692	- 386	- 993	- 687
Periodens / Årets resultat	1 647	222	2 491	1 621	3 751	2 881
Övrigt totalresultat						
Poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	32	17	41	- 7	34	- 32
Värdeförändring derivat, valutasäkring	- 24	- 13	- 44	5	- 43	24
Periodens / Årets totalresultat	1 655	226	2 488	1 619	3 742	2 873
Årets resultat hänförligt till:						
- Moderföretagets aktieägare	1 647	222	2 491	1 621	3 751	2 881
- Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier, tusen	273 201	189 014	221 511	189 014	213 320	189 014
Resultat, kr/aktie	6,03	1,17	11,25	8,58	17,58	15,24

* För uträkning se Finansiella nyckeltal på sidan 20.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	74 220	40 826	41 818
Andelar i joint venture	-	510	526
Goodwill	2 032	-	-
Övriga anläggningstillgångar	78	24	27
Kortfristiga fordringar	636	246	242
Likvida medel	391	105	39
Summa tillgångar	77 357	41 711	42 652
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	26 744	14 514	15 768
Uppskjuten skatteskuld	7 030	3 998	4 299
Övriga avsättningar	15	18	14
Derivat	1 950	1 299	1 117
Räntebärande skulder	39 611	20 680	20 396
Ej räntebärande skulder	2 007	1 202	1 058
Summa eget kapital och skulder	77 357	41 711	42 652
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	33 880	18 554	18 164
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)	841	-	-
Ansvarsförbindelser	-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2014-12-31	164 000	86	4 096	20	-13	-	9 460	13 649
Utdelning, mars 2015 (4,60 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 754	- 754
Periodens resultat januari-september 2015	-	-	-	-	-	-	1 621	1 621
Övrigt totalresultat januari-september 2015	-	-	-	- 7	5	-	-	- 2
Eget kapital 2015-09-30	164 000	86	4 096	13	-8	-	10 327	14 514
Periodens resultat oktober-december 2015	-	-	-	-	-	-	1 260	1 260
Övrigt totalresultat oktober-december 2015	-	-	-	- 25	19	-	-	- 6
Eget kapital 2015-12-31	164 000	86	4 096	-12	11	-	11 587	15 768
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-september 2016	-	-	-	-	-	-	2 491	2 491
Övrigt totalresultat januari-september 2016	-	-	-	41	- 44	-	-	- 3
Eget kapital 2016-09-30	273 201	137	12 434	29	-33	-2	14 179	26 744

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept	Rullande 12 mån okt 15 - sept 16	2015 jan-dec
Driftsöverskott	967	597	2 176	1 675	2 726	2 225
Centrala administrationskostnader	- 36	- 21	- 104	- 82	- 135	- 113
Återläggning av avskrivningar	3	3	10	9	13	12
Betalt räntenetto	- 285	- 159	- 561	- 452	- 714	- 605
Betald skatt	- 8	- 5	36	- 7	35	- 8
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	8	2	- 2	- 4	- 5	- 7
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	649	417	1 555	1 139	1 920	1 504
Förändring kortfristiga fordringar	- 60	23	- 107	- 73	- 100	- 66
Förändring kortfristiga skulder	- 196	- 25	215	201	83	69
Kassaflöde från löpande verksamhet	393	415	1 663	1 267	1 903	1 507
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 582	- 278	- 1 384	- 847	- 1 769	- 1 232
Förvärv fastigheter	- 5	- 422	- 396	- 1 844	- 873	- 2 321
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-	- 28	- 4	- 14	- 7	- 17
Försäljning fastigheter	48	18	108	279	964	1 135
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-	195	18	241	15	238
Rörelseförvärv	- 126	-	- 11 313	-	- 11 313	-
Investering i joint venture	-	- 22	-	- 499	- 6	- 505
Investeringar i övrigt	- 17	- 2	- 12	- 5	- 16	- 9
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 682	- 539	- 12 983	- 2 689	- 13 005	- 2 711
Förändring långfristiga skulder	255	197	6 288	2 234	6 004	1 950
Förändring långfristiga fordringar	-	-	- 2	-	- 2	-
Nyemission	-	-	6 190	-	6 190	-
Utbetald utdelning	-	-	- 804	- 754	- 804	- 754
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	255	197	11 672	1 480	11 388	1 196
Periodens / Årets kassaflöde	- 34	73	352	58	286	- 8
Likvida medel ingående balans	425	32	39	47	105	47
Likvida medel utgående balans	391	105	391	105	391	39

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag	2016 juli-sept	2015 juli-sept	2016 jan-sept	2015 jan-sept
Mkr				
Intäkter	4	5	14	14
Kostnader	- 27	- 16	- 82	- 63
Finansnetto	- 21	- 2	- 20	1
Värdeförändring derivat	4	- 84	- 210	53
Försäljning aktier i dotterbolag	-	-	2 784	-
Resultat före skatt	- 40	- 97	2 486	5
Skatt	9	22	65	- 1
Periodens/årets resultat	- 31	- 75	2 551	4
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	- 31	- 75	2 551	4
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	13	13	33	- 5
Värdeförändring valutaderivat	- 13	- 13	- 33	5
Periodens/årets totalresultat	- 31	75	2 551	4

Balansräkning i sammandrag	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
Mkr			
Andelar koncernföretag	22 503	6 030	6 030
Fordringar koncernföretag	23 720	19 479	19 918
Övriga tillgångar	393	184	112
Likvida medel	0	0	0
Summa	46 616	25 693	26 060
Eget kapital	15 757	3 827	4 718
Derivat	1 487	1 299	1 117
Räntebärande skulder	26 708	18 526	18 005
Räntebärande skulder koncernföretag	2 501	1 927	2 105
Övriga skulder	163	114	115
Summa	46 616	25 693	26 060
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	21 455	15 630	15 309
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	8 613	2 154	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.

	juli - sept 2016	juli - sept 2015	jan - sept 2016	jan - sept 2015	Rullande 12 mån. okt 15 - sept 16	jan - dec 2015
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal) *	273 201	189 014	221 511	189 014	213 320	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	juli - sept 2016		juli - sept 2015		jan - sept 2016		jan - sept 2015		Rullande 12 mån. okt 15 - sept 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	2 103	7,70	287	1,52	3 209	14,49	2 020	10,69	4 773	22,37	3 584	18,96
Återläggning												
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	17	0,06	-	-	150	0,68	-	-	150	0,70	-	-
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	- 27	- 0,12	-	-	- 27	- 0,13	-	-
Värdeförändring fastighet	- 1 449	- 5,30	62	0,33	- 2 065	- 9,32	- 818	- 4,33	- 3 084	- 14,46	- 1 837	- 9,72
Värdeförändring derivat	1	0,00	84	0,44	224	1,01	- 53	- 0,28	61	0,29	- 216	- 1,14
Värdeförändring fastighet i joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-	- 3	- 0,01	- 3	- 0,02
Skatt i joint venture	-	-	3	0,02	1	0,00	3	0,02	3	0,01	5	0,03
= Förvaltningsresultat	672	2,46	436	2,31	1 492	6,74	1 152	6,09	1 873	8,78	1 533	8,11
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)												
Förvaltningsresultat	672	2,46	436	2,31	1 492	6,74	1 152	6,09	1 873	8,78	1 533	8,11
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 46	- 0,17	- 42	- 0,22	- 110	- 0,50	- 69	- 0,37	- 93	- 0,44	- 52	- 0,27
EPRA Earnings / EPRA EPS	626	2,29	394	2,08	1 382	6,24	1 083	5,73	1 780	8,34	1 481	7,84

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			26 744	98	14 514	77			15 768	83		
Återläggning:												
Derivat enligt balansräkning			1 950	7	1 299	7			1 117	6		
Goodwill enligt balansräkning			- 2 032	- 7	-	-			-	-		
Uppskjuten skatt enligt balansräkning			7 030	25	3 998	21			4 299	23		
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)			33 692	123	19 811	105			21 184	112		
Avdrag												
Derivat enligt ovan			- 1 950	- 7	- 1 299	- 7			- 1 117	- 6		
Bedömd verklig uppskjuten skatt 4%*			- 1 486	- 5	- 1 019	- 5			- 1 121	- 6		
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)			30 256	111	17 493	93			18 946	100		

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiseras 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 4%. 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	juli - sept 2016	juli - sept 2015	jan - sept 2016	jan - sept 2015	Rullande 12 mån. okt 15 - sept 16	jan - dec 2015
Förvaltningsresultat	672	436	1 492	1 152	1 873	1 533
Återläggning;						
Räntenetto	259	152	584	455	731	602
Förvaltningsresultat i joint venture	-	- 12	- 4	- 14	- 13	- 23
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto och JV	931	576	2 072	1 593	2 591	2 112
Räntetäckningsgrad	359%	379%	355%	350%	354%	351%
Belåningsgrad						
Räntebärande skulder			39 611	20 680		20 396
Likvida medel			- 391	- 105		- 39
Räntebärande skulder netto			39 220	20 575		20 357
Förvaltningsfastigheter			74 220	40 826		41 818
Förvärvat ej tillträdna fastigheter			- 11	- 18		- 15
Sålida ej frånträdna fastigheter			-	15		18
Förvaltningsfastigheter netto			74 209	40 823		41 821
Belåningsgrad			53%	50%		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	juli - sept 2016	juli - sept 2015	jan - sept 2016	jan - sept 2015	Rullande 12 mån. okt 15 - sept 16	jan - dec 2015
Förvärv	5	422	28 894	1 844	29 371	2 321
Ny-, till- och ombyggnation	582	278	1 384	847	1 769	1 232
Summa investering	587	700	30 278	2 691	31 140	3 553
Försäljningspris	- 48	- 18	- 81	- 279	- 937	- 1 140
Nettoinvestering	539	682	30 197	2 412	30 203	2 413
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	2%	72%	6%	74%	6%

Övriga nyckeltal

	2016 juli - sept	2015 juli - sept	2016 jan - sept	2015 jan - sept	Rullande 12 mån. okt 15 - sept 16	2015 jan - dec
Överskottsgrad	71%	72%	69%	68%	68%	67%
Räntenivå, genomsnitt	2,6%	3,0%	2,7%	3,1%	2,7%	3,0%
Avkastning långsiktigt substansvärde	26,8%	7,9%	20,7%	14,2%	22,4%	18,2%
Avkastning aktuellt substansvärde	27,8%	5,5%	16,2%	15,1%	19,7%	20,4%
Avkastning totalt kapital	12,6%	5,0%	9,4%	8,1%	9,8%	10,0%
Avkastning eget kapital	26,3%	6,2%	16,7%	16,3%	20,0%	21,7%
Fastighetsvärde kr/aktie	272	216	272	216	272	221
Bruttouthyrning	120	49	328	226	418	316
Nettouthyrning	47	- 30	94	7	105	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	- 16/+ 16	-	0
Räntekostnader	- 113/- 72*	-	+

*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					
Värdeförändring, Mkr	- 14 844	- 7 422	-	7 422	14 844
Belåningsgrad	66%	59%	53%	48%	44%

Finansiell risk

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



Havneholmen Atrium, Köpenhamn

Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 17 mars 2016 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2017 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2016. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den fjärde största aktieägaren o s v.

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

- Martin Jonasson representerande Andra AP-fonden
- Johan Strandberg, representerande SEB Fonder
- Rutger van der Lubbe, representerande Stichting Pensioenfonds ABP
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningen representerar tillsammans ca 16% av det totala antalet aktier och röster i bolaget. Valberedningen utser ordförande inom sig.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till årsstämman 2017 avseende stämmans ordförande, antal styrelseledamöter, styrelse och styrelseordförande, revisorer samt ersättning till styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen skall även föreslå principer för utseende av valberedning inför årsstämman 2018.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 2 december 2016 via Castellum AB, Att: Charlotte Strömberg, Box 2269, 403 14 Göteborg alternativt via e-mail till charlotte.stromberg@castellum.se.

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2017 och på bolagets hemsida. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 23 mars 2017.

För ytterligare information se www.castellum.se.

Göteborg den 12 oktober 2016



Henrik Saxborn
Verkställande direktör

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





Klassföreståndaren 3, Stockholm

Castellumaktien

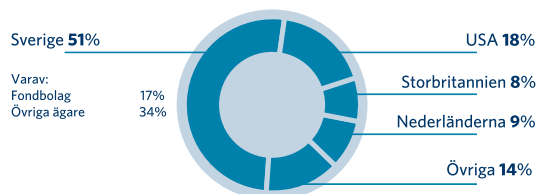
Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 23 900 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom en utländsk ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP.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

Aktieägare per 2016-09-30

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Andra AP-fonden	15 199	5,6%
Sjätte AP-fonden	13 601	5,0%
SEB Fonder	12 691	4,6%
Lannebo Fonder	8 315	3,0%
AMF Försäkring & Fonder	7 041	2,6%
Handelsbanken Fonder	4 332	1,6%
AFA Försäkring	4 144	1,5%
Stiftelsen Global Challenges	3 750	1,4%
Länsförsäkringar Fonder	3 020	1,1%
Magdalena Szombatfalvy	2 635	1,0%
Styrelse och ledning Castellum	282	0,1%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	63 709	23,3%
Aktieägare registrerade i utlandet	134 482	49,2%
Totalt utestående aktier	273 201	100,0%

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

Aktieägare fördelat på land per 2016-09-30



Kursen på Castellumaktien den 30 september 2016 var 128,50 kr (102,12) motsvarande ett börsvärde om 35,1 miljarder kr (19,3), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 209 miljoner (145) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 762 000 aktier per dag (769 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 70% (117%). 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 123 kr/aktie (112). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 103% (97%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande 12 månader till 8,34 kronor (7,45) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,5% (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 17,58 kronor (10,89), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 13,6% (10,7%), motsvarande ett P/E om 7 (9).

Direktavkastning

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

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,25 kronor, varit 31% (11%).

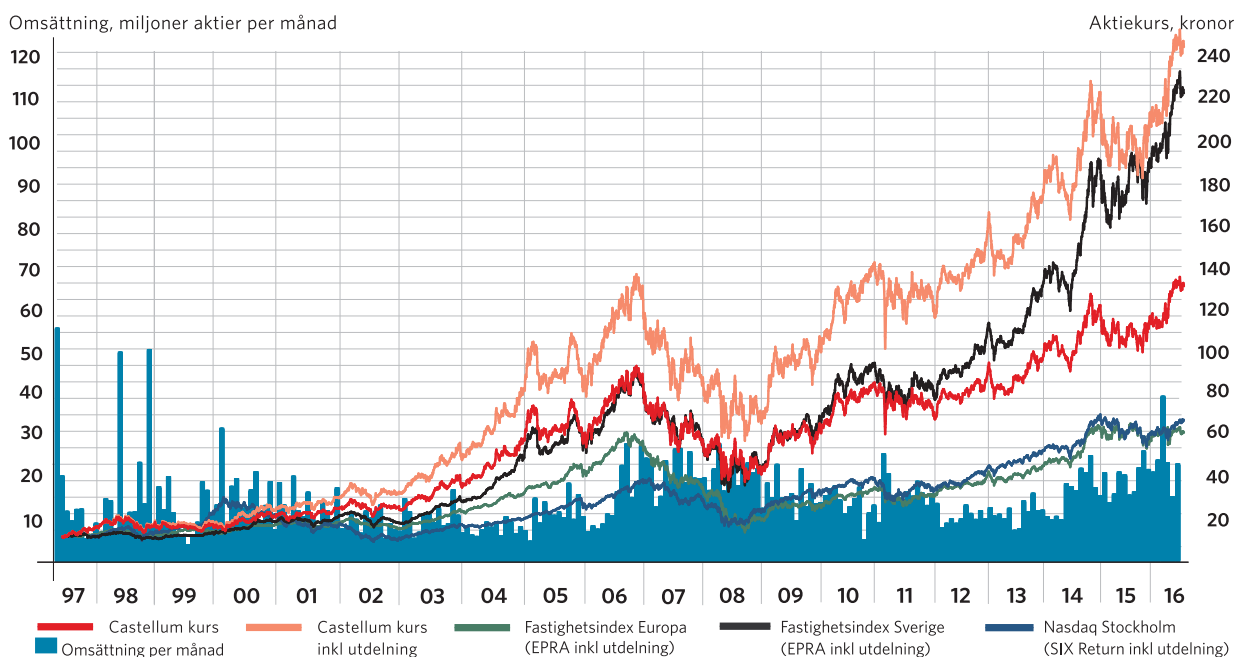
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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 september 2016



Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

	Känslighetsanalys		
	-1%-enhet	+1%-enhet	
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	1 873	1 873	1 873
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	925	213	1 636
D:o %	1,3%	0,3%	2,3%
Aktuell skatt, 5%	- 101	- 101	- 101
Resultat efter skatt	2 697	1 985	3 408
Resultat kr/aktie	12,64	9,31	15,98
Avkastning långsiktig substans	13,1%	10,2%	16,0%
Resultat / aktiekurs	9,8%	7,2%	12,4%
P/E	10	14	8

EPRA nyckeltal

	30 sept 2016	30 sept 2015	31 dec 2015
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	1 382	1 083	1 481
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	6,24	5,73	7,84
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	33 692	19 811	21 184
EPRA NAV, kr/aktie	123	105	112
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	30 256	17 493	18 946
EPRA NNNAV, kr/aktie	111	93	100
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	9%	11%	10%

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	9%	3%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	12%	8%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	62%	16%	9%
Utdelning kr/aktie	7%	7%	6%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	17%	11%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	19%	11%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	22%	11%	8%
Värdeförändring fastigheter	6,1%	3,0%	1,3%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	22,4%	14,7%	11,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	19,7%	14,2%	11,2%
Avkastning totalt kapital	9,8%	7,5%	6,5%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	30,6%	21,6%	9,9%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	12,7%	12,9%	8,4%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	28,4%	29,1%	12,7%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	1,3%	15,2%	2,2%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	15,1%	17,6%	4,3%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	- 10,4%	9,8%	- 1,0%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	53%	51%	50%
Räntetäckningsgrad	354%	337%	302%

Aktiens direktavkastning



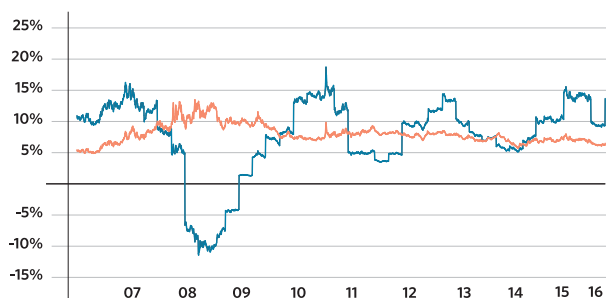
Senast föreslagen/verkställd utdelning i förhållande till aktiekurs

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 återinvesteras 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

Bokslutskommuniké 2016	19 januari 2017, ca klockan 13
Årsredovisning 2016	Beräknas finnas tillgänglig på bolagets hemsida vecka 5, 2017
Årsstämma 2017	23 mars 2017
Delårsrapport januari - mars 2017	24 april 2017
Halvårsrapport januari - juni 2017	12 juli 2017
Delårsrapport januari - september 2017	19 oktober 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.

Lokala kontakter

Region Mitt i Castellum

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

Region Väst i Castellum

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

Region Norr i Castellum

Box 225,
851 04 Sundsvall
Telefon 060-64 12 00
sundsvall@castellum.se
www.norrporten.se

Region Öresund i Castellum

Lilla Nygatan 7, Box 3158,
200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20
malmö@castellum.se
www.briggen.se

Region Stockholm i Castellum

Tjurhornsgränd 6, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00
stockholm@castellum.se
www.brostaden.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