



Q2



CASTELLUM

HALVÅRSRAPPORT
JANUARI - JUNI 2019

Fortsatt stark hyrestillväxt bidrar till 9% ökning av förvaltningsresultatet

- Intäkterna för perioden januari-juni 2019 uppgick till 2 871 Mkr (2 740 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 543 Mkr (1 420), motsvarande 5,65 kronor (5,20) per aktie, en ökning med 9%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 882 Mkr (827) och på derivat till - 297 Mkr (25).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 586 Mkr (2 425), motsvarande 9,47 kronor (8,88) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 184 kr (159) per aktie, en ökning med 16%.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 4 Mkr (128).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 186 Mkr (2 069) varav 2 770 Mkr (1 019) avsåg förvärv, 1 473 Mkr (1 437) ny-, till- och ombyggnationer och 4 057 Mkr (387) försäljningar. Fastighetsvärdet uppgick till 91,4 miljarder kr vid periodens utgång.

Väsentliga händelser under perioden

Castellum erhöll i juni 2019 en uppgraderad investment grade med betyget "Baa2", stable outlook, av det internationella kreditvärderingsinstitutet Moody's.

I början av april 2019 kommunicerades att Castellum träder in som projektpartner till HSB Bostad i två kvarter i Hagastaden, Stockholm, där Castellum kommer att uppföra, äga och förvalta samtliga kommersiella ytor. Ytorna uppgår uppskattningsvis till cirka 10 000 kvm. Bedömd totalinvestering i detta skede är ca 550 Mkr, varav förvärvet av byggrätterna beräknas uppgå till ca 200 Mkr. Planerad byggstart är 2022 med inflyttning tidigast 2024. Castellum har sedan tidigare kommunicerat markanvisningar i Hagastaden för kvarteren Sorbonne för kontor, samt Harvard och Greifswald för bostäder. Sammantaget är byggrätten för nybyggnation av cirka 23 000 kvm kontorslokaler.

Tillsammans med andra branschaktörer och branschföreningen Fastighetsägarna bildade Castellum i april bolaget Accessy. Fokus för satsningen är att skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar. Målsättningen med bolaget är att få fler aktörer att ansluta sig så att lösningen kan slå igenom på bred front.

Castellum har blivit medlem i ett europeiskt innovationslab (Pan-European REIT innovation and CSR think tank).

NYCKELTAL	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Intäkter, Mkr	1 438	1 388	2 871	2 740	5 577
Driftöverskott, Mkr	1 067	1 002	2 044	1 940	3 945
Förvaltningsresultat, Mkr	817	755	1 543	1 420	2 952
D:o kr/aktie	2,99	2,76	5,65	5,20	10,81
D:o tillväxt	+8%	+15%	+9%	+14%	+17%
Resultat efter skatt, Mkr	1 245	1 660	2 586	2 425	7 453
Nettoinvestering, Mkr	912	1 567	186	2 069	2 657
Nettouthyrning, Mkr	11	80	4	128	161
Belåningsgrad	44%	47%	44%	47%	45%
Räntetäckningsgrad	504%	461%	485%	426%	454%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	184	159	184	159	176
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) kr/aktie	170	145	170	145	162

Omslag: Interiörbild från nyöppnade United Spaces Arlanda. Enheten erbjuder ett fullservice coworking-koncept beläget i direkt anslutning till Arlanda flygplats, Stockholm. Fotograf: Tommy Gärdh.

Positiva signaler

I början av året tyckte jag mig se tecken på en inbromsning på hyresmarknaden, vilket påpekades i förra kvartalsrapporten. I dag är jag mer optimistisk än i januari. Vi ser många positiva signaler just nu:

Hyresnivåerna stiger. När Castellum för tre år sedan etablerade sig i Stockholms city genom förvärvet av Norrporten låg hyran i Castellums centrala fastigheter i Stockholm runt 4 500 kr/kvm. Idag har vi i motsvarande hus över 6 000 kr/kvm med topphyror kring 7 500 kr/kvm. Samma utveckling ser vi i Göteborg. Det intensiva omförhandlingsarbetet bör alltså ge ett bra tillskott till hyresintäkterna utöver indexförändringen på ca 2%. Därför bedöms det att vi även i år kan hamna nära fjolårets rekordökning i hyresintäkter för jämförbart bestånd.

Nettouthyrningen har vänt uppåt igen. Efter det negativa första kvartalet har nettouthyrningen i andra kvartalet ökat med 17 Mkr till + 11 Mkr.

Detaljplaner klara. Vi har fått klart med detaljplaner för tre av våra största projekt; E.ONs huvudkontor och Domstolsverket i Malmö samt Kungspassagen i Uppsala. Totalt innefattar dessa en investering på närmare 3 000 Mkr där produktionen startar inom kommande halvår. Uthyrningsgraden är 100% i de två större projekten E.ON och Domstolsverket vilket innebär att 146 Mkr bedöms tillföras nettouthyrningen från dessa två redan i år.

Större andel projekt. Projektet, med väsentligt högre yield än förvärv på dagens marknad, står nu för större delen av Castellums investeringar. Vi har bäddat för framtiden genom förvärvet av Säve flygplats, vilket utökade vår markbank avsevärt. Bara på Säve kan vi se ett investeringsbehov på minst 8 000 Mkr, främst i logistik, under första etappen. Vid sidan av det optimala logistikläget är Säve intressant för att vi redan nu har skapat en "teknologihub" för elektrifierad mobilitet. Här finns nu hyresgäster som Heart Aerospace (elflygplan), CEVT (fordon), Everdrone (drönare) och Sjöfartsverkets helikopter verksamhet, som utökar sin verksamhet i området.

Uppgraderad kreditvärdighet

Även inom andra områden har kvartalet inneburit glädjande framsteg. I början av juni meddelade Moody's att de uppgraderat Castellums kreditvärdighet till "Baa2", stable outlook. Det ger oss goda möjligheter att via Eurobondmarknaden och på konkurrenskraftiga villkor få tillgång till en större marknad och förlänga durationstiden mer än vad som är möjligt på svensk kreditmarknad.

Castellum har också blivit medlem i ett europeiskt innovationslab, (pan-European REIT innovation and CSR think tank), där vi tillsammans med starka europeiska fastighetsbolag, som Gecina i Frankrike och Great Portland Estates i Storbritannien, kommer att mer kostnadseffektivt kunna utveckla hållbarhets- och techlösningar för effektivare styrning av fastigheter och nya typer av serviceerbjudanden till våra kunder.

Fortsatt god tillväxt

Som tidigare påpekats innebar försäljningen av vårt stora bestånd i Sundsvall (vilket frånträdades i mars) en begränsning av tillväxten under andra kvartalet. Nu ökade ändå förvaltningsresultatet med 8% till 2,99 kr per aktie under kvartalet. För första halvåret innebar det en ökning med 9% till 5,65 kr per aktie. Det visar också att vi utan nettoförsäljningar kan hålla vårt mål om 10% tillväxt.

Värt att nämna i detta sammanhang är att vår satsning på coworking, United Spaces, utvecklas åt rätt håll. Stockholm Waterfront är utökat och fullbelagt, Malmö och Göteborg går bra, medan den helt nyöppnade enheten på Arlanda befinner sig i en uppstartsfas. Resultatmässigt kommer inte United Spaces att belasta årets resultat, vilket stärker oss i tron att detta förvärv inneburit en klar tempovinst och snabb kompetenstillförsel på ett för Castellum nytt område.

Även fastighetsvärdena hade en god utveckling. Totalt uppgick värdestegringarna under kvartalet till 1 193 Mkr. Sammantaget innebär det att belåningsgraden drogs ned ytterligare ett stycke till 44%.

Substansvärdet kan därmed beräknas till 184 kr per aktie (159), en ökning med 16%.

Sammanfattningsvis, ett bra kvartal med positiva framåtriktade undertoner. Jag vågar tro att vi även i år - om vi bortser från förändringar i portföljen - kommer att lyckas nå en tillväxt som inte ligger alltför långt ifrån vårt långsiktiga mål.

Göteborg 12 juli 2019

Henrik Saxborn

Verkställande direktör, Castellum

Marknadskommentar



NORDENS FÖRSTA WELL-REGISTRERADE KONTOR, EMINENT, INVIGT

I juni invigdes Castellums nyproduktion Eminent i Hyllie utanför Malmö. Eminent är Nordens första WELL-registrerade kontorshus och fastigheten är fullt uthyrd. The WELL Building Standard® (WELL) är den första internationella byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet. Eminents cirka 10 000 kvadratmeter är fördelade på sju våningsplan och fastigheten inrymmer bistro, gym, gemensamma konferenslokaler och coworking. Eminent har även en gemensam takterrass med odlingar till bistron och utearbetsplatser. Fastigheten är även certifierad med Miljöbyggnad Guld. Läs mer om Eminent och WELL-standarden på www.castellum.se.

"Intresset för Eminent har varit oerhört stort. Det är glädjande att allt fler arbetsgivare förstår värdet av att investera i sina medarbetares välbefinnande. Vinsterna är många, som färre sjukskrivningar och stressrelaterade sjukdomar. Friska och nöjda medarbetare presterar bättre och höjer därmed företagets lönsamhet."

Henrik Saxborn, Verkställande direktör, Castellum

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi utvecklades relativt väl under 2018 med en tillväxt i BNP om preliminärt 2,4%, men för 2019 bedöms dock tillväxttakten falla tillbaka något till ca 1,8% för att under 2020 bottna ur på 1,6% innan den åter stiger till 1,8% under 2021 (Riksbanken, juli 2019). Hushållens optimism har dämpats något. Detta tillsammans med lägre bostadsinvesteringar reducerar tillväxttakten, även om investeringar i infrastruktur kan motverka dämpningen något. Exportefterfrågan bedöms också vika bland annat i skenet av den geopolitiska oron. Effekterna på sikt är svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden har påverkats positivt och arbetslösheten ligger på den lägsta nivån sedan 2008. Arbetslöshetsnivån förväntas stabiliseras under 2019 och öka något under 2020-2021, mot bakgrund av ökande arbetskraftsutbud och matchningsproblem. Inflationen (KPIF) har visat tecken till att stiga, och ligger nu omkring Riksbankens målnivå om +2%, men bedöms enligt Riksbanken att hamna strax under två procent de närmsta åren. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan försvagades (KIX-index) relativt kraftigt under 2018 och har hittills under 2019 förblivit svag på en nivå som senast gällde i början av 2009.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,3%	(maj 2019)
Inflationstakt	2,1%	(maj 2019 jämfört med maj 2018)
BNP-tillväxt	0,6%	(kv 1 2019 jämfört med kv 4 2018)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt bedöms ligga relativt stabil runt ca +1,7% per år de närmsta åren, efter att ha ökat med 1,2% under 2018 enligt Danmarks Nationalbank (mars 2019). Främst är det ökande privat konsumtion mot bakgrund av stigande sysselsättning som väntas bidra positivt, men även gynnsamma exportutsikter och investeringar bidrar. Inflationen i Danmark uttryckt som HICP bedöms hamna runt 1,2% under 2019 för att sedan stiga till ca 1,5% under 2020.

I Finland bedöms BNP-tillväxten hamna omkring 1,6 % under 2019 och 1,2% 2020, vilket är svagare än för 2018 då BNP växte med ca 2,4 % enligt finska Finansministeriet (juni 2019). Tillväxten dämpas främst inom offentlig konsumtion och investeringar. Inflationen (mätt som KPI) bedöms öka marginellt från 1,1 % 2018, till ca 1,2% under 2019 och 1,5 % under 2020.

Hyresmarknad

Hyresmarknaden på Castellums delmarknader i Sverige har varit fortsatt positiv under 2019. Efterfrågan på *kontorslokaler* är robust och utbudet begränsat. Medelhyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö har enligt Newsec ökat med cirka 8%, 4% respektive 2% jämfört med Q2 2018.

I Stockholm och Göteborg noteras stigande hyror på alla delmarknader som följd av fortsatt rekordlåga vakansgrader i CBD samt i de mest attraktiva delmarknaderna. Toppnyror på drygt 9 000 kr/kvm och knappt 4 000 kr/kvm har noterats i Stockholm respektive Göteborg. I regionstäder har tillväxten i kontorshyror under 2019 generellt varit fortsatt ökande. På hyresmarknaden märks en ökande efterfrågan för kontorsytor avsedda för coworking, framförallt i Stockholm, men ett ökat intresse noteras även i Göteborg och Malmö.

Hyran för kontor i CBD i *Köpenhamn* och *Helsingfors* har fortsatt utvecklats i positiv riktning under 2019 drivet av ekonomiernas tillväxt, sjunkande vakansgrader samt en relativt låg nyproduktion. I Köpenhamn utgör dock den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för *lager/logistikytor* är positiv med stigande hyror i de bästa logistiklägena, särskilt i city-nära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile-lägen. Detta drivs av en stark efterfrågan, underbyggd framförallt av tillväxten i e-handeln (PostNord/HUI prognosticerar 14% tillväxt under 2019). För de allra största logistikuthyrningarna (> 10 000 kvm) är hyresnivåerna relativt stabila.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för transaktioner >40 Mkr ha uppgått till ca 85 Mdr kr fördelat på 218 transaktioner under H1 (första halvåret) 2019 i jämförelse med H1 2018: ca 58 Mdr kr fördelat på 217 transaktioner och H1 2017: ca 82 Mdr kr fördelat på 284 transaktioner. Andelen utländska investerare uppgick till ca 29% (H1 2018: 28%). Sammantaget kan konstateras att det hittills under år 2019 skett i det närmaste lika många affärer som samma period föregående år, medan den samlade transaktionsvolymen varit högre.

Kontorsfastigheter i CBD i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö fortsätter att vara mycket eftertraktade på investerarmarknaden, vilket leder till fortsatt sjunkande direktavkastningskrav i de affärer som genomförs. Sjunkande direktavkastningskrav har även noterats i de mest attraktiva delmarknaderna i dessa städer. Fastigheter med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter, samt sammansatta portföljer av fastigheter som genererar goda kassaflöden är attraktiva bland investerarna med även här sjunkande avkastningskrav som följd. I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila under H1 2019.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt. Direktavkastningskraven i genomförda affärer på marknaden har varit rekordlåga då efterfrågan på investerarmarknaden är hög och ökande, vilket driver upp priserna. Under H1 2019 har tre större transaktioner inom logistik med en samlad volym om ca 12 Mdr kr genomförts på den svenska marknaden. Avkastningskraven i Castellums logistikfästen har justerats ned något ytterligare under Q2 2019.

I *Danmark* uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till cirka 27 Mdr DKK under H1 2019 (H1 2018: cirka 43 Mdr DKK).

I *Finland* uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden till cirka 3,7 Mdr euro under H1 2019 (H1 2018: cirka 4,1 Mdr euro). Transaktionsmarknaden var mycket aktiv i juni med en volym om ca 1,4 Mdr euro (ca 50% högre än i juni 2018). Konkurrenten om attraktiva fastigheter har ökat och många investerare som tidigare endast varit intresserade av fastigheter med säkra kassaflöden visar nu även intresse för utvecklingsbara tillgångar med lite högre risk. Den ökade konkurrensen leder till lägre direktavkastningskrav i CBD och närliggande delmarknader.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken höjde i december 2018 räntan från -0,5% till -0,25%. Det var första höjningen på 7 år. Riksbankens reporäntebana (juli 2019) indikerar att nästa höjning ska ske i slutet av 2019/början av 2020.

Svenska långräntor har gått ned kraftigt hittills i år och t ex 10-åriga swap-räntan nådde ny all-time-low kring +0,5% i mitten av juni. Stibor (3 mån) har däremot varit relativt stabil runt noll-nivån under andra kvartalet. Sammantaget har avkastningskurvan fortsatt att bli allt flackare. Vid utgången av kvartalet låg den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan omkring 0,1%, vilket är en nedgång med ca 0,4% jämfört med utgången av 2018.

Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under årets första halvår efter att ha försämrats relativt kraftigt under fjärde kvartalet 2018. Castellum fick i juni en höjd kreditrating från Moody's. Det nya ratingbetyget är "Baa2" med stable outlook.

Hittills under året har 2 300 Mkr emitterats i SEK-MTN med löptider mellan 2 och 10 år. Under EMTN-programmet har en NOK-emission gjorts med löptid 10 år och volym om (motvärde) drygt 938 Mkr. Volymen utestående certifikat låg strax under 5 000 Mkr per utgången av juni. Kreditmarginalerna, som steg kraftigt under fjärde kvartalet 2018 föll rejält under våren men har under utgången av juni åter stigit något. Dock är nivåerna generellt väsentligt lägre nu än kring senaste årsskiftet.

I Danmark har CIBOR-räntan (3 mån) hittills under 2019 legat relativt stabil på en nivå omkring eller strax under -0,3%, vilket även gällt för Finland/EURIBOR (3 mån).

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	Rullande 4 kvartal juli 18-juni 19	2018 jan-dec
Hysesintäkter		1 296	1 290	2 605	2 557	5 233	5 185
Serviceintäkter		112	98	223	183	432	392
Intäkter coworking		30	-	43	-	43	-
Intäkter	not 2	1 438	1 388	2 871	2 740	5 708	5 577
Driftskostnader	not 3	- 147	- 157	- 372	- 380	- 745	- 753
Underhåll	not 3	- 33	- 48	- 73	- 76	- 164	- 167
Tomträttsavgäld		-	- 6	-	- 13	- 10	- 23
Fastighetsskatt	not 3	- 74	- 77	- 151	- 153	- 313	- 315
Kostnader coworking	not 3	- 30	-	- 42	-	- 42	-
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 87	- 98	- 189	- 178	- 385	- 374
Driftsöverskott		1 067	1 002	2 044	1 940	4 049	3 945
Centrala administrationskostnader	not 3	- 42	- 38	- 90	- 84	- 164	- 158
Förvärvskostnad		- 9	-	- 9	-	- 9	-
<i>Finansnetto</i>	not 4						
Räntenetto		- 202	- 209	- 401	- 436	- 800	- 835
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld		- 6	-	- 10	-	- 10	-
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*	not 1	808	755	1 534	1 420	3 066	2 952
<i>Förvaltningsresultat</i>		817	755	1 543	1 420	3 075	2 952
Goodwill, nedskrivning	not 8	-	-	- 179	-	- 179	-
<i>Värdeförändringar</i>	not 5						
Fastigheter		1 193	596	1 882	827	6 271	5 216
Derivat		- 176	32	- 297	25	- 170	152
Resultat före skatt		1 825	1 383	2 940	2 272	8 988	8 320
Aktuell skatt	not 6	- 74	- 1	- 107	- 3	- 178	- 74
Uppskjuten skatt	not 6	- 506	278	- 247	156	- 1 196	- 793
Periodens / Årets resultat		1 245	1 660	2 586	2 425	7 614	7 453
Övrigt totalresultat							
Poster som kommer att omföras till periodens resultat							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		113	226	156	315	- 8	151
Värdeförändring derivat, valutasäkring		- 88	- 92	- 97	- 181	- 59	- 143
Periodens / Årets totalresultat**		1 270	1 794	2 645	2 559	7 547	7 461
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		4,56	6,08	9,47	8,88	27,87	27,28

* För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 19.

** Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 20.

”
Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Resultatanalys januari-juni, 2019

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-juni 2019 till 1 543 Mkr (1 420), motsvarande 5,65 kr per aktie (5,20) – en förbättring med 9%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 075 Mkr (2 702) motsvarande 11,26 kr per aktie (9,89) – en ökning med 14%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni
Mitt	724	716	390	376
Väst	646	606	372	322
Öresund	579	549	331	281
Stockholm-Norr	852	869	510	469
Finland	27	-	19	-
Coworking	43	-	-2	-
Totalt	2 871	2 740	1 620	1 448

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 620 Mkr (1 448) och koncernens redovisade resultat före skatt om 2 940 Mkr (2 272) består av ofördelat förvaltningsresultat om -86 Mkr (-28), nedskrivning goodwill om -179 Mkr (-), värdeförändring fastigheter om 1 882 Mkr (827) samt värdeförändring derivat om -297 Mkr (25).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 2 871 Mkr (2 740), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,1% (93,0%) inklusive rabatter om 48 Mkr (43). I hyresintäkterna ingår en engångsersättning om 3 Mkr (11) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Vidare förvärvade Castellum under 2019 coworkingbolaget United Spaces, vilket har bidragit med intäkter om 43 Mkr.

UTVECKLING INTÄKTER

Mkr	2019 jan-juni	2018 jan-juni	Förändring, %
Jämförbart bestånd	2 440	2 330	4,7%
Projektfastigheter	193	141	-
Transaktion	195	269	-
Coworking	43	-	-
Intäkter	2 871	2 740	4,8%

Ökningen i jämförbart bestånd om 4,7% beror främst på högre hyresnivåer. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 170 Mkr (232), varav 19 Mkr (70) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 166 Mkr (104), varav 4 Mkr (6) avsåg konkurser och 3 Mkr (8) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 4 Mkr (128). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter medan den är 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

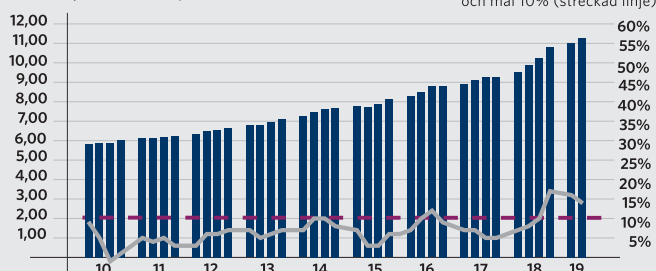
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region					
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Totalt
NYTECKNAT						
Befintligt	39	23	35	52	2	151
Investeringar	1	0	14	4	0	19
Totalt	40	23	49	56	2	170
UPPSAGT						
Befintligt	-38	-30	-41	-52	-1	-162
Konkurser	-1	0	0	-3	0	-4
Totalt	-39	-30	-41	-55	-1	-166
Nettouthyrning	1	-7	8	1	1	4
D:o Q2 2018	47	34	6	32	9	128

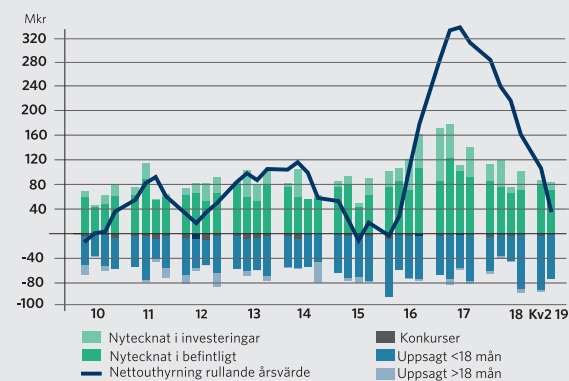
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat kr/aktie rullande fyra kvartal, (staplar)

Årlig tillväxt rullande fyra kvartal (kurva) och mål 10% (streckad linje)



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 596 Mkr (622) motsvarande 282 kr/kvm (285). Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 42 Mkr.

I Sverige har en fastighetstaxering ägt rum, vilket kan medföra högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt som följd. Castellum redovisar förändring av fastighetsskatten först när slutligt besked erhålls, vilket förväntas ske under Q3. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras dock kund, med högre hyresintäkter som följd. Således blir resultateffekten ytterst begränsad.

Fastighetsadministrationen uppgick till 189 Mkr (178), motsvarande 94 kr/kvm (83).

Centrala administrationskostnader uppgick till 90 Mkr (84). I kostnaderna ingår ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 1 Mkr (9). Förvärvskostnader om 9 Mkr är hänförligt till förvärvet av United Spaces.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2019 jan-juni	2018 jan-juni	Förändring,%
Jämförbart bestånd	508	505	0,6%
Flytt av tomträtter	-	13	-
Projektfastigheter	34	32	-
Transaktion	54	72	-
Direkta fastighetskostnader	596	622	-4,2%
Coworking	42	-	-
Fastighetsadministration	189	178	-
Central administration	90	84	-
Kostnader totalt	917	884	3,7%

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 87% (94%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	221	195	112	117	172	175
Underhåll	47	35	20	23	32	35
Fastighetsskatt	113	85	23	21	58	72
S:a fastighetskostn.	381	315	155	161	262	282
Uthyrning och fastighetsadmin						94
Totalt	381	315	155	161	262	376
D:o Q2 2018	379	312	177	168	254	368

NOT 4 Finansnetto

Räntenettot uppgick till - 401 Mkr (- 436) och genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 2,1% (2,3%). Räntenettot har påverkats positivt med ca 47 Mkr på grund av att genomsnittlig ränta minskat med 0,2%-enheter. Vidare redovisas kostnader för tomträttsavgäld och till viss del leasingavtal som finansiell kostnad från och med 2019. Kostnaden för dessa poster första halvåret uppgick till 10 Mkr.

NOT 5 Värdeförändringar

Första halvåret 2019 kännetecknas av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila till stigande priser som följd. Speciellt stort intresse råder för logistikfastigheter, centralt belägna kontorsfastigheter i storstäder samt fastigheter med säkra kassaflöden. Detta tillsammans med en fortsatt välmående hyresmarknad och projektvinster medför att Castellum första halvåret redovisar en realiserad värdeförändring om 2 199 Mkr, motsvarande 2,5% värdeökning.

Därutöver redovisas en realiserad värdeförändring om -317 Mkr hänförligt till försäljning av 27 fastigheter för 4 057 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 170 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 227 Mkr, var således 147 Mkr under värderingen. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffärer redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om ca 400 Mkr. Försäljningarna innebär att Castellum lämnat Sundsvall samt Vaggeryd utanför Jönköping. Vidare har ett bestånd av handelsfastigheter i Uppsala avyttrats. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -297 Mkr (25).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2019 jan-juni	2018 jan-juni
Kassaflöde	359	192
Projektvinst /byggrätter	294	219
Avkastningskrav	1 353	350
Förvärv	193	8
Försäljningar	- 317	58
Totalt	1 882	827
D:o i %	2,1%	0,9%

NOT 6 Skatt

Redovisad skatt uppgår till -354 Mkr (153) varav -107 Mkr (-3) är betald skatt. Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4% medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6% som gäller från och med 2021. 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 till följd av att befintliga underskottsavdrag till stor del finns i f.d. Norrportenkoncernen och kan därmed inte nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 076 Mkr (1 832). Vidare finns obeskattade reserver om 149 Mkr (144). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 52 891 Mkr (46 196), varav 6 176 Mkr (4 423) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 9 433 Mkr (8 257).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Forts. Not 6

SKATTEBERÄKNING 2019-06-30		
Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 543	
Ej avdragsgill ränta	81	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 532	532
ombyggnationer	- 213	213
Övriga skattemässiga justeringar	- 4	- 108
Skattepliktigt förvaltningsresultat	875	637
<i>aktuell skatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	- 187	
Försäljning fastigheter	-	- 2 012
Värdeförändring fastigheter	-	2 199
Skattepl. res. före underskottsavdrag	875	824
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 081	1 081
Tidigare ej aktivera underskottsavdrag	- 370	370
Underskottsavdrag, utgående balans	1 076	- 1 076
Skattepliktigt resultat	500	1 199
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 107	- 247

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2019-06-30			
Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 076	230	220
Obeskattade reserver	- 149	- 32	- 32
Fastigheter	- 52 891	- 10 903	- 3 126
Summa	- 51 964	- 10 705	- 2 938
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 176	1 272	
Enligt balansräkningen	- 45 788	- 9 433	

Uppskjuten skatt är i princip såväl ränte- som amorteringsfri och kan därför till stor del betraktas som eget kapital. Att effektiv skatt är lägre beror på dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 21,4% vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.



CASTELLUM DELÄGARE I ACCESSY MED FOKUS PÅ DIGITAL ACCESS TILL FASTIGHETER

Tillsammans med branschkollegor och branschorganisationen Fastighetsägarna bildade Castellum i april bolaget Accessy. Fokus för satsningen är att skapa en självständig operatör för utveckling av digitala nycklar. En del av fastighetsägarens nya verklighet handlar om att hantera flöden av leveranser in i fastigheter samtidigt som hyresgäster idag önskar mer tjänster kopplade till sin arbetsplats. Det kan handla om att få tillgång till arbetsplatser i coworking-miljöer, hyra ett konferensrum för ett möte, få catering serverat till möteslokalen eller hyra en elcykel. Idag saknas en plattform där fastighetsägare enkelt kan knyta ihop denna kundresa, vilket är anledningen till den gemensamma digitala plattformen Accessy. Målsättningen är att få fler aktörer att ansluta sig så att lösningen kan slå igenom på bred front.

"Man kan förklara den nya plattformen för digitala nycklar vi nu vill bygga som en motsvarighet till den mobila betalningstjänsten Swish. Digitala nycklar kommer att göra livet lättare både för våra kunder och oss själva som fastighetsägare. Det ger även en bra förutsättning för att kunna skapa nya smarta mobila tjänster för våra kunder."

Niclas Ingeström, Chief digital officer, Castellum

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 7	91 427	84 298	89 168
Goodwill	not 8	1 691	1 659	1 659
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 9	868	-	-
Övriga anläggningstillgångar		198	121	146
Kortfristiga fordringar		1 056	746	924
Likvida medel		157	84	243
Summa tillgångar		95 397	86 908	92 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		40 727	34 847	39 749
Uppskjuten skatteskuld	not 6	9 433	8 257	9 203
Övriga avsättningar		6	3	6
Räntebärande skulder	not 10	40 242	39 992	40 358
Derivat	not 11	701	1 323	716
Leasingavtal	not 9	868	-	-
Ej räntebärande skulder		3 420	2 486	2 108
Summa eget kapital och skulder		95 397	86 908	92 140
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		20 923	28 717	21 803
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-

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 2017-12-31	273 201	137	12 434	123	- 126	- 2	21 170	33 736
Utdelning, mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 448	- 1 448
Periodens resultat januari-juni 2018	-	-	-	-	-	-	2 425	2 425
Övrigt totalresultat januari-juni 2018	-	-	-	315	- 181	-	-	134
Eget kapital 2018-06-30	273 201	137	12 434	438	- 307	- 2	22 147	34 847
Periodens resultat juli-dec 2018	-	-	-	-	-	-	5 028	5 028
Övrigt totalresultat juli-dec 2018	-	-	-	- 164	38	-	-	- 126
Eget kapital 2018-12-31	273 201	137	12 434	274	- 269	- 2	27 175	39 749
Utdelning, mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 667	- 1 667
Periodens resultat jan-juni 2019	-	-	-	-	-	-	2 586	2 586
Övrigt totalresultat jan-juni 2019	-	-	-	156	- 97	-	-	59
Eget kapital 2019-06-30	273 201	137	12 434	430	- 366	- 2	28 094	40 727

Balansräkning per 30 juni 2019

NOT 7 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 47% kontor, 23% samhällsfastigheter, 16% logistik/lager, 7% handel och 2% lätt industri. Fastigheterna är belägna i citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterade 5% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 702 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,2 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har det investerats för totalt 4 243 Mkr (2 456), varav 2 770 Mkr (1 019) avser förvärv och 1 473 Mkr (1 437) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 4 057 Mkr (387) uppgick nettoinvesteringen till 186 Mkr (2 069).

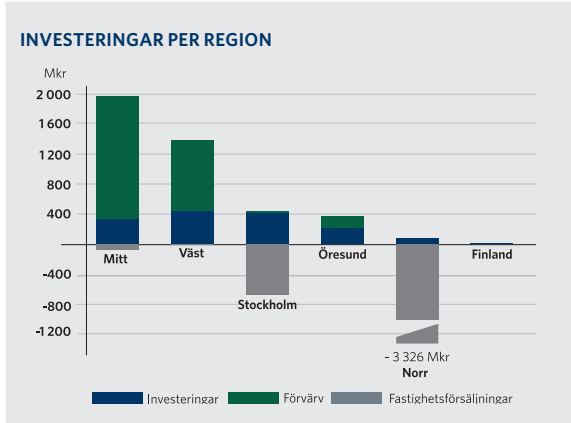
FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	89 168	647
+ Förvärv	2 770	11
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 473	-
- Försäljningar	- 4 374	- 27
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 199	-
+/- Valutakursomräkning	191	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2019	91 427	631

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 kassaflödesmodell 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 1 500 kr/kvm (1 480). 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 91 427 Mkr (89 168), motsvarande 21 967 kr/kvm (20 417).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt och mark, kan beräknas till 5,1% (5,3%).

GENOMSITTIG VÄRDERINGSYIELD

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	2 211
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	98
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 74
Normaliserat driftsöverskott (6 mån)	2 235
Värdering (exkl. byggrätter om 473 Mkr)	86 883
Genomsnittlig värderingsyield	5,1%

VÄRDERINGSYIELD PER KATEGORI

	30 juni 2019	31 dec 2018
Kontor	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	4,8%	5,0%
Lager/Logistik	5,6%	5,8%
Handel	5,7%	5,9%
Lätt industri	6,9%	6,9%
Totalt	5,1%	5,3%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019 jan-juni	2018 jan-juni	2018 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 481	1 377	1 407
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,1%	93,0%	93,2%
Fastighetskostnader kr/kvm	376	368	378
Driftsöverskott kr/kvm	1 004	914	933
Fastighetsvärde kr/kvm	21 967	18 762	20 417
Antal fastigheter	631	683	647
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 162	4 408	4 283
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1%	5,4%	5,3%

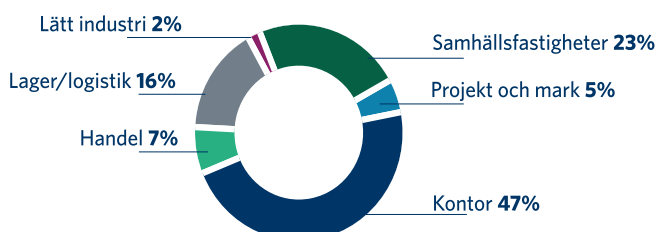
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	30 juni 2019					januari-juni 2019					
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	28	282	10 765	38 203	311	2 209	94,8%	295	56	395	239
Väst	64	361	10 226	28 355	317	1 757	95,0%	301	59	329	242
Mitt	79	547	10 202	18 641	404	1 477	90,2%	365	97	355	268
Öresund	43	389	10 899	27 991	405	2 081	88,6%	359	85	436	274
Norr	2	5	93	18 423	4	1 526	92,0%	3	1	513	2
Finland	1	14	870	60 263	27	3 705	100,0%	27	6	812	21
Summa Kontor	217	1 598	43 055	26 933	1 468	1 837	92,0%	1 350	304	381	1 046
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	12	89	5 476	61 327	134	2 991	97,1%	130	22	484	108
Väst	15	110	2 148	19 518	73	1 328	93,2%	68	11	208	57
Mitt	29	307	8 166	26 620	261	1 702	97,6%	255	49	316	206
Öresund	8	91	3 281	36 123	99	2 174	97,9%	97	13	284	84
Norr	10	99	1 948	19 623	74	1 497	95,6%	71	15	303	56
Summa Samhällsfastigheter	74	696	21 019	30 191	641	1 840	96,8%	621	110	315	511
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	36	256	4 821	18 822	154	1 203	92,2%	142	23	180	119
Väst	68	586	6 631	11 311	233	795	89,9%	210	38	128	172
Mitt	29	146	1 199	8 246	59	813	92,5%	54	12	168	42
Öresund	28	193	1 767	9 157	83	857	90,1%	75	19	194	56
Summa Lager/Logistik	161	1 181	14 418	12 211	529	896	90,9%	481	92	155	389
HANDEL											
Stockholm	29	150	3 341	22 229	117	1 552	95,7%	112	18	240	94
Väst	14	53	879	16 503	34	1 292	95,4%	33	8	299	25
Mitt	20	108	1 737	16 115	70	1 299	96,5%	67	14	258	53
Öresund	11	46	832	18 270	34	1 510	84,9%	29	6	296	23
Summa Handel	74	357	6 789	19 023	255	1 432	94,4%	241	46	262	195
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	43	687	15 824	28	1 289	94,3%	26	5	243	21
Väst	16	66	673	10 200	28	836	95,3%	26	4	123	22
Mitt	12	46	387	8 514	20	878	97,5%	19	4	175	15
Öresund	4	42	328	7 786	16	749	91,5%	15	3	123	12
Summa Lätt industri	42	197	2 075	10 534	92	927	94,8%	86	16	161	70
Summa förvaltningsfastigheter	568	4 029	87 356	21 679	2 985	1 481	93,1%	2 779	568	282	2 211
Uthyrning och fastighetsadministration									189	94	-189
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									757	376	2 022
Projekt	36	133	3 127	-	49	-	-	29	16	-	13
Obebyggd mark	27	-	944	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	631	4 162	91 427	-	3 034	-	-	2 808	773	-	2 035

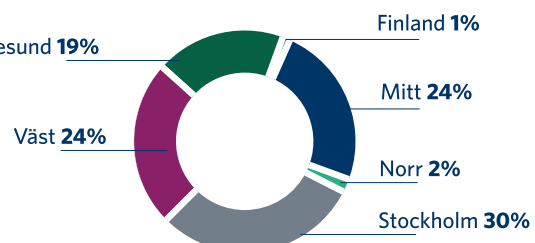
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader som om de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 2 035 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 2 044 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 57 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 48 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 24, definitioner.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter och en fjärdedel av samhällsfastigheter. Det sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot handelssegmentet är 7% värdemässigt, men då ryms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handelsexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från det allt mer växande e-handelssegmentet vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av last mile.

Kontraktsförfallstruktur

Kontraktsförfallstrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2019 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-06-30

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2019	736	70	1%
2020	1 817	908	17%
2021	1 170	907	17%
2022	1 130	996	19%
2023	434	622	12%
2024+	455	1 632	31%
Summa kommersiellt	5 742	5 135	97%
Bostäder	441	41	1%
P-platser och övrigt	5 855	88	2%
Totalt	12 038	5 264	100%

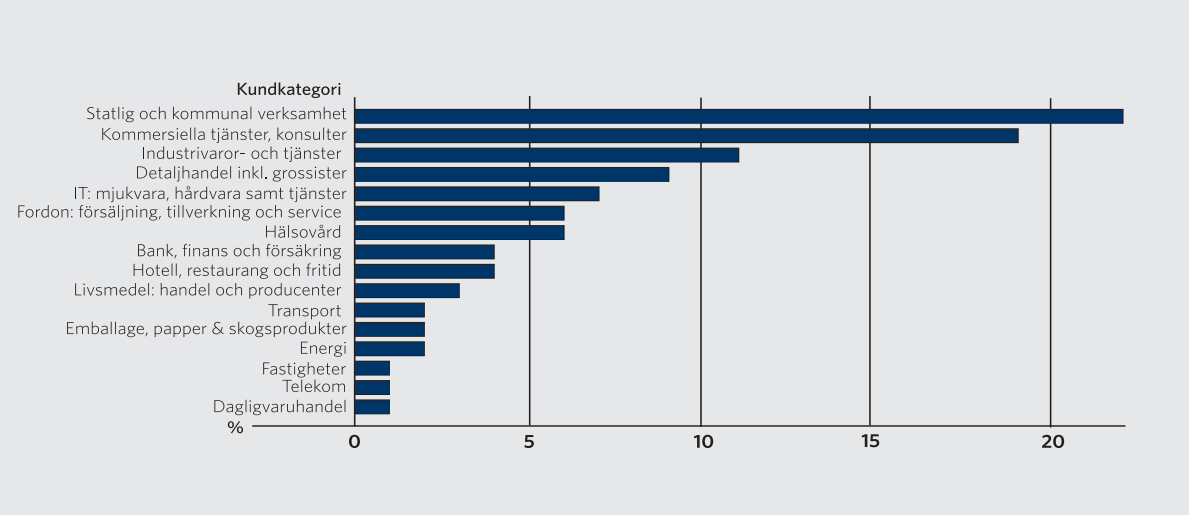
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 700 kommersiella kontrakt och ca 440 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen till nedan. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2% av koncernens totala hyresintäkter, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

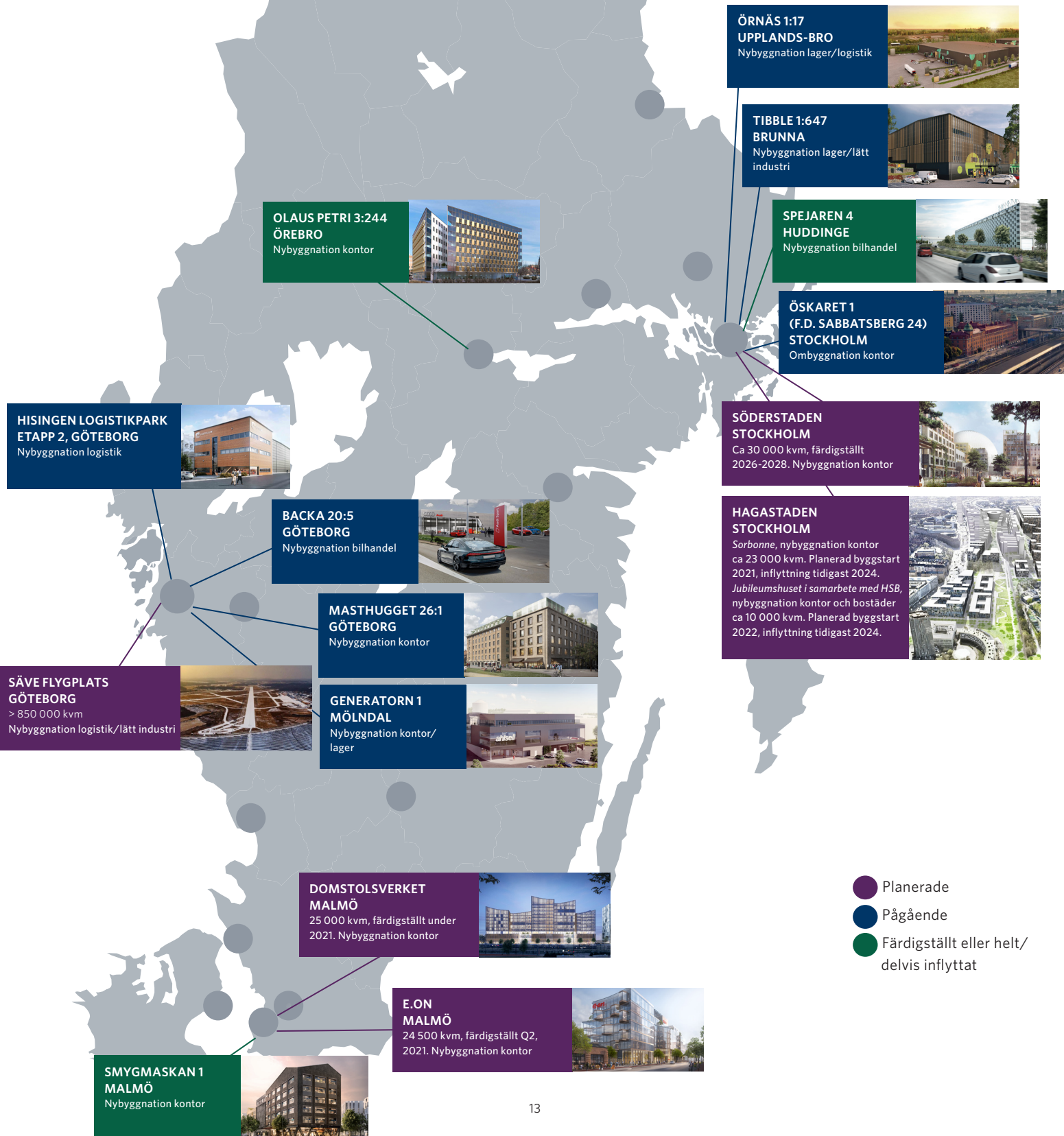
KONTRAKTSSTORLEK

Kontraktstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 719	22%	214	4%
0,25-0,5	956	8%	350	7%
0,5-1,0	795	7%	561	10%
1,0-3,0	757	6%	1 291	24%
< 3,0	515	4%	2 719	52%
Summa	5 742	47%	5 135	97%
Bostäder	441	4%	41	1%
P-platser och övrigt	5 855	49%	88	2%
Totalt	12 038	100%	5 264	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



**ÖRNÄS 1:17
UPPLANDS-BRO**
Nybyggnation lager/logistik

**TIBBLE 1:647
BRUNNA**
Nybyggnation lager/lätt industri

**SPEJAREN 4
HUDDINGE**
Nybyggnation bilhandel

**ÖSKARET 1
(F.D. SABBATSBERG 24)
STOCKHOLM**
Ombyggnation kontor

**SÖDERSTADEN
STOCKHOLM**
Ca 30 000 kvm, färdigställt 2026-2028. Nybyggnation kontor

**HAGASTADEN
STOCKHOLM**
Sorbonne, nybyggnation kontor ca 23 000 kvm. Planerad byggstart 2021, inflyttning tidigast 2024.
Jubileumshuset i samarbete med HSB, nybyggnation kontor och bostäder ca 10 000 kvm. Planerad byggstart 2022, inflyttning tidigast 2024.

**OLAUS PETRI 3:244
ÖREBRO**
Nybyggnation kontor

**HISINGEN LOGISTIKPARK
ETAPP 2, GÖTEBORG**
Nybyggnation logistik

**BACKA 20:5
GÖTEBORG**
Nybyggnation bilhandel

**MASTHUGGET 26:1
GÖTEBORG**
Nybyggnation kontor

**SÄVE FLYGPLATS
GÖTEBORG**
> 850 000 kvm
Nybyggnation logistik/lätt industri

**GENERATORN 1
MÖLNDAL**
Nybyggnation kontor/lager

**DOMSTOLSVERKET
MALMÖ**
25 000 kvm, färdigställt under 2021. Nybyggnation kontor

**E.ON
MALMÖ**
24 500 kvm, färdigställt Q2, 2021. Nybyggnation kontor

**SMYGMASKAN 1
MALMÖ**
Nybyggnation kontor

- Planerade
- Pågående
- Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

Större investeringar och försäljningar

Större investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad juli 2019	Total inv. inkl. mark Mkr	Varav inv. 2019, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kategori
		Mkr	kr/kvm						
Öskaret 1, Stockholm (f.d. Sabbatsberg 24)	9 092	45	4 950	28%	419	133	183	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Hisingen logistikpark etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	130	164	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	229	38	153	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	0%	204	65	69	Kv 4 2019	Nybyggnation lager/logistik
Generatoren 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	35	5	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor och lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	8%	140	29	15	Kv 3 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100%	103	35	15	Kv 3 2019	Nybyggnation bilhandel

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Olaus Petri 3:244, Örebro	15 023	37	2 450	100%	495	66	42	Kv 1 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	24	2 600	89%	349	63	49	Kv 2 2019	Nybyggnation bilhandel
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	95%	347	88	47	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Summa projekt över 100 Mkr					2 721	682	742		

Större fastighetsförvärv

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad juli 2019	Anskaffn. värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
6 fastigheter i Linköping	67 387	109	1 600	97%	1 631	mars 2019	Kontor
Gullbergsvass 1:12 och 1:2, Göteborg	16 604	42	2 550	98%	864	mars 2019	Kontor
Del av Hamnen 22:31, Malmö	-	-	-	-	144	april 2019	Mark för byggnation E.ON

Större fastighetsförsäljningar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fast. pris, Mkr	Uppskjuten skatt omkostn., Mkr	Försäljn.pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
20 fastigheter i Sundsvall	154 491	258	1 650	3 462	-137	3 325	mars 2019	Kontor, samhällsfastigheter, handel
Boländerna 28:4, 28:4, 35:1 och 35:2, Uppsala	49 795	69	1 396	694	-26	668	april 2019	Handel

NOT 8 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförlig till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra en nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under första kvartalet i år avyttrades hela beståndet i Sundsvall, vilket medförde en nedskrivning om 179 Mkr. Under samma period förvärvades coworkingbolaget United Spaces, vilket medför en ökning av goodwill med 210 Mkr. Således har goodwill under året förändrats med 32 Mkr.

NOT 9 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, innebärande att Castellum ska värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till ca 868 Mkr fördelat på tomträttsavtal om 483 Mkr och hyresavtal i det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 385 Mkr. Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 56 845 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 45 130 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 715 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolyum vid utgången av perioden var 29 280 Mkr (30 862) långfristigt och 10 805 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 157 Mkr (243) uppgick till 40 085 Mkr (40 115), varav 23 473 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 4 993 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 23 505 Mkr respektive 4 997 Mkr).

Under första halvåret 2019 har kreditfaciliteter i bank om ca 2 400 Mkr förlängts, ca 1 000 Mkr har avslutats och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr. Castellum har även varit aktiv i obligationsmarknaden under första halvåret och obligationer om nominellt 1 500 Mkr har förfallit medan 2 300 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Dessutom har nominellt 850 MNOK emitterats på löptid tio år under Castellums EMTN-program. Efter räkenskapsperiodens utgång har ytterligare obligationer om 300 Mkr emitterats och kreditfaciliteter i bank höjts med 200 Mkr.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevolyum. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal inklusive EMTN-programmet. Av netto räntebärande skulder om 40 085 Mkr (40 115) var 10 863 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 29 222 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 27% (31%) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 17% (20%) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 56% (53%) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning

i förhållande till totala tillgångar uppgick till 11% (13%). Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med god marginal, 44% respektive 485% och 11%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,2 år (3,4). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,9 år (3,0).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget höjdes i juni och ligger på s.k. Investment Grade nivå om "Baa2" med stable outlook. Ratingen bedöms medföra förbättrad finansiell flexibilitet genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till länekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-06-30

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	11 715	1 989	8 816	10 805
1 - 2 år	11 185	2 011	3 474	5 485
2 - 3 år	10 494	3 103	3 391	6 494
3 - 4 år	8 328	3 229	3 499	6 728
4 - 5 år	11 284	11	6 723	6 734
> 5 år	3 839	1 276	2 563	3 839
Totalt	56 845	11 619	28 466	40 085

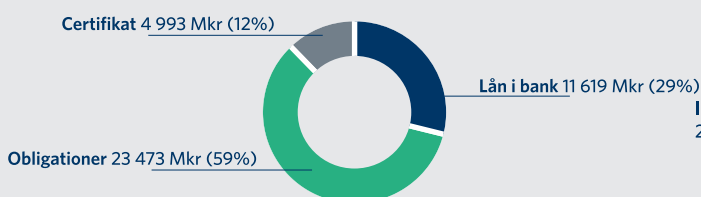
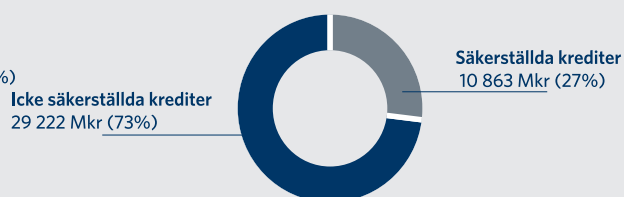
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,8 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per den 30 juni 2019 var 1,9% (2,0%). Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter rapporteras i perioden 0-1 år.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 7 177 Mkr (6 895), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2019-06-30**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-06-30**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-06-30

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym betala ränta, Mkr	Utgående betala ränta	Volym erhålla ränta, Mkr	Utgående erhålla ränta		
0 - 1 år	26 547	1,3%*	3 402	1,0%	- 14 237	0,1%	2,3%	0,2 år
1 - 2 år	3 699	1,6%	1 940	1,3%	0	0,0%	1,5%	1,4 år
2 - 3 år	1 948	1,4%	1 250	0,1%	0	0,0%	0,9%	2,3 år
3 - 4 år	1 299	1,9%	1 700	0,5%	0	0,0%	1,1%	3,5 år
4 - 5 år	5 275	2,1%	4 850	2,3%	- 4 766	2,2%	2,3%	4,5 år
5 - 10 år	1 317	3,7%	6 800	1,9%	- 938	4,2%	1,9%	8,2 år
Totalt	40 085	1,5%	19 941	1,6%	- 19 941	0,8%	1,9%	2,8 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

NOT 11 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Under slutet av perioden omstrukturerades derivatportföljen motsvarande ett undervärde om 215 Mkr. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 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 har över tid således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den

internationella kapitalmarknaden. 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, såsom 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 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 769 Mkr (- 689) och valutaderivatportföljen till 68 Mkr (- 27). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50%	Ej över 65%	44%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	485%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	11%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		13%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,9 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		2,8 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		35%
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

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni	Rullande 12 månader juli 18-juni 19	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 067	1 002	2 044	1 940	4 049	3 945
Centrala administrationskostnader	- 42	- 38	- 90	- 84	- 164	- 158
Återläggning av avskrivningar	20	5	29	9	39	19
Betalt räntenetto	- 206	- 212	- 363	- 446	- 746	- 829
Betald skatt	58	32	-74	- 8	- 141	- 75
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	25	36	59	36	31	8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	922	825	1 605	1 447	3 068	2 910
Förändring kortfristiga fordringar	93	53	- 157	- 195	- 187	- 225
Förändring kortfristiga skulder	- 471	- 143	- 190	- 203	120	107
Kassaflöde från löpande verksamhet	544	735	1 258	1 049	3 001	2 792
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 696	- 741	- 1 473	- 1 437	- 2 873	- 2 837
Förvärv fastigheter	- 252	- 981	- 2 770	- 1 019	- 4 206	- 2 455
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	127	- 19	133	- 8	149	8
Försäljning fastigheter	36	155	4 057	387	6 305	2 635
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	622	19	125	13	- 37	- 149
Investeringar i övrigt	- 22	- 16	- 274	- 32	- 327	- 85
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 185	- 1 583	- 202	- 2 096	- 989	- 2 883
Förändring långfristiga skulder	- 113	898	- 77	1 643	305	2 025
Förändring långfristiga fordringar	- 24	-	- 16	9	- 14	11
Lösen räntederivat	- 215	-	- 215	-	- 672	- 457
Utbetald utdelning	-	-	- 834	- 724	- 1 558	- 1 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 352	898	- 1 142	928	- 1 939	131
Periodens / Årets kassaflöde	7	50	- 86	- 119	74	40
Likvida medel ingående balans	150	34	243	203	84	203
Likvida medel utgående balans	157	84	157	84	157	243

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 april-juni	2018 april-juni	2019 jan-juni	2018 jan-juni
Intäkter	20	18	40	34
Kostnader	- 49	- 44	- 107	- 92
Finansnetto	10	17	19	2
Värdeförändring derivat	- 199	- 18	- 345	- 25
Resultat före skatt	- 218	- 27	- 393	- 81
Skatt	6	6	13	18
Periodens/årets resultat	- 212	- 21	- 380	- 63
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	- 212	- 21	- 380	- 63
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	27	42	67	131
Värdeförändring valutaderivat	- 26	- 42	- 50	- 131
Periodens/årets totalresultat	- 211	- 21	- 363	- 63

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
Andelar koncernföretag	19 907	19 675	19 678
Fordringar koncernföretag	38 092	38 263	39 423
Övriga tillgångar	114	193	109
Likvida medel	50	0	1
Summa	58 163	58 131	59 211
Eget kapital	15 788	16 282	17 818
Derivat	701	1 323	716
Räntebärande skulder	37 541	36 151	36 738
Räntebärande skulder koncernföretag	3 087	3 509	3 711
Övriga skulder	1 046	866	228
Summa	58 163	58 131	59 211
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	17 349	24 032	17 387
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	2 552	3 638	3 616

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+56/-56	+	-
Vakans	+61/-61	+	-
Fastighetskostnader	-15/+15	-	0
Räntekostnader*	-77/43	0	-

*Asymmetrin beror på att Castellum f.n. bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framfallt resultat, men även ställning kan bli mer volatila.

Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	- 18 285	- 9 143	-	9 143	18 285
Belåningsgrad	55%	49%	44%	40%	37%

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.

För mer detaljerad information om risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida alternativt Castellums Årsredovisning 2018, avsnittet "Risker och Riskhantering" sid 92-100.

CASTELLUM HAR ERHÅLLIT HÖJD KREDITRATING FRÅN MOODY'S

Castellum tilldelades i början på juni en uppgraderad investment grade med betyget "Baa2", stable outlook, av det internationella kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingen bygger på bolagets starka fastighetsbestånd och finansiella ställning.

"Att erhålla höjd kreditrating är mycket värdefullt för Castellum. Det är ett bevis på att det vi gör är rätt både ur ett finansiellt och affärs-mässigt perspektiv. Att marknaden har tilltro till oss är en förutsättning för framtida investeringar. Samtidigt ger den förbättrade kreditratingen Castellum än större möjligheter till stark finansiell flexibilitet och breddad investerarbaser, nationellt såväl som internationellt."

Ulrika Danielsson, Ekonomi- och finansdirektör, Castellum

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 24.

	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-juni 2019	jan-juni 2018	Rullande 12 mån. juli 18-juni 19	jan-dec 2018
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201

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.

	april-juni 2019		april-juni 2018		jan-juni 2019		jan-juni 2018		Rullande 12 mån. juli 18-juni 19		jan-dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 825	6,68	1 383	5,06	2 940	10,76	2 272	8,32	8 988	32,90	8 320	30,45
Återläggning												
Förvärvskostnader	9	0,03			9	0,03			9	0,03		
Goodwill, nedskrivning	-	-	-	-	179	0,66	-	-	179	0,66	-	-
Värdeförändring fastighet	-1 193	-4,37	-596	-2,18	-1 882	-6,89	-827	-3,03	-6 271	-22,95	-5 216	19,09
Värdeförändring derivat	176	0,65	-32	-0,12	297	1,09	-25	-0,09	170	0,62	-152	-0,55
= Förvaltningsresultat	817	2,99	755	2,76	1 543	5,65	1 420	5,20	3 075	11,26	2 952	10,81

EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	817	2,99	755	2,76	1 543	5,65	1 420	5,20	3 075	11,26	2 952	10,81
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-103	-0,38	-63	-0,23	-187	-0,69	-108	-0,40	-395	-1,45	-316	-1,16
EPRA Earnings / EPRA EPS	714	2,61	692	2,53	1 356	4,96	1 312	4,80	2 680	9,81	2 636	9,65

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.

	30 juni 2019		30 juni 2018		31 dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	40 727	149	34 847	128	39 749	145
Återläggning:						
Beslutad, ej verkställd utdelning	833	3	724	2	-	-
Derivat enligt balansräkning	701	3	1 323	5	716	3
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 490	-6	-1 659	-6	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 433	33	8 257	30	9 203	34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	50 204	184	43 492	159	48 009	176
Avdrag						
Derivat enligt ovan	-701	-3	-1 323	-5	-716	-3
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	-2 938	-11	-2 547	-9	-2 975	-11
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	46 565	170	39 622	145	44 318	162

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserars under 2 år med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiserars under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

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 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Räntetäckningsgrad	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-juni 2019	jan-juni 2018	Rullande 12 mån. juli 18-juni 19	jan-dec 2018
Förvaltningsresultat	817	755	1 543	1 420	3 075	2 952
Återläggning;						
Räntenetto	202	209	401	436	800	835
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	1 019	964	1 944	1 856	3 875	3 787
Räntetäckningsgrad	504%	461%	485%	426%	484%	454%

Forts. Finansiella nyckeltal

Belåningsgrad	30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
Räntebärande skulder	40 242	39 992	40 358
Likvida medel	- 157	-84	- 243
Räntebärande skulder netto	40 085	39 908	40 115
Förvaltningsfastigheter	91 427	84 298	89 168
Förvärvade ej tillträdade fastigheter	- 164	-15	- 31
Sålda ej frånträdade fastigheter	39	2	164
Förvaltningsfastigheter netto	91 302	84 285	89 301
Belåningsgrad	44%	47%	45%

Investering

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

Nettoinvestering	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-juni 2019	jan-juni 2018	Rullande 12 mån. juli 18-juni 19	jan-dec 2018
Förvärv	252	981	2 770	1 019	4 206	2 455
Ny-, till- och ombyggnation	696	741	1 473	1 437	2 873	2 837
Summa investering	948	1 722	4 243	2 456	7 079	5 292
Försäljningspris	- 36	- 155	- 4 057	- 387	- 6 305	- 2 635
Nettoinvestering	912	1 567	186	2 069	774	2 657
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	2%	0%	3%	1%	3%

Övriga nyckeltal

	april-juni 2019	april-juni 2018	jan-juni 2019	jan-juni 2018	Rullande 12 mån. juli 18-juni 19	jan-dec 2018
Överskottsgrad	76%	72%	72%	71%	71%	71%
Räntenivå, genomsnitt	2,1%	2,3%	2,1%	2,3%	2,1%	2,2%
Avkastning långsiktigt substansvärde	13,9%	15,0%	12,7%	11,6%	17,5%	18,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	14,5%	20,6%	14,0%	14,7%	19,8%	22,0%
Avkastning totalt kapital	9,4%	7,3%	8,3%	6,3%	11,5%	10,6%
Avkastning eget kapital	12,6%	20,0%	13,3%	14,7%	22,4%	22,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	335	309	335	309	335	326
Bruttouthyrning	83	120	170	232	346	408
Nettouthyrning	11	80	4	128	37	161

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.

1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Castellum tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Castellum gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga tillsammans med hyresavtal i det under året förvärvade coworking-bolaget United Spaces. Utöver dessa två poster har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Som följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skill-

nad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Vidare är hyreskostnaden för United Spaces fördelad på avskrivningar och finansiell kostnad. Tomträttsavtal och hyresavtal i United Spaces har värderats och nyttjanderätten redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld. Per 30 juni 2019 bedömdes det sammanlagda värdet av dessa två poster vara 868 Mkr.

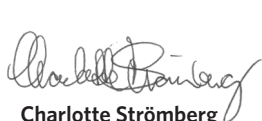
Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Castellum konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

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 12 juli 2019



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Anria-Karin Hatt
Styrelseledamot



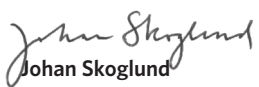
Christer Jacobson
Styrelseledamot



Christina Karlsson Kazeem
Styrelseledamot



Nina Linander
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot



Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande fredagen den 12 juli 2019 kl. 08:00 CET.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter periodens utgång.

Granskningsrapport

Revisorns 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 1 januari till 30 juni 2019. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 12 juli 2019

Deloitte AB



Hans Warén
Auktoriserad revisor

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 49 600 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 30 juni 2019 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2019-06-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	16 476	6,0%
APG Asset Management	15 124	5,5%
PGGM Pensioenfonds	14 544	5,3%
BlackRock	13 774	5,0%
SEB Fonder & Liv	11 011	4,0%
Vanguard	8 948	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 619	3,2%
AMF Försäkring & Fonder	8 132	3,0%
Lannebo Fonder	8 043	2,9%
SHB Fonder & Liv	4 317	1,6%
Styrelse och ledning i Castellum	172	0,1%
Övriga svenska ägare	64 607	23,6%
Övriga utländska ägare	99 434	36,5%
Totalt utestående aktier	273 201	100,0%

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Kursen på Castellumaktien den 30 juni 2019 var 177,55 kr (145,15) motsvarande ett börsvärde om 48,5 miljarder kr (39,7), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 138 miljoner (147) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 134 000 aktier per dag (1 192 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 104% (109%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise samt Cboe BXE EU.

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) uppgick till 184 kr/aktie (159). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 95% (92%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,81 kronor (9,12) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,6% (6,3%), motsvarande en multipel om 18 (16). 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 27,87 kronor (20,70), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 15,9% (14,3%), motsvarande ett P/E om 9 (7).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,10 kronor (5,30) motsvarar en direktavkastning om 3,4% (3,7%) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen har 3,05 kronor betalats ut i mars, medan resterande betalas ut i september 2019.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 26,5% (22%).

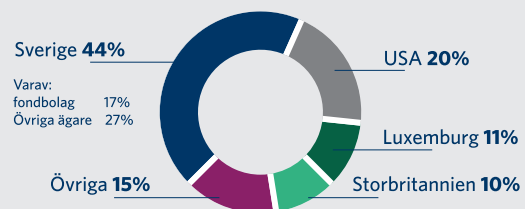
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar sk realtillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på realtillgångar framgår att dessa är värdeskyddade, d v s över tid och med gott underhåll har de en värdeutveckling som kompenserar för inflationen.

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

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

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2019-06-30



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 075	3 075	3 075
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,0%	2,0%	4,0%
D:o, Mkr	2 529	1 686	3 372
Aktuell skatt, 9%	- 305	- 305	- 305
Resultat efter skatt	5 299	4 456	6 142
Resultat kr/aktie	19,40	16,31	22,48
Avkastning långsiktig substans	10,2%	8,7%	11,7%
Resultat/aktiekurs	11,1%	9,3%	12,9%
P/E	9	11	8

EPRA NYCKELTAL

	30 juni 2019	30 juni 2018	31 dec 2018
EPRA Earnings (förv. res. efter betalad skatt), Mkr	1 356	1 312	2 636
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,96	4,80	9,65
EPRA NAV (långs. substansvärde), Mkr	50 204	43 492	48 009
EPRA NAV, kr/aktie	184	159	176
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	46 565	3	44 318
EPRA NNNAV, kr/aktie	170	145	162
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	7%	7%
EPRA Yield	5,0%	5,3%	5,1%
EPRA "Topped-up" Yield	5,1%	5,4%	5,2%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	6%	3%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	14%	9%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	35%	17%	e.t.
Utdelning kr/aktie	15%	13%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	16%	14%	10%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	17%	15%	11%
Fastighetsbestånd kr/aktie	8%	7%	8%
Värdeförändring fastigheter	7%	6%	3%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	17,5%	19,9%	13,9%
Avkastning aktuellt substansvärde	19,8%	19,9%	14,2%
Avkastning totalt kapital	11,5%	10,3%	7,8%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	26,5%	17,5%	19,2%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	10,8%	12,9%	13,5%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	31,0%	18,2%	22,5%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-1,4%	4,8%	12,8%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-4,3%	5,0%	12,5%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-6,0%	4,1%	11,0%

Finansiell risk

Belåningsgrad	44%	47%	50%
Räntetäckningsgrad	479%	414%	341%

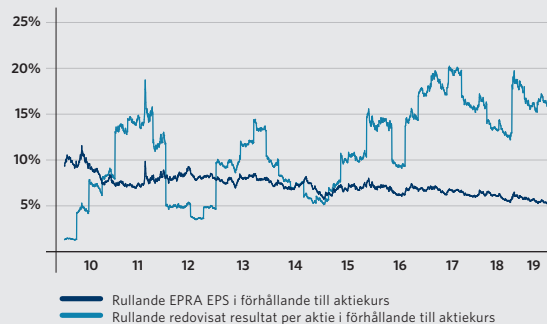
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



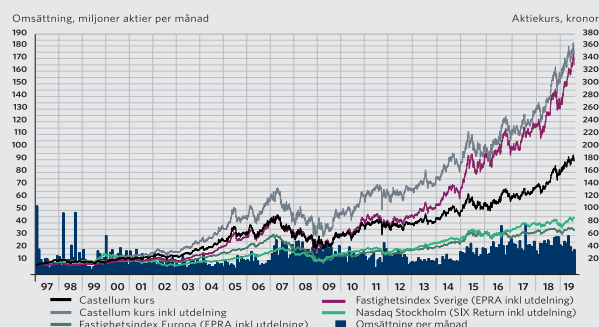
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 JUNI 2019



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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 exklusivt 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.

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.

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, goodwill och uppskjuten skatt.

EPRA NNAV - Aktuell substansvärde

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

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, handel, lätt industri samt projekt.

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, nedskrivning goodwill, 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 som 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.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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 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 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 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 tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

Räntetäckningsgrad

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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari - september 2019 18 okt 2019
Bokslutskommuniké 2019 24 jan 2020
Årsredovisning 2019 Vecka 6, 2020
Årsstämma 2020 19 mars 2020

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.

Ytterligare information kan erhållas av:
Henrik Saxborn, Verkställande direktör,
Castellum AB, 031-60 74 50
Ulrika Danielsson, Ekonomi- och finansdirektör,
Castellum AB, 0706-47 12 61

Om Castellum

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 91,4 miljarder kronor och utgörs i huvudsak av lokaler för kontor, lager/logistik och samhällsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 4,2 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i ett 20-tal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors.

Castellum har under 2018 tilldelats flera utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, bland annat Global Sector Leader av GRESB vilket innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn kontors- och logistiklokaler samt nivå guld för bolagets hållbarhetsrapportering från EPRA (European Public Real Estate Association). Castellum är dessutom som enda nordiska fastighets- och byggbolag invald i Dow Jones Sustainability Index (DJSI), som inkluderar de bolag i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet.

Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.



CASTELLUM

Castellum AB (publ) ▪ Box 2269, 403 14 Göteborg ▪ Besöksadress: Östra Hamngatan 16
Telefon: 031-60 74 00 ▪ E-post: info@castellum.se ▪ www.castellum.se
Säte: Göteborg ▪ Org nr: 556475-5550