

---

Årsredovisning 2018



## Digital årsredovisning

Den digitala årsredovisningen finns tillgänglig på Castellums hemsida och sammanfattar 2018 med fokus på verksamhet och värdeskapande. Den guidar även till innehåll såväl på hemsidan som i denna årsredovisning.

Ta del av den på:

<https://reports.castellum.se/ar2018>

## Tailor Made Report

Castellum har som ambition att driva innovation och förändring i allt som vi gör. Ett sätt att leverera på detta avseende rapportering är att låta våra läsare skraddarsy det innehåll man är intresserad av.

Skraddarsy din läsoplevelse av Årsredovisning 2018 genom att ladda ner underlag i vårt verktyg Tailor Made Report:

<https://reports.castellum.se/tmr>

## Legal årsredovisning

Den legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 11-150. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. EPRAs nyckeltal (European Public Real Estate Association) redovisas under avsnittet Castellumaktien. Castellum redovisar i enlighet med GRI Standards, nivå core.

Castellums lagstadgade hållbarhetsrapport finns på följande sidor: affärsmodell sidorna 11-13, miljöfrågor sidorna 13, 40, 44, 62-70, 98 och 194-199, sociala förhållanden och personalrelaterade frågor sidorna 13, 62-64, 66-67, 71-73, 74-77 och 98-99, 199 och 201, respekt för mänskliga rättigheter 64, 66-67, 72, 76, 98-99 och 202, antikorruption sidorna 66-67, 72, 98, 111 och 116-118 samt mångfald i styrelsen sidorna 106-107. Beräkning och definitioner av finansiella/alternativa nyckeltal finns på sidorna 123-124.

Hållbarhetsredovisningen som har översiktligt granskats av revisorer framgår av sidhänvisningar i GRI-index på sidan 205-206. GRI-index refererar till Castellums hållbarhetsdata 2018 samt till fördjupad hållbarhetsinformation på sidorna 194-207.

EPRA-index presenteras på sidan 200 och TCFD-index på sidan 207.

Till vänster på bilden med den ockrafärgade fasaden syns Castellums ombyggnadsprojekt Torsgatan 26. Fastigheten byggdes i början av 1900-talet och ritades av den välkände arkitekten Ferdinand Boberg. För närvarande omvandlar Castellum byggnaden till ett av Stockholms mest innovativa kontorsprojekt där gammalt möter nytt, ett stenkast från centralen.

# Årsredovisning 2018

<b>INLEDNING</b>	<b>2</b>
Detta är Castellum	2
Nyckeltal 2018	4
Fokus 2018	5
Vd-ord	6
Castellum 2018 – året som gått	8
<b>STRATEGI, TRENDER OCH MARKNAD</b>	<b>10</b>
Castellums strategi	11
Trender	14
Marknadskommentarer	16
Hyresmarknad – kontor	20
Hyresmarknad – logistik	23
Så skapar Castellum värde	26
<b>CASTELLUMS VERKSAMHET</b>	<b>28</b>
Castellums resultat 2018	29
Castellums marknader	32
Kunder och affärsfokus	34
Digitalisering och Next20	37
Castellums fastighetsbestånd 2018	40
Castellums projektportfölj	42
Byggrätter och planerade projekt	46
Större pågående projekt	50
Större färdigställda projekt	52
Transaktion	53
Större förvärv	54
<b>CASTELLUMAKTIEN</b>	<b>56</b>
<b>HÅLLBARHET</b>	<b>62</b>
<b>ORGANISATION OCH MEDARBETARE</b>	<b>74</b>
<b>FINANSIERING</b>	<b>80</b>
<b>VÄRDERING FASTIGHETER</b>	<b>86</b>
<b>SKATT</b>	<b>90</b>
<b>RISK OCH RISKHANTERING</b>	<b>92</b>
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>102</b>
Styrelse	112
Koncernledning	114
<b>EKONOMISK REDOVISNING</b>	<b>120</b>
Kvartalsöversikt	121
Flerårsöversikt	122
Finansiella nyckeltal	123
<b>FINANSIELLA RAPPORTER</b>	<b>125</b>
Totalresultat för koncernen	126
Balansräkning för koncernen	127
Resultaträkning för moderbolaget	128
Totalresultat för moderbolaget	128
Balansräkning för moderbolaget	129
Förändring av eget kapital	130
Kassaflödesanalys	131
Redovisningsprinciper och noter	132
Förslag till vinstdisposition	148
Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning	149
Årsredovisningens undertecknande	150
Revisionsberättelse	151
Revisors rapport över översiktlig granskning av Castellum ABs hållbarhetsredovisning	155
<b>CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND</b>	<b>156</b>
<b>FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION</b>	<b>194</b>
EPRA	195
GRI	201
TCFD	207
Definitioner	208
Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter	209



---

## Detta är Castellum

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige och Nordens mest hållbara publika fastighetsbolag. Varje dag går ca 250 000 människor till jobbet i våra lokaler. Vårt fastighetsbestånd utgörs i huvudsak av lokaler för kontor och lager/logistik med en uthyrningsbar yta om 4,3 miljoner kvm.

Vi verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i ett 20-tal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors. Detta innebär att vi är kundnära på riktigt, samtidigt som vi har hela koncernens samlade resurser i ryggen.

Därtill är Castellum en av Sveriges största fastighetsutvecklare med tydligt fokus på hållbarhet och innovation.

# 250 000


människor går varje dag till jobbet i våra lokaler

# 4,3 milj kvm

uthyrningsbar yta

# 20 städer

i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors



Det händer mycket i Göteborg och Castellum har ett flertal spännande projekt på gång. Exempelvis centralt på Masthuggskajen men även i attraktiva logistiklägen strategiskt placerade vid infarterna till staden.



# Nyckeltal 2018

17% tillväxt i förvaltningsresultatet och en föreslagen höjd utdelning för 21:a året i rad om 6,10 kr/aktie.

- Intäkterna under 2018 uppgick till 5 577 Mkr (5 182 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 952 Mkr (2 530), motsvarande 10,81 kr (9,26) per aktie - en ökning med 17%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 216 Mkr (4 540) och på derivat till 152 Mkr (247).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr (5 876), motsvarande 27,28 kr (21,51) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 176 kr (153) per aktie. En ökning med 15%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 2 657 Mkr (5 613) varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv, 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnationer och 2 635 Mkr (875) försäljningar. Fastighetsvärdet vid årets utgång uppgick till 89,2 Mdkr.
- Nettouthyrningen under året uppgick till 161 Mkr (310).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 6,10 kr (5,30) per aktie, vilket är en ökning om 15% att utbetalas vid två tillfällen med vardera 3,05 kr.

## 10,81 kr/aktie

Förvaltningsresultatet i kr per aktie

## 6,10 kr/aktie

föreslagen utdelning i kr per aktie

## 176 kr/aktie

Långsiktigt substansvärde

## 7 453 Mkr

Årets resultat efter skatt

## 161 Mkr

Nettouthyrning

Nyhamnen är ett av Malmös strategiska utvecklingsområden. Här kommer Castellum uppföra Nya Domstolsverket samt E.ONs nya nordiska huvudkontor. Projekten stärker Castellums position i Öresund och motsvarar tillsammans en investering på ca 2,3 Mdkr. Visionsbild över Nyhamnen, MandaWorks © Malmö stadsbyggnadskontor.

---

# Fokus 2018

I år vill vi lyfta fram tre tydliga teman: hur vi skapat aktieägarvärde, hur vi drivit på innovation och digitalisering i vår bransch samt hur vi fortsatt att leverera ett hållbarhetsarbete i världsklass.



---

## Så här har vi skapat aktieägarvärde under 2018

Det är tillväxten som skapar värde:

- Förvaltningsresultat 10,81 kr per aktie, en ökning med 17%
- Föreslagen utdelning om 6,10 kr per aktie, en ökning med 15%
- Totalavkastning (kursutveckling och utdelning) uppgick under året till 22,3% i jämförelse med Fastighetsindex Sverige (EPRA) 15,3%
- Långsiktigt substansvärde 176 kr per aktie, en ökning med 15%

Läs mer om hur Castellum skapat aktieägarvärde på sidorna 56–61



---

## Så här har vi drivit digitalisering och innovation i vår bransch

- Coworking på Castellum – så tänker vi, sidan 39
- Next20 är fastighetsbranschens första utvecklingslabb, sidan 37
- Beambox tar fasta på den globala trenden delningsekonomi och är Castellums första tjänst till privatpersoner, läs mer på sidan 38



---

## Så här har vi fortsatt att leverera ett hållbarhetsarbete i världsklass

- Castellums agenda – den hållbara staden, sidan 67
- Castellum har även under 2018 mottagit en rad hållbarhetsutmärkelser. Exempelvis är Castellum för tredje året i rad det enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index. Läs mer om hållbarhetsutmärkelserna på sidan 65
- Läs mer om Elias, en av Castellums lärlingar på sidan 73

## På spåret! Vart är vi på väg...?

Så här vid årsslutet kan det vara lämpligt att följa upp de planer som vi drog upp i början av 2018. "Castellums huvudmål är att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde under måttligt risktagande", betonade vi i årets första kvartalsrapport. Det tycker jag vi har gjort under 2018 och det gäller förstås även framgent. Som ett led i denna ambition förutskickade vi i början av 2018 fortsatt utveckling längs tre dimensioner av marknaden: geografi, lokaltyp och kunderbjudande.

När det gäller geografi fortsätter förflyttningen mot högre tillväxt. Ett betydande steg togs under början av 2019 genom vår försäljning av hela vårt bestånd i Sundsvall via en bytesaffär som samtidigt ger oss kritisk massa i tillväxtområdet Linköping. Det är en affär som innebär att vi sålt samtliga fastigheter i Sundsvall för 3 321 Mkr och samtidigt förvärvat fastigheter i Linköping för 1 638 Mkr. Till det skall nämnas att vi har börjat skapa en organisation i Finland, där vi kontinuerligt bevakar uppkommande möjligheter, främst i Helsingfors.

Vi utlovade att vi skulle fokusera mer på logistik. Vi har förstärkt och förändrat vår organisation, där logistik nu är en egen division och under året har vi färdigställt och håller på att producera anläggningar för 1,7 miljarder kr. Vi har därtill förvärvat en säker markbank i Göteborg för framtiden i marknadens bästa läge, där en utbyggnadspotential för logistik och industri om minst 850 tkvm skulle kunna vara möjlig fram till 2030. Vi är i och med förvärvet av Säve flygplats framtidssäkrade i anslutning till Göteborgs hamn och sedan tidigare i infarterna till Stockholm. Som framgår av denna årsredovisning omfattar nu Castellums logistikenhet ett fastighetsbestånd om 13,6 miljarder kr med ett hyresvärde om ca 1 miljarder kr på 2018 års nivå.

Vi betonade vid årets början att vi arbetade intensivt med att utveckla ett eget koncept för det snabbväxande coworking segmentet av marknaden. Nu har vi kommit ännu längre och uppnått en betydande tempovinst genom förvärvet av United Spaces. United Spaces är, vad gäller coworking, ett av Nordeuropas starkaste lokala varumärken, som har växt fram och designats under många år och nu skall stärkas för framtiden. Nu kommer vi med en flygande start att arbeta vidare och utveckla ett koncept som är attraktivt för såväl våra gamla som nya kunder.

### På spåret!

Vad gäller 2018 måste vi vara nöjda – vi känner, som beskrivits ovan, att Castellum är på rätt spår – och aktieägarvärde har skapats. Ett rekordstarkt kvartal avslutade året. Förvaltningsresultatet ökade med hela 28%, vilket underbyggde en tillväxt på 17% för helåret till 10,81 kr per aktie. Utdelningen föreslås för 21:a året i rad höjd, nu till 6,10 kr per aktie. En positiv – och mycket stabil – kursutveckling under oroliga börstider medförde att vi kunde leverera en totalavkastning på 22,3% till våra aktieägare. Detta med ett sjunkande finansiellt risktagande (belåningsgrad 45%) och en kraftfullt breddad finansieringsbas (Eurobondmarknaden).

Substansvärdet har per årsslutet ökat till 176 kr per aktie, men med en aktiekurs (per den 31 dec) på 163,35 kr noteras dock Castellumaktien fortfarande med en liten "substansrabatt".

Om man blickar bakåt på fem års utveckling ser jämförelsen ut enligt tabellen till höger:

	2018	2013
Förvaltningsresultat kr/aktie	10,81	7,12
Utdelning, kr/aktie	6,10	3,69
Substansvärde, kr/aktie	176	93
Aktiekurs, kr	163,35	86,85

Totalt sett döljer sig bakom dessa siffror en planerad utvecklingsprocess där Castellum förvärvat fastigheter för sammanlagt 39 075 Mkr och avyttrat bestånd för totalt 15 085 Mkr.

När det gäller hållbarhet har vi behållit vår internationellt ledande position, vilket bevisas av att Castellum fortsatt är det enda nordiska bygg- och fastighetsbolaget som är inkluderat i Dow Jones Sustainability Index. Vi är även utsedda till global sektorledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vi ser hållbarhet som en förutsättning att lyckas nå vårt mål och vi kommer fortsätta denna resa vilket styrs av vår ambitiösa hållbarhetsagenda till 2030.

### Så - vart är vi på väg?

De senaste rapporterna har jag uttalat mig odelat optimistiskt om utvecklingen på våra marknader. Jag är fortfarande positiv, men med några reservationer: Det finns nu vissa tecken som tyder på en något trögare hyresmarknad och transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden minskar – om än på en ganska hög nivå. Men efterfrågan på centralt belägna kontor i våra tillväxtorter är fortfarande stark till följd av den låga nyproduktionsvolymen. Under 2018 ökade hyresintäkten i jämförbart bestånd med hela 5,3%. Mycket talar för att vi får en hög siffra när det gäller omförhandlingar även nästa år när ett antal gamla kontrakt förfaller. Vi ser inga tecken på att räntenivåerna kommer att höjas i betydande grad under överblickbar tid.

Våra omfattande fastighetsaffärer under sista kvartalet 2018 och under första kvartalet 2019 kommer att påverka vår tillväxt på både kort och lång sikt. Kortsiktigt, för 2019, räknar vi med att de betydande nettoavyttringarna vid årsskiftet leder till en viss dämpning av tillväxten i förvaltningsresultatet medan förväntningarna på en högre tillväxt långsiktigt ökar, vilket är vårt mål. Jag är övertygad om att det långsiktiga arbetet som



*”Vad gäller 2018 måste vi vara nöjda –  
vi känner att Castellum är på rätt spår –  
och aktieägarvärde har skapats.  
Ett rekordstarkt kvartal avslutade året.”*

beskrivits i detta vd-ord har lyft Castellums tillväxtpotential till en ny nivå, även om detta inte betyder att vi varje år kommer att nå vårt ambitiösa mål om 10% ökning av förvaltningsresultatet.

Göteborg 1 februari 2019



Henrik Saxborn, Verkställande direktör

BESÖK CASTELLUM.SE  
FÖR ATT SE HENRIK SAXBORNS  
SUMMERING AV 2018.

# Castellum 2018 – året som gått



## MARS

Byggnad av en lager- och logistikbyggnad påbörjades i Brunna utanför Stockholm. Investeringen beräknas uppgå till 140 Mkr.

Försäljning av fastigheten Archimedes 1 utanför Stockholm. Fastigheten omfattar 18 000 kvm och ligger i ett område som främst kommer utvecklas till bostadsområde. Försäljningspriset uppgick till 285 Mkr.

1 Castellum vann uppdraget att bygga nytt nordiskt huvudkontor åt E.ON i Nyhamnen, Malmö. En investering som beräknas uppgå till 1,1 Mdkr.

2 Den första ombyggnadsetappen av fastigheten Sabbatsberg 24 i centrala Stockholm har påbörjats. Syftet är att omvandla ca 9 000 kvm till moderna arbetsplatser och beräknas vara färdigställt under andra kvartalet 2020. Investeringen i första etappen beräknas uppgå till 418 Mkr.

## APRIL

3 I april startade Castellum förvaringstjänsten Beambox med en on demand-service som hjälper människor att lösa hållbar förvaring utan krav på biltransporter till förråd. Via en webb-tjänst beställer konsumenten både hämtning och lämning av sina saker. Beambox är ett helägt dotterbolag till Castellum och ett resultat av arbetet i Castellums innovationslabb Next20, en testarena för digital transformation och innovation.

Castellum ändrade i april bolagets finanspolicy avseende att netto-belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% (tidigare 55%).

I april erhöll Castellum en investment grade rating från Moodys med betyget Baa3, positive outlook. Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå ännu mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering.

I april förvärvade Castellum Rådhuset i Uppsala. Fastigheten är ett välkänt landmärke. Investeringen uppgick till 127 Mkr.

## JUNI

4 Castellum blev först i Sverige med att certifiera ett kontor enligt The International WELL Building Standard nivå Guld (och ytterligare sex certifieringsprojekt enligt WELL pågår). Det var Castellums regionhuvudkontor i Stockholm som certifierats enligt den enda byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet.

I juni etablerade sig Castellum i Helsingfors genom förvärvet av fastigheten Salmisaarenaukio 1 i kontorsområdet Ruoholahti för 81 miljoner EUR. Fastigheten omfattar ca 14 400 kvm och investeringen är en del i Castellums strategi att bygga en stark nordisk fastighetsportfölj.

## JULI

I juli kommunicerade Castellum planerna på att utveckla ett koncept för coworking. Basen för erbjudandet är Castellums omfattande fastighetsbestånd i flera nordiska städer.

I juli presenterades bolagets satsning på ett modernt kontorshus i Oceanhamnen, Helsingborg. Byggnaden GreenHaus utvecklas med flexibla kontorslösningar och kommer att certifieras enligt WELL.

## AUGUSTI

Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT).

Castellum offentliggjorde planerna på att uppföra kontorshuset Emigranten i Göteborg i nära anslutning till Castellums anrika byggnad Amerikahuset. Byggnaden beräknas färdigställd och klar för inflyttning under första kvartalet 2020.



## SEPTEMBER

5 I september uppmärksammades Castellum internationellt för sitt hållbarhetsarbete. Castellum behåller platsen som enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index. Castellum utsågs även för tredje året i rad som global sektorledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och mottog även EPRA Gold, för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa.

6 Castellum kommunicerade under månaden investeringen om 1,2 Mdr kr i nya lokaler för Domstolsverket i Malmö. Investeringen utgör en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet och kommer bli ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna.

Den 17 september 2018 noterade Castellumaktien sin högsta notering någonsin på 170,25 kr.

I september förvärvade Castellum kontorsfastigheter för ca 250 Mkr om totalt ca 20 500 kvm och förstärkte därmed sin position i städerna Linköping, Norrköping och Västerås.

## OKTOBER

I slutet av oktober genomförde Castellum en avyttring av 38 fastigheter på flera orter i Sverige. Försäljningen genomfördes i syfte att kvalitetsförflytta, koncentrera och minska andelen mindre fastigheter i beståndet och då främst inom segmenten industri- och handelsfastigheter. Försäljningspriset uppgick till ca 1 700 Mkr. Under samma månad genomförde Castellum också en försäljning av 8 fastigheter i Västerås där försäljningspriset uppgick till ca 310 Mkr.

## NOVEMBER

Castellum etablerade i november ett program för upplåning i den europeiska kapitalmarknaden, Euro Medium Term Notes, och utsåg i samband med det en grupp av banker som emissionsinstitut. Detta resulterade i att Castellum i mitten av november tog upp sitt första internationella obligationslån på 500 miljoner EUR.

7 Castellum påbörjade nyproduktion av en modern och flexibel lager- och logistikbyggnad om ca 15 000 kvm i Upplands-Bro utanför Stockholm. Fastigheten är den andra delen i en satsning som gör det möjligt för Castellum att etablera mer storskalig logistikverksamhet.

## DECEMBER

I mitten av december presenterades Castellums nya organisationsstruktur för fortsatt tillväxt. Enheterna logistik och kontor etablerades på koncernnivå som ett led i att stärka spetskompetensen inom respektive segment. Därtill samordnades bolagets investering- och portföljstrategi på koncernnivå med ansvar för investeringar och värdering.

8 Castellum påbörjade byggnationen av etapp 2 av Hisingen Logistikpark som kommer bli en av Nordens största logistikparkläggningar för helautomatiserade lager. Investeringen beräknas uppgå till ca 300 Mkr.

Castellum köpte i slutet av december Säve flygplats. Investeringen uppgår till ca 1 Mdkr. Resterande likvid kommer erläggas med ytterligare tilläggsköpeskillingar i takt med detaljplanens utvecklande och erhållande av bygglov där en bortre tidsgräns är 2030. Prissättningen på tilläggsköpeskillingen beror på hur mycket yta som blir byggbart. En maximal tilläggsköpeskillning i dagsläget beräknas till ca 1 Mdkr. Förvärvet säkerställer Castellums logistikexpansion i Sveriges starkaste logistikmarknad.

# Strategi, trender och marknad

Välkommen till Castellums värld. Allt vi gör utgår från vår strategi med fokus på att leverera på vårt övergripande tillväxtmål: att uppnå 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultat i kr per aktie. Strategin beaktar omvärldsfaktorer som trender, makrofaktorer och marknadsläge. Genom att leverera på vår strategi skapas värde för våra aktieägare, kunder och medarbetare. Detta skapar grunden och förutsättningarna till att vi idag är ett av Sveriges största fastighetsbolag för kommersiella fastigheter. Varje dag går cirka 250 000 människor till jobbet i våra lokaler och gör skillnad. Det är i våra lokaler som affärer blir gjorda, varor och flöden optimeras och förflyttas ut till slutkonsument och människor trivs och utvecklas på sina arbetsplatser.

**17%**

tillväxt i förvaltningsresultat i kr/aktie

**15%**

höjning av utdelning

**89,2 Mdkr**

i fastighetsvärde

Castellum har under 2018 påbörjat byggnationen av två lager- och logistikbyggnader i Brunna, ett av Stockholms starkaste utvecklingsområden för logistik. I området finns sedan tidigare etablerade företag inom e-handel och service och efterfrågan på lokaler är stor.

# Castellums strategi

Castellums strategi beskrivs i bolagets strategiplan som är Castellums centrala styrdokument för bolagets strategiska riktning, strategier, prioriteringar och mål. Den löper över en treårsperiod, revideras årligen av koncernledningen för att slutligen antas av styrelsen. Ytterst syftar strategiplanen till att optimera förutsättningarna för Castellum att leverera på bolagets övergripande tillväxtmål och skapa aktieägarvärde.

## Castellumandan

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

## Vision

En värld bortom det förväntade.  
*Castellum går ett steg till, tänker nyare, är unika och driver på.*

## Mission

Skapa arbetsplatser där människor och organisationer utvecklas.  
*Castellum bidrar, skapar framgångsrika arbetsplatser och erbjuder nya sätt att arbeta.*

## Affärsidé

Genom verklig närhet till kund, innovation och kompetens skapar vi framgångsrika och hållbara arbetsplatser i nordiska tillväxtregioner.

## Affärsmodell

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

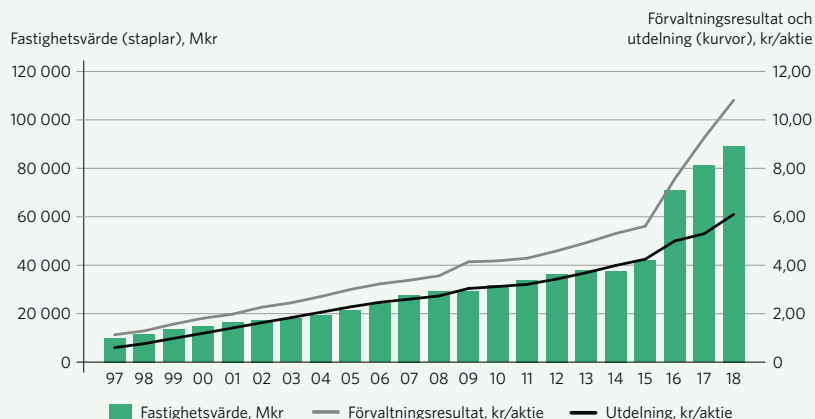
## Övergripande mål

### 10%

Övergripande mål: 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie.

### 17%

Måluppfyllelse 2018: 17% tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie.



## Kunder

### STRATEGI

Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella kunder, de ändamålsmässigt bästa lokalerna och positionera sig som en innovativ aktör. Kundens behov förändras och Castellum ska vara det fastighetsbolag som erbjuder nya lösningar och effektiva, flexibla och hållbara lokaler. Tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga kundrelationer, lokal närvaro och en service som överträffar kundernas förväntningar.

Castellum ska ha en väl diversifierad kundstock som ger god riskspredning avseende såväl bransch, löptid som enskild kund. Kunderna återfinns bland näringsliv, offentliga myndigheter och verk.

### STRATEGISKT VERKTYG

- Hög nöjd kundindex (NKI)
- 1:a till 3:e största fastighetsbolag i respektive stad

### UTFALL 2018

- 77 i NKI i senaste mätningen (hösten 2018)
- Castellum är det största, näst största eller det tredje största fastighetsbolaget i 13 städer

## Fastighetsportfölj

### STRATEGI

Castellum ska utveckla och förvalta en fastighetsportfölj som stödjer uppsatt mål om tillväxt i förvaltningsresultat och därmed skapa aktieägarvärde över tid. Castellums portföljförflyttning sker kontinuerligt mot högre kvalitet och densitet genom ny-, till- och ombyggnation, förvärv och försäljning på de tillväxtmarknader i Norden som har bäst förutsättningar för tillväxt bland kontor och logistikfastigheter. Portföljen ska utgöra ett nordiskt fastighetsexponeringsalternativ för Castellums aktieägare. Omsättningen i portföljen ska vara aktiv med en nettoinvesteringsvolym på ca 5% per år.

### STRATEGISKT VERKTYG

- Minst 5% av fastighetsvärdet i nettoinvesteringar per år motsvarande 4,5 Mdkr

### UTFALL 2018

- 2 657 Mkr i nettoinvesteringar varav 2 455 Mkr avsåg förvärv, 2 837 Mkr i ny-, till- och ombyggnationer och 2 635 Mkr försäljningar

## Finansiering

### STRATEGI

Castellum ska ha låg finansiell risk, de valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för ett öppet och transparent klimat. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Castellums finansiella strategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

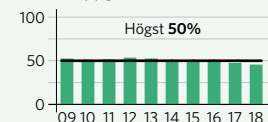
Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt skall ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet.

### STRATEGISKT VERKTYG

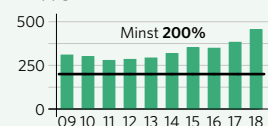
- Belåningsgrad – ej varaktigt över 50%
- Räntetäckningsgrad – minst 200%
- Utdelning – minst 50% av förvaltningsresultatet före skatt i utdelning

### UTFALL 2018

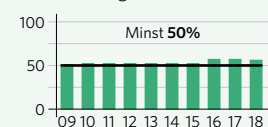
- Belåningsgraden per 31 december 2018 uppgick till 45%



- Räntetäckningsgraden 2018 uppgick till 454%



- 6,10 kr per aktie i förslagen utdelning för 2018 motsvarande en utdelningsandel om 56%.



”Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare och medarbetare.”

## Medarbetare

### STRATEGI

Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare och medarbetare, som arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Castellum bygger en målorienterad organisation där medarbetarna hela tiden utmanar sig själva och sina kollegor för att stärka såväl organisationen som individer. Organisationen strävar hela tiden efter att bli bättre, tydligare och öppnare vad gäller förväntningar och ser konstruktiv uppföljning som en naturlig del i ledarskap och medarbetarskap.

### STRATEGISKT VERKTYG

- Högt förtroendeindex (NMI)

### UTFALL 2018

- 81 i förtroendeindex

## Hållbarhet

### STRATEGI

Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget i Europa och en viktig aktör i att bygga ett hållbart samhälle. Hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet ska präglade hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen, som kundrelationer, medarbetare och finansiering.

Detta arbete finns samlat i hållbarhetsagendan *Den hållbara staden* och är indelad i fyra fokusområden. Fullständig redovisning av mål finns samlat på sidorna 66-73 i hållbarhetsavsnittet.

#### Planeten

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

#### Framtidssäkring

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.

#### Välbefinnande

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsoökning.

#### Uppförande

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.



Albin Eklund, en av Castellums lärlingar som gör sin praktik på vårt Uppsalakontor.

### STRATEGISKT VERKTYG

#### Planeten

- 15% energibesparing per kvm jmf med 2015
- Netto-noll koldioxidutsläpp och 100% icke-fossil energi före 2030
- 100% fossiloberoende fordon till 2020
- 1% vattenbesparing per år

#### Framtidssäkring

- 50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025

#### Välbefinnande

- Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025
- <2% korttidssjukfrånvaro
- <3% långtidssjukfrånvaro
- 20% av Castellums medarbetare ska år 2025 ha internationell bakgrund för att närmre spegla samhällets sammansättning

#### Uppförande

- 4% av alla medarbetare på årsbasis ska vara lärlingar.

### UTFALL 2018

#### Planeten

- -1% (0%) jmf med 2015 och +3% (-6%) i Like-for-like
- 85% (78%) lägre koldioxidutsläpp sedan 2007
- 95% (95%) förnybar energi
- 62% (34%) fossiloberoende fordon
- -1% (-4%) vattenbesparing i like-for-like portföljen

#### Framtidssäkring

- 33% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 6%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.

#### Välbefinnande

- 1,6% korttidssjukfrånvaro
- 2,2% långtidssjukfrånvaro
- För måloppfyllelse avseende jämställdhet och internationell bakgrund, läs mer på sidan 71

#### Uppförande

- Totalt har 85 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat i Castellum 2018. Av dessa var 23 st lärlingar motsvarande ca 6% av Castellums anställda, varav 14 stycken i projekt.

# Trender

## MEGATRENDER

Detta är övergripande trender som påverkar såväl företag och organisationer som individer och samhällsfunktioner. Gemensamma framgångsfaktorer för att hantera dessa trender är löpande omvärldsbevakning, proaktivitet samt förmågan att identifiera affärsmöjligheter.



### Globalisering

Världens länder och ekonomier knyts närmare varandra genom den ökade rörligheten av människor, kapital, varor och tjänster.



### Urbanisering

Just nu pågår en kraftig urbanisering och varje vecka beräknas en miljon människor flytta till en storstad. Den kraftiga urbaniseringen ställer stora krav på städernas infrastruktur, utbildningsväsende, service, bostäder och arbetsplatser.

## BRANSCHTRENDER

Dessa trender är sådana som Castellum bedömer har en väsentlig påverkan på branschen i sin helhet och bolaget i synnerhet. Därför har Castellum valt att fokusera på dessa under 2018.



### ÖVERKAPACITET

I samhället finns överkapacitet i olika former som t ex lediga bilar och lokaler. Digitaliseringen skapar nya möjligheter att nyttja överkapaciteten på ett smart sätt genom nya plattformar, som exempelvis Airbnb. Inom fastighetsbranschen nyttjas kontorsytor ca 50% under en arbetsdag. I takt med urbaniseringen och att allt fler människor ställer högre krav på hållbarhet och cirkularitet sätts fokus på frågan att nyttja resurser på ett effektivare sätt.

På Castellum har vi utvecklat tjänsten Beambox som har fokus på överkapacitet – nämligen Castellums vakanta lagerytor. Tjänsten kombinerar storstadsbehov av förvaring med Castellums lediga lagerytor samt resurser i logistikkedjan. Läs mer på sidan 38.



### AI OCH SMARTA BYGGNADER/IOT

Digitaliseringen skapar möjlighet till ökad kunskap och insikt genom att mäta och samla in data. Exempelvis kan datainsamling och analys ge kunskap om hur en fastighet kan förvaltas energieffektivare eller om teknik i byggnaden behöver bytas ut. Insamlad data kan även ge kunskap om hur människor nyttjar lokaler och dra slutsatser om nyttjandet kan effektiviseras. Med hjälp av Artificiell intelligens (AI) kan data ge värdefulla insikter.

På Castellum testas sensorer i lokaler enligt vårt koncept Matilda för att ge insikt om hur lokaler används och varför. Syftet är att fortsätta erbjuda våra kunder väl fungerande och funktionella lokaler anpassade efter kundens verksamhet men också utveckla kunderbjudandet i framtiden. Projektet bygger på analys av stora datamängder i en AI-plattform för ökad insikt och kunskap. Läs mer på sidan 38.



### FÖRÄNDRAT KÖPBETEENDE, E-HANDELNS FRAMVÄXT

Globalisering, urbanisering och digitalisering innebär att handeln förändras. E-handeln har växt kraftigt under de senaste åren och utvecklingen innebär ökat fokus på effektiva logistikkedjor som kan möta e-handels krav på snabba leveranstider. Utvecklingen påverkar våra städer med behov av citynära fastigheter och flexibla lager på strategiska platser.

Castellum är en av Sveriges största ägare av logistikfastigheter och arbetar strategiskt med att utveckla fastighetsbeståndet i takt med förändrade krav på flexibilitet, automation mm.

För att ge ökad service till de som arbetar i någon av Castellums fastigheter har tjänsten Handy utvecklats, kopplat till trenden med ökad e-handel. Tjänsten innebär att alla e-handelsleveranser skickas direkt till ett smart skåp i entrén till arbetsplatsen. Läs mer på sidan 38.





## Digitalisering

Den nya digitala tekniken förändrar människors beteende, affärsmodeller, kommunikation och tillgång till information. Artificiell intelligens (AI) har redan börjat och kommer även framöver att förändra vårt sätt att leva och arbeta.



## Delningsekonomi

Delningsekonomin grundar sig på att effektivt utnyttja befintlig kapacitet. Nya produkter och tjänster har på kort tid introducerats och digitaliseringen möjliggör en hög förändringstakt och stor spridning med hjälp av ny teknik.



### NYA AKTÖRER

Den snabba utvecklingen i omvärlden förändrar företags förutsättningar att driva sin verksamhet men öppnar samtidigt möjligheter för nya aktörer. Inom fastighetssektorn finns idag flera företag som erbjuder nya typer av tjänster som utmanar traditionella affärsmodeller.

För att utveckla såväl kunderbudanden som den egna verksamheten startade Castellum 2016 ett innovationslab, Next20. Labbet ger möjlighet att driva, experimentera och vara modig i utvecklingsfrågor. I labbet har flera tjänster utvecklats, bl a Beambox och ett eget coworking koncept. Därtill har Castellum förvärvat United Spaces, en aktör inom coworking. Genom förvärvet breddar Castellum sitt kontorserbjudande och avser att fortsätta expandera med fler coworking-typer i portföljen framöver. Läs mer på sidorna 38 och 39.



### SOCIAL HÅLLBARHET

Hållbarhet idag spänner över långt fler dimensioner än att enbart vara klimatsmart. Undersökningar visar även att såväl kunder som medarbetare värdesätter företag som har ett tydligt hållbarhetsarbete. Det handlar om att ta ansvar inte bara för den egna verksamheten utan att bidra på de marknader man är verksam på. Vidare innefattar det även att ta ansvar och vara med och påverka och driva förändringsarbete som leder till ett minskat utanförskap och för större inkludering.

Castellums agenda för den hållbara staden sträcker sig fram till 2030 och består av ambitiösa mål inom fyra områden varav ett har särskilt fokus på social hållbarhet. Detta innebär att den sociala dimensionen genomsyrar verksamheten i form av program för lärlingar, incitament för samarbetspartners vid större projekt att anställa lärlingar, lokala samarbeten för ökad integration och samverkan. Likväl som fokus på WELL, den första byggstandarden som även tar hänsyn till välbefinnande. Läs mer på sidorna 30, 71-73.



### COWORKING

Våra arbetssätt förändras i takt med att nya generationer kommer in på arbetsmarknaden, tekniken utvecklas och behoven av nätverk och samverkan ökar. Förändringarna påverkar våra arbetsplatser och ökar kraven på flexibilitet och nya tjänster. Coworking är ett svar på de förändrade behoven. Inom coworking tecknar företag medlemskap som ger möjlighet att nyttja arbetsplatser som inbjuder till möten, samarbeten och kunskapsutbyten samt ett tjänsteutbud.

Castellum har förvärvat coworking-bolaget United Spaces vilket ska ses som en strategisk satsning, läs mer på sidan 39.

# Marknadskommentarer

## SVERIGES UTRIKESHANDEL

Jan-okt 2018 (10 mån)

Export	Totalt 1 193 Mdkr
Tyskland	131
Norge	125
Finland	83
Danmark	83
USA	81
Nederländerna	69
Import	Totalt 1 225 Mdkr
Tyskland	221
Nederländerna	113
Norge	105
Danmark	85
Storbritannien	62
Finland	58

Källa: SCB

## Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi har utvecklats relativt väl under 2018 med en tillväxt i BNP om preliminärt drygt 2% (Riksbanken, dec 2018). Under året har dock utsikterna för bostadsbyggandet påverkats negativt vilket bedöms medföra lägre tillväxttakt i BNP under 2019 för att därefter öka till ca 2%. Hushållens optimism har dämpats något vilket bedöms reducera det positiva bidraget från privat konsumtion och lägre bostadsinvesteringar reducerar också tillväxttakten, även om ökade investeringar i infrastruktur kan motverka en dämpning i bostadsbyggandet.

Exporten bedöms också utvecklas relativt starkt. Den geopolitiska oron fortsätter dock att dämpa stämningen och effekterna på sikt är ännu svåra att överblicka.

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

Dansk BNP-tillväxt bedöms ligga relativt stabil runt knappa 2% per år de närmsta åren enligt Danmarks Nationalbank (sept 2018). Framst 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% under 2018 för att sedan stiga till ca 1,5% under 2019 och 2020.

I Finland bedöms BNP-tillväxten hamna omkring 1,5% under 2019 och 2020, vilket är svagare än prognosen för 2018 som ligger på ca. 2,5% enligt finska Finansministeriet (dec 2018). Tillväxten dämpas inom flertalet områden inklusive exportsektorn och investeringar som en konsekvens av förväntad försämrade världshandelsutveckling. Inflationen (KPI) bedöms öka marginellt från ca 1,2% till ca 1,5% under 2019-2020.

## Makroindikatorer, Sverige

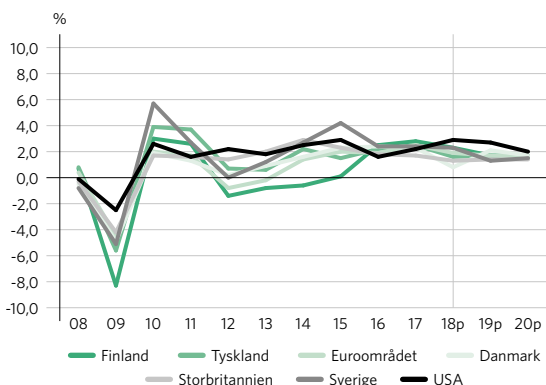
Arbetslöshet	6,2% (december 2018)
Inflationstakt	2,2% (december 2018 jmf. december 2017)
BNP-tillväxt	-0,2% (Kv 3, 2018 jmf Kv 2, 2018)

Källa: SCB

## Ränte- och kreditmarknad

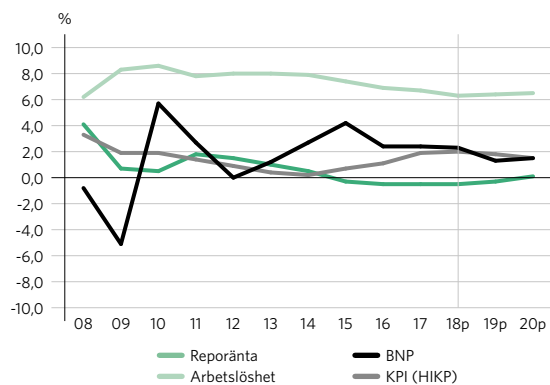
Svenska Riksbanken höjde i december räntan från -0,5% till -0,25%. Det var första höjningen på 7 år. Riksbanken justerade dock samtidigt ned reporäntebanan något och indikerar att nästa höjning inte är aktuell förrän hösten 2019. Det återstår att se om ytterligare en

### BNP TILLVÄXT PER ÅR



Källa: Konjunkturinstitutet

### MAKROINDIKATORER SVERIGE



Källa: Konjunkturinstitutet

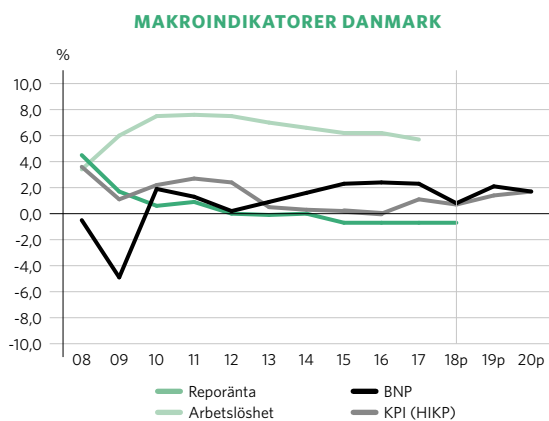
höjning genomförs då, eller skjuts på framtiden om inflations- och konjunkturutsikter skulle mattas av innan dess. Utsikterna inför 2019 för såväl global som svensk ekonomi är genuint osäkra.

Svenska långräntor har fortsatt uppvisa viss volatilitet under fjärde kvartalet mot bakgrund av bl a geopolitisk oro och fluktuerande internationella långräntor. Vid utgången av året låg dock den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan omkring 0,5%, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2017. Under året har den varierat mellan ca 0,4% och 0,7%. Stibor 3 mån låg vid utgången av året på en nivå om -0,15%, vilket motsvarar en uppgång med ca 0,35 procentenhet jämfört med föregående årsskifte. Ränteskillnaden mellan lång och kort ränta har minskat under slutet av 2018 och räntorna är generellt sett fortsatt på historiskt låga nivåer.

Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har försämrats under fjärde kvartalet efter att ha varit relativt stabil under våren och sommaren. Castellum har inte varit särskilt aktiv i den svenska obligationsmarknaden under fjärde kvartalet, och volymen utestående certifikat har minskats från tidigare rekordvolym. Volymen säkerställda tillgångar har reducerats ytterligare under perioden i samband med omförhandling av vissa kreditfaciliteter i banker, dock utan nämnvärd nedjustering av tillgänglig lånevolym.

Kreditmarginalerna, som tenderat öka i bl a den europeiska kapitalmarknaden, fick under fjärde kvartalet betydande genomslag även i den svenska obligationsmarknaden och var vid slutet av året högre än vid årets början. I november genomförde Castellum sin första internationella obligationsfinansiering under det nya EMTN-programmet i form av en 5-årig Eurobond om nominellt 500 miljoner EUR.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) under 2018 handlat relativt stabilt runt -0,3%, vilket även gällt för Finland/Euribor (3 mån). Bedömningen är att såväl Cibor som Euribor kommer att förbli relativt stabila de närmsta halvåret.



### Castellums marknadsandel

Castellum äger en total uthyrbar area om ca 4,3 miljoner kvm med ett samlat fastighetsvärde om ca 89,2 Mdkr. Vid årsskiftet uppgick Castellums börsvärde till 44,6 Mdkr vilket vid den tidpunkten placerade bolaget som det 12:e största noterade fastighetsbolaget på europeisk fastighetsmarknad (exkluderat 100% bostadsaktörer och 100% retailaktörer) och som det andra största fastighetsbolaget i Norden sett till börsvärde och det största med hänsyn till free float.

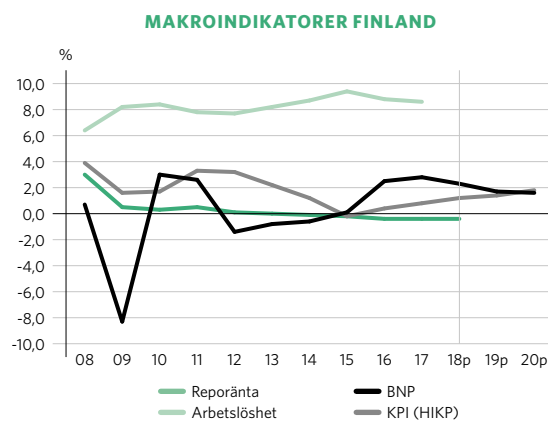
De 200 största fastighetsägarna i Sverige äger sammanlagt en taxerad yta om ca 94 miljoner kvm uppdelat på kontor, samhällsfastigheter, handel samt lager-, logistik- och industrifastigheter varav Castellums marknadsandel uppgår till ca 4-5%.

De största fastighetsägarna i Sverige är, utöver de börsnoterade bolagen, offentligt ägda bolag samt svenska och utländska institutionella investerare. Därutöver finns en mängd mindre fastighetsägare såsom fastighets- och byggbolag, brukare och privatpersoner.

### Europeisk fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på den europeiska fastighetsmarknaden uppgick enligt CBRE till ca 161 miljarder EUR (165) för segmenten kontor samt lager och logistik, vilket motsvarar en minskning om ca 2% jämfört mot föregående år. Den fortsatt höga transaktionsvolymen har bland annat drivits av god tillgång till institutionellt kapital, en i generella termer god europeisk konjunktur under 2018 samt bra intresse för europeiska fastighetsmarknaden från internationella investerare, specifikt asiatiska investerare.

Segmentet för kontor ökade under 2018 och nådde en nivå om ca 127 miljarder EUR (ca +6% jämfört med 2017). Detta var den högsta kontorsvolymen i Europa sedan år 2007. Transaktionsvolymen för segmentet lager och logistik minskade till ca 34 miljarder EUR från förra årets rekordvolym om ca



44 miljarder EUR. I ett historiskt perspektiv, där genomsnittliga volymen per år senaste 10 åren uppgått till ca 20 miljarder EUR, var volymen i 2018 fortsatt att betrakta som stark för segmentet.

Sverige utgjorde ca 4% av den europeiska volymen, vilket placerar Sverige som den sjätte största transaktionsmarknaden i Europa under 2018. Danmark och Finland utgjorde vardera ca 3% av den europeiska volymen vilket placerade dem på sjunde respektive nionde plats i Europa.

**Svensk, dansk och finsk fastighetsmarknad**

För kontorsfastigheter i Sverige bedöms transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad under 2018 ha uppgått till ca 153 Mdkr (samma period 2017: 151 Mdkr). Det har gjorts flera större affärer under 2018 vilket ökat medelvolumen per transaktion jämfört med 2017. Internationella investerare utgjorde en större andel av volymen under 2018 (27%) jämfört med 2017 (23%). Transaktionsvolymen har fortsatt varit centrerad till Stockholmsområdet som stod för 42% av totala volymen i Sverige. Göteborg och Malmö motsvarade tillsammans ca 22% av volymen.

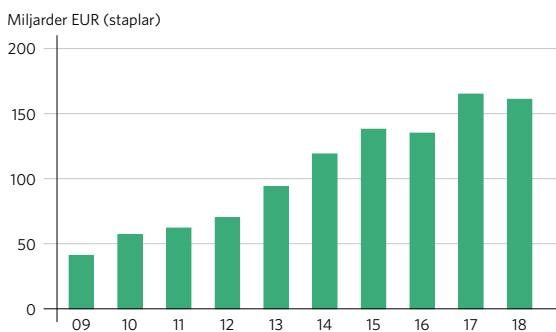
I flertalet större kontorstransaktioner i Stockholm har priser upp emot 130 000 kr/kvm kunnat noteras under 2018, vilket utgör nya toppnoteringar på den svenska kontorsmarknaden.

Moderna kontorsfastigheter i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö fortsätter att vara mycket eftertraktade på investerarmarknaden. Under 2018 har direktavkastningskraven för kontor på Castellums delmarknader jämfört med 2017 varit något sjunkande främst för fastigheter med säkra kassaflöden. Generellt bedöms även sammansatta portföljer av fastigheter som genererar goda kassaflöden vara intressanta på investerarmarknaden. Därtill kan tilläggas att konkurrensen på investerarmarknaden inom kategorin samhällsfastigheter är hög med sjunkande avkastningskrav som följd. I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven varit stabila till något sjunkande under året.

Lager- och logistikfastigheter i Sverige attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt. Samtidigt som efterfrågan på investerarmarknaden är hög, är utbudet relativt lågt vilket driver upp priserna. Avkastningskraven i Castellums logistikfästen har därmed justerats ned under 2018.

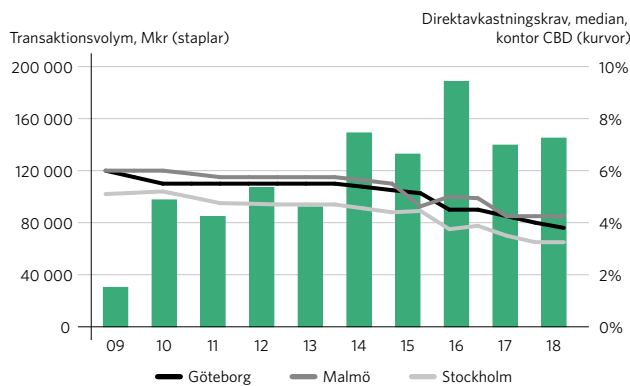
I Danmark uppgick transaktionsvolymen på den danska fastighetsmarknaden till ca 70 miljarder DKK under 2018 (ca 62 miljarder DKK, 2017). Internationella investerare utgjorde ca hälften av volymen. Avkastningskravet i Köpenhamn har varit på en stabil nivå under 2018.

**TRANSAKTIONSVOLYM/ÅR EUROPEISK FASTIGHETSMARKNAD**



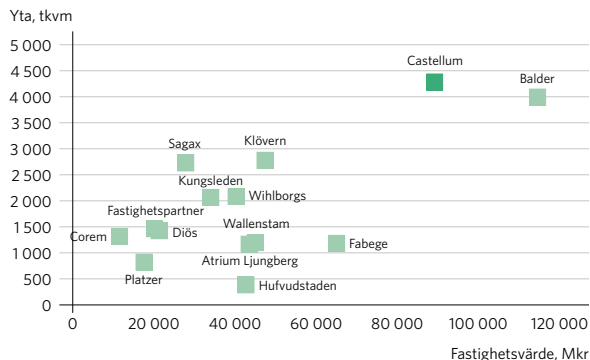
Källa: CBRE

**ÅRLIG TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE OCH DIREKTAVKASTNING STORSTÄDerna**



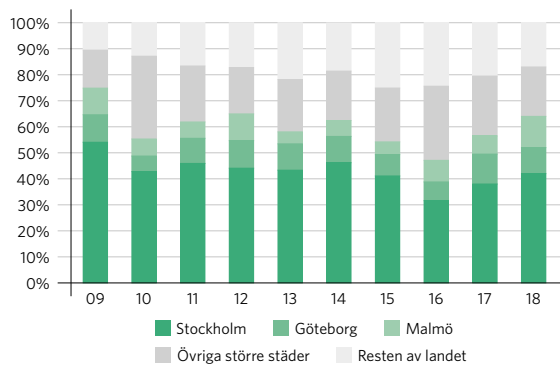
Källa: Forum, JLL

**FASTIGHETSINNEHAV BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG**



Källa: Respektive bolags Q3 rapport 2018. Avser bolag med ett fastighetsvärde >3 000 Mkr.

**TRANSAKTIONSVOLYM - GEOGRAFISK FÖRDELNING**

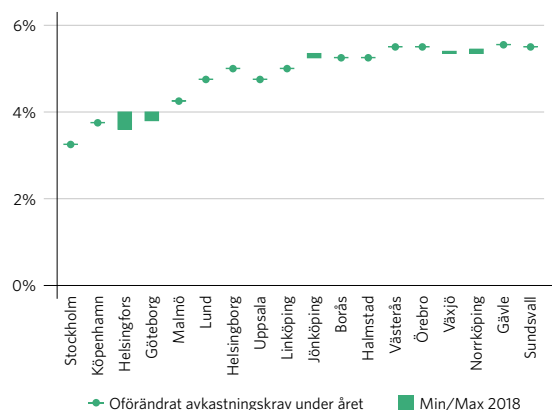


Källa: Newsec

I Finland uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden till 9,3 miljarder EUR under 2018, vilket var den näst största transaktionsvolymen någonsin. Under helåret 2017 uppnåddes en total volym om ca 10 miljarder EUR, dock var ungefär hälften av volymen relaterat till två större transaktioner. Internationella investerare utgjorde ca 70% av volymen.

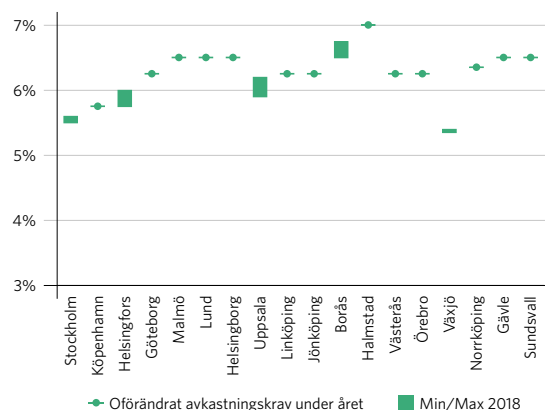
Avkastningskravet i Helsingfors CBD och väl positionerade kontorsdelmarknader såsom Ruoholahti har fortsatt sjunka under 2018. Sedan 2014 har avkastningskravet i Helsingfors CBD sjunkit med ca 1,5%-enheter och är nu i det närmaste nivå med andra nordiska huvudstäder.

#### MARKNADENS DIREKTAVKASTNING - KONTOR



Direktavkastning 2018 (staplar) enligt Forum Fastighetsekonomi (svenska orter) och JLL (Köpenhamn och Helsingfors) för ett antal olika geografiska marknader och segment inom Castellums bestånd.

#### MARKNADENS DIREKTAVKASTNING - LAGER/LOGISTIK



Direktavkastning 2018 (staplar) enligt Forum Fastighetsekonomi (svenska orter) och JLL (Köpenhamn och Helsingfors) för ett antal olika geografiska marknader och segment inom Castellums bestånd.

#### DATA PER REGION

	Befolkning	Befolknings- utveckling 2009-2018/år	Befolknings- utveckling 2009-2018 snitt personer/år	Befolknings- utveckling 2018	Studenter vid universitet/ högskola	Tillväxt sysselsättning 2009-2018/år	Arbetslös- het 2018	Tillväxt total lönesumma 2009-2018/år	Tillväxt total lönesumma 2018	Tillväxt total lönesumma prognos 2018-2026/år
<b>Riket</b>	10 238 000	1,0%	100 700	1,3%	406 000	1,7%	6,9%	3,1%	2,7%	2,3%
<b>Region Väst</b>										
Storgöteborg	1 174 000	1,3%	13 900	1,8%	50 000	2,0%	6,9%	3,5%	3,0%	2,5%
Borås	112 000	1,0%	1 100	1,4%	9 000	1,7%	7,0%	3,2%	2,8%	2,3%
Halmstad	102 000	1,2%	1 200	2,0%	9 000	1,6%	7,9%	3,1%	2,8%	2,4%
<b>Region Öresund</b>										
Malmö	1 185 000	1,2%	13 700	1,7%	52 000	1,8%	13,7%	3,1%	2,9%	2,4%
varav Lund	123 000	1,4%	1 600	1,8%	35 000	1,5%	6,1%	2,7%	2,5%	2,0%
varav Helsingborg	146 000	1,4%	1 900	1,8%	-*	1,8%	10,2%	3,3%	2,9%	2,4%
Köpenhamn	1 839 000	1,0%	17 700	0,9%	120 000	0,8%	4,7%	1,2%	3,1%	i.u
<b>Region Stockholm-Norr</b>										
Storstockholm	2 775 000	1,7%	42 600	2,0%	88 000	2,4%	5,8%	3,8%	3,4%	2,9%
Uppsala	226 000	1,7%	3 500	2,9%	39 000	2,0%	5,5%	3,4%	3,1%	2,6%
Gävle	101 000	0,8%	800	0,9%	11 000	1,3%	9,0%	2,7%	2,5%	2,0%
<b>Region Mitt</b>										
Örebro	154 000	1,6%	2 200	2,6%	13 000	2,1%	7,1%	3,5%	3,1%	2,6%
Västerås	152 000	1,3%	1 800	1,6%	11 000	1,8%	8,5%	3,1%	2,8%	2,4%
Jönköping	140 000	1,1%	1 500	1,7%	13 000	1,8%	5,0%	3,1%	2,7%	2,2%
Linköping	161 000	1,2%	1 900	1,9%	23 000	2,0%	6,0%	3,4%	3,1%	2,6%
Norrköping	142 000	1,0%	1 400	0,6%	-**	1,8%	10,8%	3,3%	3,1%	2,6%
Växjö	93 000	1,4%	1 200	1,6%	28 000	1,6%	7,7%	2,8%	2,4%	2,6%
<b>Region Finland</b>										
Helsingfors	1 171 000	1,4%	15 000	1,3%	53 000	0,9%	6,5%	1,8%	2,1%	i.u

Källa: Evidens, SCB, Arbetsförmedlingen, Statistics Finland, Statistics Denmark. \*Campus Helsingborg ingår i Lunds Universitet. \*\*Campus Norrköping ingår i Linköpings Universitet.

## Hyresmarknad – kontor

Under de senaste åren har tillväxten i lönesumma på de orter Castellum är verksamt i snitt uppgått till ca 3-3,5% per år. Samtidigt har nyproduktionen per år av kontor endast stått för ca 1-1,5% av den totala andelen kontorsyta. Detta har generellt lett till historiskt låga vakansgrader i de svenska städerna, speciellt i Stockholm och Göteborg, vilket resulterat i tillväxt i marknadshyran. Hyrestillväxten fortsatte under 2018 drivet av gynnsam ekonomi, robust efterfrågan samt begränsat utbud på kontorslokaler. Under 2018 ökade snitthyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö med 13%, 4% respektive 2%.

### Stockholm-Norr

I Stockholm har hyresutvecklingen varit stark under en längre period och trenden har fortsatt även under 2018. Vakansgraden är 1,5% och snitthyran i CBD bedöms till ca 6 750 kr/kvm och enstaka kontrakt i de bästa lägena närmar sig 9 000-10 000 kr/kvm. Hyresutvecklingen i CBD har medfört att även övriga innerstaden samt närförort och Solna/Sundbyberg uppvisat en mycket stark hyresutveckling. Övervägande delen av total nyproduktion som färdigställs i 2018-2020 sker i Solna/Sundbyberg och närförort, medan volymen är mer begränsad i centrala Stockholm. I Stockholm har coworkingaktörer tagit en ökande andel av nyuthyrningsvolymen under 2018, vilket varit ytterligare en bidragande faktor till hyresökningen. Från 2011 till 2018 har kontorsytan uthyrd till coworkingbolag ökat från ca 30 000 kvm till drygt 200 000 kvm.

Hyresmarknaden i Uppsala har varit stark under 2018, drivet av ökad efterfrågan på moderna kontorslokaler nära allmänna kommunikationer samt begränsat utbud. Dessutom är närheten till Stockholm och till Uppsala Universitet positiva påverkansfaktorer. Vakansgraden i CBD estimeras till under 2% och hyror har där noterats till över 3 000 kr/kvm. I Gävle har kontorshyrorna varit relativt oförändrade under året.

### Väst

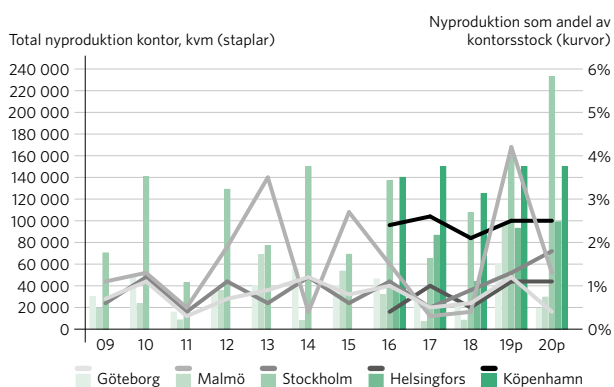
I Göteborg har aktiviteten på hyresmarknaden under 2018 varit hög, medan utbudet fortsatt har varit väldigt lågt. Vakansgraden i Göteborg har fortsatt att sjunka och befinner sig på 3% vilket är den lägsta nivån på 10 år. Detta har lett till en mycket stark hyresmarknad i så gott som alla delmarknader, men allra tydligast i CBD och Norra Älvstranden/Lindholmen. I Halmstad och Borås har hyrorna för kontor varit något stigande under året.

### Öresund

I Malmö har hyrorna för moderna kontor i bra lägen justerats uppåt under 2018. Bland äldre kontor har hyrorna varit relativt oförändrade. Nyproduktionsvolym som färdigställs väntas öka under 2019 till 2020. I Lund är vakansgraden totalt relativt hög och i Helsingborg pågår en omförflyttning från äldre kontor till nyproduktion vilket medför att hyrorna varit relativt oförändrade under året.

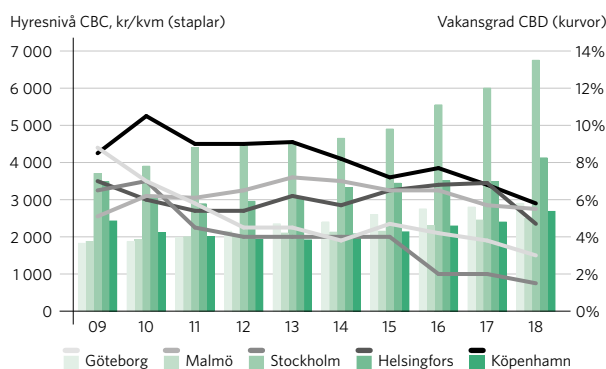
I regionstäder är efterfrågan på moderna lokaler god och hyrestillväxten i dessa städer är framförallt relaterad till nyproduktion och omförflyttning till nyare fastigheter från det äldre beståndet.

### NYPRODUKTION KONTOR



Källa: Newsec

### HYRESNIVÅER OCH VAKANSGRAD STORSTÄDERNA



Källa: Newsec, JLL, KTI

**Mitt**

I Jönköping och Örebro har hyresutvecklingen varit positiv, drivet av god efterfrågan och ett aktivt näringsliv men också av högre hyresnivåer i nyproduktion. Vad gäller Linköping och Norrköping är den stora stadsutvecklingen för respektive stad kopplad till infrastrukturen kring Ostlänken som kommer binda samman Järna utanför Stockholm och Linköping. Trafikverket bedömer i nuläget att Ostlänken är färdigställd 2033–2035. I Linköping är det god efterfrågan av kontorsytor och begränsad nyproduktion. Norrköping har haft en något stigande hyresutveckling som drivs på av ett fåtal fastighetsägare. I Växjö och Västerås har hyresnivåerna varit relativt stabila under året.

**Köpenhamn**

Hyresmarknaden för kontorsytor i Köpenhamn har under 2018 haft en positiv utveckling med en ökning i kontorshyrorna i CBD om ca 5%. Detta beror på ekonomins tillväxt, sjunkande vakansgrader samt ökade byggkostnader som drivit upp hyresnivåerna i nyproducerade lokaler. Dock utgör den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen. I Köpenhamn har nyproduktion av kontor per år stått för ca 2–2,5% under de senaste tre åren.

**Helsingfors**

Hyresmarknaden för kontor i Helsingfors har under 2018 haft ett positivt momentum med ca 6% tillväxt i kontorshyrorna i CBD. Lokaler i bra lägen med hög kvalitet samt renoverade lokaler upplever stark efterfrågan. Den finska ekonomin befinner sig i en återhämtningsfas efter flera år av svagare utveckling, vilket tillsammans med ett litet utbud, minskat vakansnivåerna framför allt i CBD. I Helsingfors har nyproduktion av kontor per år stått för ca 0,5–1% under de senaste tre åren.



## Takterrass och barhäng – drömkontoret fanns på andra sidan älven

När Mecenat väl bestämt sig för att ta steget att flytta så ville de inte kompromissa utan sökte en helt ny typ av lokal.

– En egen takterrass stod överst på önskelistan och en bardisk. Vi ville arbeta i ett öppet landskap med flexibla ytor och olika typer av arbetsplatser, mötesplatser, soffhäng och utrymme för gemensamma aktiviteter, säger Jonas Levin, vd.

Mecenat är ett svenskt teknologiföretag som grundades 1998 och som erbjuder en internationell tjänst för studentrabatter.

Efter många år i samma lokaler vid Kungstorget i centrala Göteborg började det bli dags att se sig om efter något annat.

När han tillfrågades om att titta på Castellums lokaler i fastigheten Blenda på Lindholmen så var han först lite tveksam men ångrade sig snabbt när han insåg att det är lika smidigt att ta sig från centralen till Lindholmen som till Kungstorget.

– Dessutom ingår en väldigt trevlig och helt gratis båtutur mellan Stenpiren och Lindholmen.

Jonas har till och med tagit sig till jobbet med sin egen båt hela vägen från sin bostad.

Men det som fick honom att bestämma sig för att Lindholmspiren skulle bli Mecenats nya adress var ändå alla möjligheter som de nya lokalerna erbjöd.

– Här fick vi förutom en egen takterrass även tillgång till en gemensam takterrass och konferenslokaler på taket. Vi kunde också förverkliga våra önskemål om en lång bardisk och ett stort gemensamt matbord samt flera mysiga platser för soffhäng. Det är flexibelt, funktionellt och motsvarar våra behov, säger Jonas Levin.

Läget på Lindholmen är också en stor fördel med tanke på Mecenats verksamhet med att ta fram erbjudanden som gynnar studenter i nära samarbete med skola och studentkårer.

– Här har vi tusentals studenter inom både gymnasie- och högskola direkt utanför.

Jonas medarbetare trivs också jättebra och tycker att flytten inneburit ett stort lyft.

– Det är viktigt att alla känner sig nöjda. Vi har vuxit mycket de senaste åren och kontorets utformning är också viktig när det gäller möjlig-



Jonas Levin, vd Mecenat

heten att attrahera nya medarbetare. De nya lokalerna fungerar verkligen optimalt för vår verksamhet. Här finns fantastiska ytor för konferens, samverkan och gemenskap samtidigt som det även finns platser för den som vill jobba ostört.

De nya lokalerna på Lindholmen är ljusa och luftiga samt utformade i samråd med Castellums byggläda och arkitektfirman.

Mecenat har bland annat fått hjälp med väldigt smidiga lösningar när det gäller sådant som lås, larm, it och trådlöst internet med mera.

– Allt fungerar utmärkt och Castellum har varit väldigt tillmötesgående, speciellt under uppstartsperioden. Det finns alltid någon att fråga om vi har behov av rådgivning och stöd i olika frågor.



## Hyresmarknad – logistik

Castellums lager- och logistikfastigheter finns i strategiska logistiklägen med starka positioner i och kring framförallt Stockholm, Göteborg, Malmö, Helsingborg, Västerås och Örebro. Vad som är ett strategiskt logistikläge bestäms till stor del av hur konsumtionsmönster och varuflöden sker. Castellum har under 2018 upplevt en stark efterfrågan på lager- och logistiklokaler med generellt stigande hyror som följd i de bästa logistiklägena.

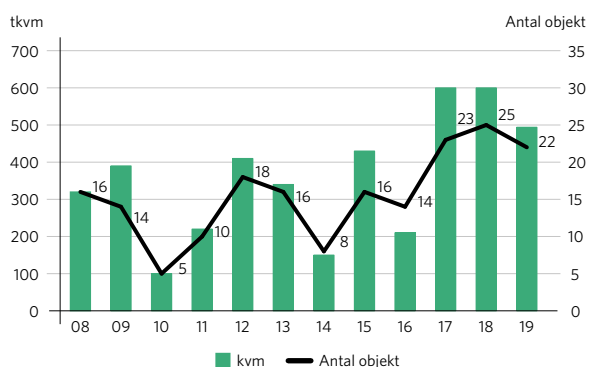
I stora och moderna logistikanläggningar (>10 000 kvm) har hyresnivåerna varit relativt oförändrade under 2018. Under 2018 uppskattas ca 600 000 kvm logistikyta färdigställas i Sverige (anläggningar >10 000 kvm), vilket är en hög nivå ur ett historiskt perspektiv. Trots detta fortsätter vakansgraden för logistikfastigheter att vara låg. En något ökande volym av spekulativ byggnation (dvs som inte hyrts ut innan byggstart) kan noteras på marknaden, dock möts detta av en stark efterfrågan.

I mindre och medelstora logistikanläggningar med terminalfunktion samt lagerbyggnader har en stark efterfrågan kunnat noteras med en positiv hyresutveckling. På marknaden är det en begränsad tillgång på moderna logistikanläggningar med terminalfunktion. Ur Castellums portfölj är Godståget 1 i Stockholm ett bra exempel på denna typ av fastighet och där har hyresvärdet uttryckt i kr/kvm ökat med ca 25–30% på tre år.

Den ökade e-handeln ställer nya och höga krav på logistikkedjan samt tillgången på välplacerade logistik- och lagerlokaler. E-handeln i Sverige förväntas växa med en årlig tillväxt om ca 15% per år under de nästkommande 10 åren. Om sju år förväntas e-handeln representera ca 30% av den totala detaljhandeln. Detta leder till ett behov av mer uthyrbar area lager- och logistiklokaler. Specifikt ökar efterfrågan på lagerlokaler i last mile-läge.

Internationellt är trenden att allt fler kunder numera förväntar sig leveranser samma dag som beställningen läggs. Även i Sverige märks denna trend av vilket resulterar i ökade krav på att lagerlokalerna är placerade nära slutkonsumenterna. Runt omkring Stockholm efterfrågar många aktörer mindre anläggningar nära staden, samtidigt är det brist på mark och många citynära lägen har redan eller kommer framöver att konverteras till bostadsområden, vilket resulterar i relativt kraftiga hyresökningar för tillgängliga lagerlokaler i dessa lägen. Liknande trend kan noteras för lagerlokaler i Castellums övriga städer. I och med den starka hyresutvecklingen ses en trend att äldre industrifastigheter i last mile-läge konverteras till lagerhubbar för e-handel. Castellum bedömer grovt uppskattat att ca 30% av lager- och logistikportföljen har last mile karaktär.

### FÄRDIGSTÄLLD NYBYGGNATION LOGISTIK >10 000 KVM



\*2019 prognos  
Källa: Colliers och Castellum



## Logistiken går som på räls i Castellums nybyggda fastighet

- Tack vare Castellum har vi fått möjlighet att bygga en helt ny fastighet med både lager, distribution och kontor som passar vår verksamhet perfekt, säger Daniel Johnsson. Han är vd på Exertis CapTech som är en av Nordens största och snabbast växande distributörer av IT, AV och Entertainment, något som ställer stora krav på lokalerna.



Daniel Johnsson, vd Exertis CapTech

Exertis CapTech och Castellum har en relation sedan början av 2000-talet.

- Vi hyrde våra första lokaler på Datavägen i västra Göteborg, säger Daniel Johnsson.

Efter ett par år hade de växt ur lokalerna och då byggde Castellum till lokalen och tredubblade ytan, men även denna ytan växte man ut. Därför hyrde de 2011 ytterligare en lokal av Castellum i närheten av den första, samtidigt som de började leta efter något ännu större.

- Vi tittade på flera olika alternativ men inget kändes klockrent. Till slut hittade vi en tomt i Mölndal som vi blev intresserade av. Med hjälp av Henrik Axelsson, projektutvecklingschef på Region Väst, Castellum, lyckades vi övertala kommunen att vi skulle få bygga på tomten.

I början av 2018 stod byggnaden klar men CapTech fortsatte att hyra sina gamla lokaler parallellt för att få en så smidig övergång som möjligt.

- Först gällde det att få vår nya robot på plats, en investering på 60 Mkr. I början av mars var den igång och vi kunde börja flytta över distributionen till den nya fastigheten.

Flytten har sedan skett i olika omgångar och i oktober 2018 var all personal på plats, lagom till högsäsongen inför black friday och jul.

- Vi samarbetar med drygt 250 tillverkare och över 4 000 återförsäljare över hela Norden. Vi är

en fokuserad distributör med stort engagemang och med det menar vi att vi har en mycket hög kunskapsnivå när det gäller det vi arbetar med och säljer samt att vi alltid strävar efter att leverera snabbt och med hög kvalitet.

Det är här CapTechs imponerande 150 meter långa robot kommer in i bilden och verksamheten på lagret för tankarna till en jättelik och modern version av "tomteverkstaden" på julafton. 46 skyttlar jobbar för högtryck med att hämta varor som sedan förpackas manuellt innan kartongen åker vidare på en räls för paketering och adressering.

- Vi behandlar 1 500 order per timme. Eftersom alla varor har olika form och utseende så görs detta för hand vid våra tre plockstationer.

Lokalerna har utformats i nära samarbete och dialog med Castellum för att specifikt motsvara CapTechs behov.

- Vår kärnverksamhet har alltid varit att bygga datorer, något som successivt utökats med allt fler produkter och affärsområden. Därför är väl fungerande lokaler med hög driftsäkerhet ett grundläggande krav för att vi istället ska kunna lägga fokus på att optimera vår affär.

Lagret i den nya byggnaden är på 16 000 kvadratmeter med en takhöjd på tolv meter och det integrerade kontoret på 3 000 kvadratmeter.

- Vi sitter i öppna landskap och har förutom tre säljavdelningar även inköps-, marknads- och ekonomiavdelning samt returavdelning och en enhet för PC-bygge och konfiguration.

Dessutom flera konferensrum och gemensamma ytor som lounge, matsal och kök. Det finns också gym, omklädningsrum och vilorum.

- Vi trivs jättebra och det betyder mycket med ändamålsenliga lokaler som byggts efter våra önskemål för att passa våra specifika behov.

CapTech är i dag Sveriges största leverantör av datorer som skräddarsys efter kundens önskemål samt erbjuder även en rad konfigurerings tjänster, monitorer, komponenter, nätverk, servrar, mjukvara, olika tillbehör och det mesta inom gaming. Ett annat stort område är AV och Large Display, det vill säga ljud- och bildteknik för konferensrum, utbildningslokaler och digital skyltning. Dessutom har de blivit väldigt stora inom entertainment (till exempel spel och leksaker).

Men trots att Exertis CapTech nyligen flyttat in i nya fina lokalerna har verksamheten växt så mycket det senaste året att de redan sneglar på granntomten.

- I väntan på att vi får möjlighet att bygga ut ytterligare så har vi hyrt våra första lokaler på Datavägen igen så cirkeln är sluten, säger Daniel och skrattar.



# Så skapar Castellum värde

## Resurser vi utvecklar

### AKTIEN

- Castellums aktie CAST är noterad på Nasdaq Stockholm, large cap
- 44 400 aktieägare fördelade på institutioner, fondbolag och privatpersoner

### KUNDER

- Ca 5 900 kunder
- Ett fastighetsbestånd på 4,3 miljoner kvm fördelade på 647 fastigheter och fem lokalslag: kontor, samhällsfastigheter, lager/logistik, handel och lätt industri samt en utvecklingsportfölj som består av projekt och mark
- Decentraliserad förvaltningsorganisation på ett 20-tal orter i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors

### INNOVATION

- R&D-funktion
- Projektutvecklingskontor som faciliterar och prioriterar internt utvecklingsarbete och affärsutveckling

### HÅLLBARHET

- Hållbarhetscertifieringar: Green Building, LEED, BREEAM, WELL
- Hållbarhetsprogram vid nybyggnation/ombyggnation

### MEDARBETARE

- 381 medarbetare fördelade på huvudkontor samt i Castellums fyra regioner
- varav 23 lärlingar

### FINANSIERING

- Diversifierad låneportfölj
- Likviditet

## Affärsmodell

Investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

### FÖRVALTNING

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation bidrar vi till att våra kunder når sina affärsmål.

### PROJEKTUTVECKLING

Castellum ska kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städers utveckling och tillväxt.

### TRANSAKTION

Kontinuerlig utveckling av fastighetsbeståndet för att stärka Castellums position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

## Värde Castellum skapat 2018

### AKTIEÄGARVÄRDE

- Förvaltningsresultat 10,81 kr per aktie, en ökning med 17%
- Föreslagen utdelning om 6,10 kr per aktie, en ökning med 15%
- Totalavkastning (kursutveckling och utdelning) uppgick under året till 22,3% i jämförelse med Fastighetsindex Sverige (EPRA) 15,3%
- Långsiktigt substansvärde 176 kr per aktie, en ökning med 15%

### LÅNGSIKTIGA KUNDRELATIONER

- NKI 77 (78)
- Nettoinvestering 2 657 Mkr (5 613 Mkr) varav 2 455 Mkr avsåg förvärv, 2 837 Mkr i ny-till-, och ombyggnationer och 2 635 Mkr i försäljningar

### KUNSKAP OCH INNOVATIONSKRAFT

- Fastighetsbranschens första innovationslabb Next20
- Coworkingbolaget United Spaces
- Tjänsterna; Instabox, Matilda och Beambox

### HÅLLBART FASTIGHETSBESTÅND

- -1% (0%) energibesparing jmf med 2015 och +3% (-6%) i Like-for-like
- 85% (78%) minskade koldioxidutsläpp sedan 2007
- 33% av beståndet i kvm är certifierat enligt Green Building, LEED, BREEAM eller WELL

### NÖJDA MEDARBETARE

- 18 utbildningstimmar per anställd
- 81 i förtroendeindex (motsvarande NMI)
- 1,6% korttidssjukfrånvaro och 2,2% långtidssjukfrånvaro

### FINANSIELL STYRKA

- 45% belåningsgrad per 31 december 2018
- 454% räntetäckningsgrad per 31 december 2018

# Castellums verksamhet

Castellums affärsmodell bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

**27,28 kr**

Årets resultat efter skatt per aktie

**17%**

Ökning av förvaltningsresultatet per aktie

**161 Mkr**

Nettouthyrning

Eminent blir en av de första kontorsbyggnaderna i Norden som certifieras enligt WELL. Byggnaden är belägen i expansiva Hyllie strax utanför Malmö.

# Castellums resultat 2018

Castellums affärsmodell bygger på investering och utveckling av kommersiella lokaler som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. Castellum har fokus på kassaflöde och bedriver all verksamhet till låg finansiell risk.

Castellum äger 647 fastigheter fördelade på 4,3 miljoner kvm kontor- och logistikutrymme i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Castellum arbetar långsiktigt och i strategin för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna genomförs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

## Vår verksamhet består av tre olika områden:

### Förvaltning

Genom kundnära förvaltning som bygger på affärsmässighet, hållbarhet och innovation bidrar vi till att våra kunder når sina affärs mål.

### Projektutveckling

Castellum ska kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städernas utveckling och tillväxt.

### Transaktion

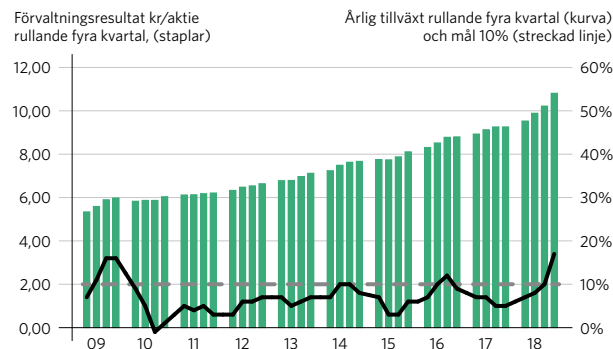
Kontinuerlig utveckling av fastighetsbeståndet för att stärka Castellums position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

## Castellums resultat 2018

### Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick till 2 952 Mkr (2 530), motsvarande 10,81 kr per aktie (9,26) - en förbättring med 17%. Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 5 216 Mkr (4 540) och derivat till 152 Mkr (247). Årets resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr (5 876) motsvarande 27,28 kr (21,51) per aktie - en ökning med 27%.

## Förvaltningsresultat per aktie



## Segmentinformation

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2018	2017	2018	2017
Mitt	1 408	1 508	712	730
Väst	1 227	1 152	665	626
Öresund	1 122	1 053	602	537
Stockholm-Norr	1 795	1 469	1 012	768
Finland	25	-	10	-
<b>Totalt</b>	<b>5 577</b>	<b>5 182</b>	<b>3 001</b>	<b>2 661</b>

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 001 Mkr (2 048) och koncernens redovisade resultat före skatt om 8 320 Mkr (7 312) består av ofördelat förvaltningsresultat om -49 Mkr (-92), förvärvs- och omstrukturingskostnader om - Mkr (-5), värdeförändring fastigheter om 5 216 Mkr (2 069) samt värdeförändring derivat om 152 Mkr (204).

Koncernens intäkter uppgick till 5 577 Mkr (5 182), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,2% (90,9%) inklusive rabatter om 87 Mkr (97). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 14 Mkr (6) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

### Intäkter

Ökningen i jämförbart bestånd om ca 5% beror på såväl högre hyresnivåer som sänkta vakanser. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 408 Mkr (600), varav 109 Mkr (198) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 247 Mkr (290), varav 11 Mkr (7) avsåg konkurser och 19 Mkr (18) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till 161 Mkr (310). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultat effekt bedöms vara 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

I nettouthyrningen ingår inte årets uthyrningar om totalt 146 Mkr avseende nybyggnation för såväl E.ON som Domstolsverket i Malmö eftersom Castellum inväntar slutlig detaljplan.

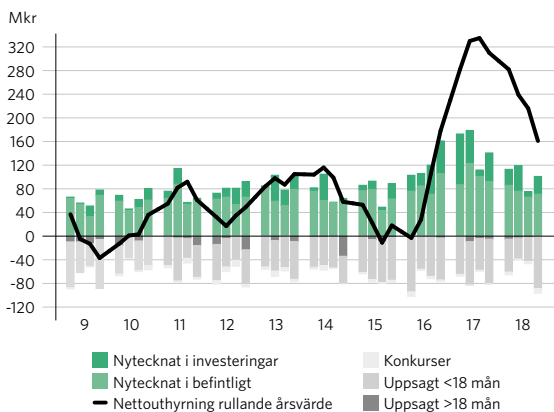
## Utveckling intäkter

Mkr	2018	2017	Förändring, %
Jämförbart bestånd	4 796	4 555	5,3%
Projektfastigheter	334	194	-
Transaktion	447	433	-
<b>Intäkter</b>	<b>5 577</b>	<b>5 182</b>	<b>7,6%</b>

## Nettouthyrning

Mkr	Region					Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Stockholm	Norr	
<b>Nytecknat</b>						
Befintligt	105	61	56	62	15	299
Investeringar	25	49	0	35	0	109
<b>Totalt</b>	<b>130</b>	<b>110</b>	<b>56</b>	<b>97</b>	<b>15</b>	<b>408</b>
<b>Upp sagt</b>						
Upp sagt	-63	-50	-37	-78	-8	-236
Konkurser	-8	-2	0	-1	0	-11
<b>Totalt</b>	<b>-71</b>	<b>-52</b>	<b>-37</b>	<b>-79</b>	<b>-8</b>	<b>-247</b>
<b>Nettouthyrning</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>161</b>

## Nettouthyrning per kvartal



## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 632 Mkr (1 605) motsvarande 378 kr/kvm (366). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3%, vilket främst beror på ett kallare första halvår samt ett varmare tredje kvartal.

## Utveckling av fastighetskostnader

Mkr	2018	2017	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 074	1 040	3,3%
Projektfastigheter	75	57	-
Transaktion	109	124	-
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>1 258</b>	<b>1 221</b>	<b>3,0%</b>
Fastighetsadministration	374	384	-
<b>Fastighetskostnader totalt</b>	<b>1 632</b>	<b>1 605</b>	<b>1,7%</b>

## Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastig- heter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	2018 Totalt	2017 Totalt
Driftkostnader	220	187	110	116	170	173	157
Underhåll	53	35	22	26	32	38	43
Tomträttsavgäld	2	4	7	6	4	4	5
Fastighetskostnader	111	88	23	23	63	73	70
Direkta fastighetskostnader	386	314	162	171	269	288	275
Uthyrning och fastighetsadministration						90	91
<b>Totalt</b>	<b>386</b>	<b>314</b>	<b>162</b>	<b>171</b>	<b>269</b>	<b>378</b>	<b>366</b>

## WELL-certifiering av Castellums regionkontor i Stockholm

Människor som trivs och mår bra på sin arbetsplats presterar bättre. Det är helt enkelt ett sätt att kombinera ökat välbefinnande med ökad effektivitet. WELL är den enda internationella byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet och tar hänsyn till de mjuka värden som påverkar hur vi mår på jobbet.

Undersökningar visar att personer som arbetar i en byggnad certifierad enligt WELL ökar sin produktivitet med åtta procent. WELL ökar även välmäendet, något som blir allt viktigare med tanke på att olika stressrelaterade sjukdomar ökar.

Castellums regionkontor i Stockholm var det första kontoret i Sverige som blivit certifierat enligt WELL. Kontoret i Stockholm har utvecklats med extra fokus på att skapa en attraktiv miljö med bland annat ljus- och ljudkomfort och som

uppmuntrar och inspirerar till en hälsosam livsstil för de som arbetar där.

WELL består av sju områden som bedöms utifrån olika kriterier:

**Luft** – ge förutsättningar för hälsosam luft, t ex bra ventilation, solavskärmning och värmealstrande maskiner i separata rum.

**Vatten** – tillgång till rent dricksvatten.

**Ljus** – ljusdesign med rätt exponering samt tillgång till dagsljus för att motverka ansträngda ögon och sömnproblem.

**Komfort/klimat** – omfattar ljudmiljö, lukter och ergonomi för en god arbetsmiljö.

**Kost** – tillgång till hälsosam näringsriktig mat för att undvika snabbmat.

**Fitness** – byggnaden ska främja till rörelse och en aktiv livsstil. Till exempel närhet till kollektivtrafik,



cykelparkering, attraktiva trapphus, aktiv utemiljö samt möjlighet till träning.

**Sinnesstämming** – skapa en god arbetsmiljö för välbefinnande med t ex estetiskt tilltalande inslag, naturinslag och annat som skapar lugn, glädje och trevnad samt utrymme för både avkoppling och social samvaro.



**Centrala administrationskostnader**

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 158 Mkr (162) och har under perioden belastats med 16 Mkr (12) för utvecklingsarbetet med innovationslabbet Castellum Next20. I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 9 personer i koncernledningen om 18 Mkr (12).

**Räntenetto**

Räntenettet uppgick till -835 Mkr (-885). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,2% (2,4%).

Räntenettet har påverkats positivt med ca 86 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2%-enheter.

**Fastighetsvärde och värdeförändringar****Fastighetsvärde och värdeförändringar**

Fastigheternas verkliga värde vid årsskiftet uppgick till 89 168 Mkr (81 078), motsvarande 20 417 kr/kvm (18 268). Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,3% (5,5%). Av det totala fastighetsvärdet utgör 96% fastigheter med äganderätt och 4% tomträtter.

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknades av fortsatt god efterfrågan med hög aktivitet och stabila till stigande priser. Castellums värdeförändring under perioden uppgick till 5 216 Mkr motsvarande 6%. I värdeförändringen ingår -110 Mkr hänförligt till försäljning av 52 fastigheter för 2 534 Mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 121 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick därmed till 2 655 Mkr och understeg värderingen med 90 Mkr. I redovisat försäljningspris har inte beaktats kommande tilläggsköpeskillningar om upp till ca 200 Mkr hänförligt till tre fastigheter som sålts som bostadsprojekt. Tilläggsköpeskillningarna kommer redovisas i takt med att detaljplan antas och/eller bostadsprojekten genomförts. 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 152 Mkr (247).

**Värdeförändring fastighet**

Mkr	2018	2017
Kassaflöde	2 093	1 541
Projektvinst /byggrätter	751	1 103
Avkastningskrav	2 439	1 290
Förvärv	43	579
Försäljningar	-110	27
<b>Totalt</b>	<b>5 216</b>	<b>4 540</b>
D:o i %	6%	6%

**Genomsnittlig värderingsyield, Mkr**

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2018	2017
Driftsöverskott fastigheter	4 249	3 976
+ KPI/Index 2019, 2%	130	92
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190	295
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-132	-133
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>4 437</b>	<b>4 230</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 672 Mkr)	84 106	76 383
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>

**Resultat över tid**

Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 8% per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 2,5% per år, vilket är något över inflationen motsvarande period om ca 1,0%.

**Skatt**

Redovisad skatt uppgår till 864 Mkr varav 74 Mkr är betald skatt. I årets skattekostnad ingår uppskjuten skatteintäkt om 618 Mkr till följd av framtida lägre bolagsskatt. För mer information om skatt, se sidorna 90-91.

**FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL**

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hysesvärde, kr/kvm	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2%	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	378	366	376	316	307	307	298	300	298	300
Driftsöverskott, kr/kvm	933	853	816	673	637	608	601	589	569	571
Fastighetsvärde, kr/kvm	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036
Antal fastigheter	647	676	665	597	583	626	635	617	598	590
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 283	4 381	4 292	3 392	3 329	3 623	3 621	3 411	3 311	3 199
Värderingsyield, genomsnittlig	5,3%	5,5%	5,8%	6,5%	6,9%	7,2%	7,3%	7,2%	7,2%	7,3%

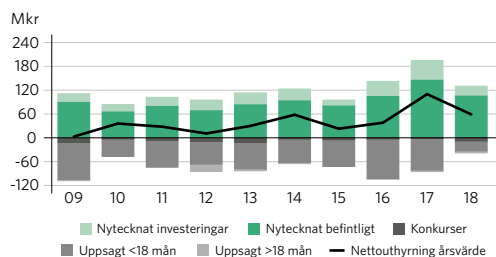
# Castellums marknader

## REGION MITT

ÖREBRO, JÖNKÖPING, NORRKÖPING, LINKÖPING, VÄXJÖ OCH VÄSTERÅS

	2018	2017*
Andel av fastighetsvärdet, %	22	27
Antal fastigheter	177	206
Yta, tkvm	1136	1349
Fastigheternas värde, Mkr	19 396	21 560
Hyresvärde, Mkr	1 461	1 685
Driftsöverskott, Mkr	1 026	1 010
Nettoinvesteringar, Mkr	656	1 042
Nettouthyrning, Mkr	59	110
Medarbetare	90	113

### NETTOUTHYRNING

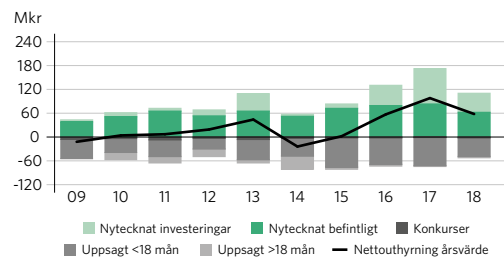


## REGION VÄST

STORGÖTEBORG, BORÅS OCH HALMSTAD

	2018	2017
Andel av fastighetsvärdet, %	22	22
Antal fastigheter	200	216
Yta, tkvm	1 189	1 225
Fastigheternas värde, Mkr	19 909	18 010
Hyresvärde, Mkr	1 292	1 291
Driftsöverskott, Mkr	915	850
Nettoinvesteringar, Mkr	614	963
Nettouthyrning, Mkr	58	98
Medarbetare	78	81

### NETTOUTHYRNING

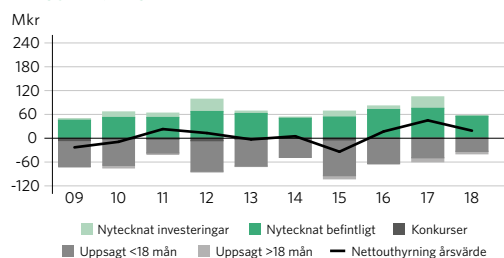


## REGION ÖRESUND

KÖPENHAMN, HELSINGBORG, MALMÖ OCH LUND

	2018	2017
Andel av fastighetsvärdet, %	19	20
Antal fastigheter	108	109
Yta, tkvm	803	806
Fastigheternas värde, Mkr	16 890	15 811
Hyresvärde, Mkr	1 252	1 235
Driftsöverskott, Mkr	856	701
Nettoinvesteringar, Mkr	390	378
Nettouthyrning, Mkr	19	45
Medarbetare	47	75

### NETTOUTHYRNING



**REGION NORR\*\***

SUNDSVALL\*\*\* OCH GÄVLE

	2018	2017	NETTOUTHYRNING		
			Mkr	2018	2017
Andel av fastighetsvärdet, %	6	6	Nytecknat investeringar	0	3
Antal fastigheter	30	30	Nytecknat befintligt	15	8
Yta, tkvm	259	259	Konkurser	0	-1
Fastigheternas värde, Mkr	5 488	5 119	Uppsagt <18 mån	-2	-13
Hysesvärde, Mkr	408	399	Uppsagt >18 mån	0	-2
Driftsöverskott, Mkr	292	282	Nettouthyrning årsvärde	7	-5
Nettoinvesteringar, Mkr	76	66			
Nettouthyrning, Mkr	7	-5			
Medarbetare	0	0			

**REGION FINLAND**

HELSINGFORS

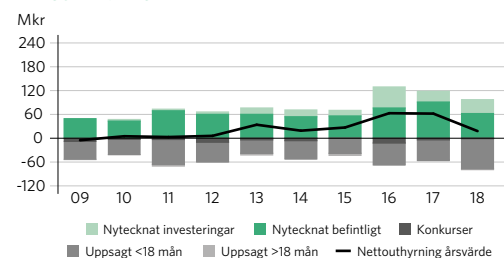
	2018
Andel av fastighetsvärdet, %	1
Antal fastigheter	1
Yta, tkvm	14
Fastigheternas värde, Mkr	819
Hysesvärde, Mkr	52
Driftsöverskott, Mkr	40
Nettoinvesteringar, Mkr	830
Nettouthyrning, Mkr	0
Medarbetare	0

**REGION STOCKHOLM\*\***

STORSTOCKHOLM OCH UPPSALA

	2018	2017*
Andel av fastighetsvärdet, %	30	25
Antal fastigheter	131	115
Yta, tkvm	882	742
Fastigheternas värde, Mkr	26 666	20 578
Hysesvärde, Mkr	1 482	1 167
Driftsöverskott, Mkr	1 141	761
Nettoinvesteringar, Mkr	90	3 122
Nettouthyrning, Mkr	18	62
Medarbetare	80	75

## NETTOUTHYRNING



\*Uppsala ingår i nyckeltalsdata 2017 för Region Mitt och från och med 2018 i Region Stockholm.

\*\*I denna årsredovisning redovisas Region Stockholm-Norr uppdelat då marknadsförhållandena väsentligt skiljer sig åt.

\*\*\*Fastighetsbeståndet i Sundsvall såldes i en bytestransaktion den 22 januari 2019.

## Kunder och affärsfokus

Varje dag går cirka 250 000 människor till jobbet i våra fastigheter och gör skillnad. Som ett av Sveriges största fastighetsbolag för kommersiella lokaler så är det hos oss som affärer blir gjorda, varor och flöden optimeras och ger dig och mig produkter och tjänster i världsklass. Det är även hos oss människor trivs och utvecklas på sina arbetsplatser. På Castellum verkar vi genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i ett 20-tal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors. Detta innebär att vi är kundnära på riktigt, samtidigt som vi har bredd och spetskompetens. Allt för att kunna skräddarsy erbjudanden till våra kunder.

# 5 900

kontrakt

# 5 400 Mkr

kontraktsvärde

### Castellums kunder speglar näringslivet

På Castellum har vi en stor kontraktportfölj som består av ca 5 900 kommersiella kontrakt. Våra kunder återfinns inom alla branscher och vi finns representerade inom många olika segment. Det medför att riskspridningen är god avseende geografi, lokaltyp, kontraktstorlek och löptider. Den återstående kontraktslängden för Castellums kunder är 3,9 år. Myndigheter och verk utgör en stor kundgrupp hos oss vilket ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider avseende hyresavtal.

### Närhet till kunden - en framgångsfaktor

Castellums organisation med lokal närvaro i ett 20-tal städer ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service samt snabba besked. Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk, som t ex företagarföreningar, för att som en aktiv samhällsbyggare skapa attraktiva arbetsmiljöer för kunderna.

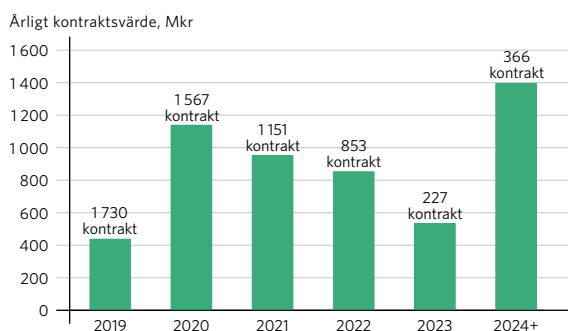
### Skräddarsytt erbjudande till varje kund

En stor del av vardagen för många av Castellums medarbetare består i att arbeta med vårt kunderbjudande såväl mot potentiella som befintliga kunder. Vår decentraliserade kundorganisation arbetar proaktivt på respektive ort med kunddialog mot kontors- och logistik-kunder. Centralt på Castellum finns även övergripande Key Account Managers placerade som har ansvar för större nationella kunder som har behov av lokaler på ett flertal orter. Detta gör att vi tidigt kan fånga upp förändrade lokalbehov såsom kunders expansion och etablering på flera orter. Via vår webbplats, personliga kontakter och våra nätverk träffar vi dagligen potentiella hyresgäster. Vare sig det rör sig om den mindre konsultbyrån med en handfull medarbetare eller en stor internationell e-handelsaktör som vill etablera sig vid strategiska logistiklägen. Varje ny kund har unika behov, därför skiljer sig kunderbjudandet åt.

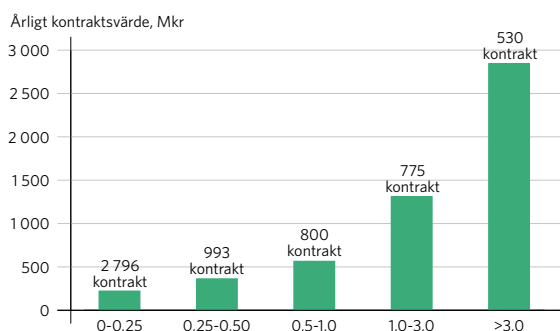
Samtliga av Castellums kunder får tillgång till vårt breda baserbjudande. Detta består förutom av ändamålsenliga lokaler och yta även av tillgång till lokal service och rådgivning.

Varje kund har även sin lokala kontaktperson och den förvaltningspersonal som våra kunder möter är anställda hos oss på Castellum.

### KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR



### FÖRDELNING KONTRAKTSSTORLEK



På sidan 36 möter du ett av Castellums förvaltningsteam. Hos Castellum får man även en hyresvärd som värnar om miljö och trygghet. Vi har flest miljöcertifierade fastigheter av de noterade svenska fastighetsbolagen och erbjuder även våra kunder gröna hyresavtal, hållbarhetsrådgivning samt förebyggande brandskyddsarbete.

Därtill kan Castellum som innovativ partner erbjuda våra kunder servicetillval som exempelvis bilpool, cykelparkering och cykelservice men även digitala och uppkopplade tjänster som Matilda och Handly. Castellum bistår även med lokalanpassning och rådgivning för kunder som har ett förändrat lokalbehov. Vare sig det handlar om flexibla lösningar för lagerytor för kunder inför julhandeln eller att anpassa arbetsplatsen till ett aktivitetsbaserat kontor.

### Basen i alla kundrelationer - hyresavtalet

Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Hyresnivån kan förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling.

Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år. Vanligtvis innehåller hyresavtalen ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

Castellum erbjuder såväl nya som befintliga kunder att teckna ett grönt hyresavtal. Det är ett samverkansavtal som syftar till att minska lokalernas totala miljöbelastning. Under 2018 tecknades 46 nya gröna hyresavtal om totalt

107 tkvm, totalt har Castellum 134 gröna hyresavtal om totalt 407 tkvm.

### Nöjda kunder ger långsiktiga kundrelationer

Goda och långsiktiga kundrelationer är en förutsättning för att skapa tillväxt och kundmätningar genomförs regelbundet. Årligen genomför Castellum även en mer omfattande kundmätning, Nöjd Kund Index (NKI), med hjälp av en extern leverantör. Undersökningen som genomfördes 2018 innefattade kontor, handel, lager och logistik samt omfattade en majoritet av Castellums större kunder i alla regioner. Undersökningen visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett totalt index om 77 på en skala om 100, vilket är högre än jämförelseindex i branschen om 73.

Mätningen visar kundernas generella uppfattning om Castellum men även hur väl Castellum lever upp till de olika delområdena servicevilja, affärsrelation, lokalen, fastigheten, fastighetsservice, miljö och information.

Av de undersökta delområdena uppvisar Castellum liksom de senaste åren, högst index inom servicevilja. Där ingår parametrar som personligt bemötande, service och tillgänglighet.

Kundundersökningen följs upp internt och används som beslutsunderlag för fortsatt aktiv kundvård för än mer nöjda hyresgäster. Av Castellums tillfrågade kunder skulle åtta av tio välja Castellum igen som hyresvärd. Utfall på NKI-undersökning fungerar som styrmedel för uppföljning och underlag för det ständiga utvecklingsarbete som pågår för att skapa än mer nöjda kunder.

# 780

nya kontrakt

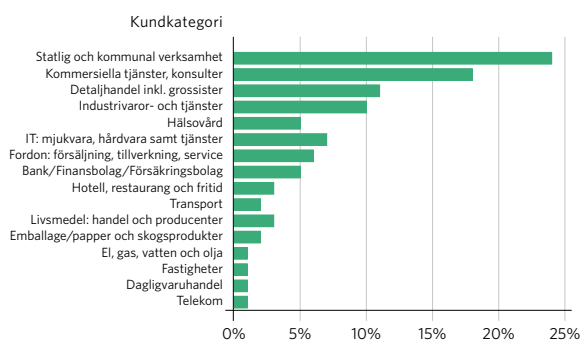
# 48%

kontrakt genom egna kontakter

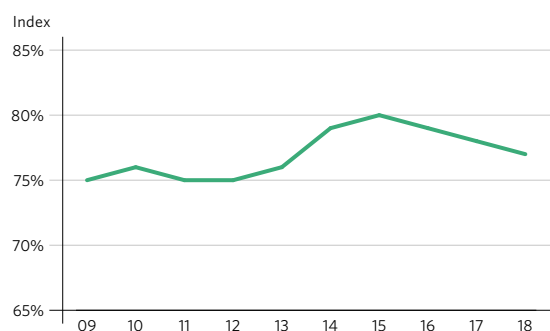
# 408 Mkr

årsvärde nya kontrakt

### KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



### NÖJD KUND INDEX



## Castellums team ger hyresgästerna växtkraft

Castellums förvaltningsteam gör mycket mer än att ta hand om fastigheterna.

-Vi utvecklar arbetsplatser för att människorna som jobbar där ska må bra.

Vi vill skapa långsiktiga relationer med våra kunder för att möta deras behov och erbjuda lösningar som även bidrar till kundens utvecklingstakt och lönsamhet, säger Marijana Rosenqvist, affärsområdeschef centrum Göteborg, Region Väst.



Som hyresgäst hos Castellum får du så mycket mer än lokalerna. När du väl hittat ett läge som passar företagets verksamhet så erbjuder Castellum hjälp med att utveckla hela arbetsplatsen och verksamhetens arbetssätt. Det handlar inte bara om anpassningar av lokalerna och fastigheten utan om att skapa flexibla lösningar som effektiviserar det dagliga arbetet samtidigt som det stimulerar till idéskapande och får människor att må bra.

- Det höjer både produktivitet, effektivitet och lönsamhet. Dessutom är arbetsplatsen viktig när det gäller att bygga företagets varumärke och locka till sig nya medarbetare, säger Marijana Rosenqvist.

Castellum har sina egna fastighetsansvariga som arbetar i team tillsammans med förvaltningskoordinator och tekniskt utvecklingsansvarig med flera.

- Alla våra fastigheter sköts av vår egen personal. Det skiljer oss ganska mycket från andra fastighetsbolag som ofta tar in sådana tjänster externt, säger Sofia Wessberg, förvaltare.

Castellum arbetar nära kunden och har kontakt med sina hyresgäster så gott som dagligen.

- Vi är lyhörda och finns på plats vilket gör att vi snabbt kan åtgärda saker. Vi är ett sammansvetsat team som är väl insatta i våra

kunders behov och vi är också insatta i varandras arbete vilket gör att vi enkelt kan rycka in och täcka upp för varandra, säger Mikael Högdahl, fastighetsansvarig.

Tillsammans med Sofia, Marijana, ytterligare fastighetsansvariga och uthyrare ingår Mikael i teamet för nybyggnationen Emigranten Göteborg samt andra fastigheter i centrala Göteborg.

Samtliga av Castellums nybyggda fastigheter miljöcertifieras och Emigranten Göteborg kommer att certifieras enligt nivå Guld, en av Sveriges högsta miljöcertifieringar för byggnader. Det kommer också att bli ett utomhuskontor på taket med inglasade konferensrum.

- Det är spännande att vi har en sådan bredd på våra fastigheter från gamla kulturminnesmärkta byggnader till alldeles nybyggda. Oavsett vilken fastighet det gäller så har vi ett helhetstänk och hållbarhet är en självklar del av vårt arbete, något som också efterfrågas allt mer av kunderna. Vi arbetar alltid med driftsoptimering och energieffektiva lösningar, säger Mikael Högdahl.

Men det viktigaste med att utveckla arbetsplatser är människorna som jobbar där, deras behov, hälsa och möjlighet att prestera. Allt hänger ihop - verksamhet, arbetssätt och arbetsplats.

- Det handlar om att tillgodose kundernas behov oavsett om det gäller det dagliga underhållet eller mer långsiktiga lösningar som lokalanpassningar, säger Sofia Wessberg.

Castellum är ett stort fastighetsbolag men agerar som ett litet.

- Vi har en platt organisation där vi jobbar nära tillsammans med täta möten. Dessutom har vi kul på jobbet och skrattar mycket, något som också spiller över på våra kunder, säger Mikael Högdahl.

Fastighetsförvaltarna har också regelbundna möten med hyresgästerna för att fånga upp synpunkter, tankar och idéer. Dessutom skickar man varje år ut en enkät för att följa upp Nöjdhetsindex och arbeta vidare med resultatet.

- Vi gör alltid det lilla extra, genom att hjälpa våra kunder att växa så växer vi också, säger Mikael Högdahl.

## Digitalisering och Next20

Att vara branschledare inom digitalisering 2020 – den målsättningen antog Castellum i början av 2017. Den snabba utvecklingen i omvärlden förändrar företags förutsättningar att driva sin verksamhet men öppnar samtidigt möjligheter för nya aktörer.

Inom fastighetssektorn finns idag flera företag som erbjuder nya typer av tjänster som utmanar traditionella affärsmodeller. För att utveckla såväl kunderbudanden som den egna verksamheten startade Castellum 2016 ett innovationslabb, Next20. Labbet ger möjlighet att driva, experimentera och vara modig i utvecklingsfrågor. Genom att ständigt utmana oss själva kan Castellum tillvarata de innovationsmöjligheter som erbjuds för fastighetsbolag, vilket även skapar förutsättningar för förbättrad effektivitet och lönsamhet. Arbetet skapar också förutsättningar för att utveckla kunderbudandet.

I innovationslabbet samarbetar Castellum med externa affärsutvecklare men även med start-ups som bidrar med såväl resurser som ny kompetens. Målet med Castellum Next20 är att utveckla Castellum genom digitala innovationer som sätter

människan i centrum. Fokus är utveckling av innovativa lösningar som ger underlag till att utveckla såväl kunderbudanden som Castellums egen verksamhet inom både projektutvecklingsprocessen, löpande förvaltning och drift. Därigenom kan Castellum tidigt identifiera nya idéer och skapa praktiskt genomförbara lösningar som sprids inom hela bolaget.

Castellum Next20 har utvecklat flera spännande projekt som testas i verksamheten.





## Matilda, Handly och Beambox

### Matilda

Castellum testar även hur ett fördjupat arbete med data och AI (Artificiell Intelligens) kan utveckla smarta fastigheter. Projektet kallas Matilda och innebär i ett första steg att sätta upp sensorer i lokaler för att öka kunskapen om hur ytor används och varför. Syftet är att fortsätta erbjuda våra kunder välfungerande och funktionella lokaler anpassade efter kundens verksamhet men också utveckla kunderbjudandet i framtiden. Projektet bygger på analys av stora datamängder i en AI-plattform för ökad insikt och kunskap.

### Handly

Ett av pilotprojekten heter Handly och det dockar an till den stora trenden med ökad e-handel. Tjänsten Handly underlättar vardagspuslet för de som arbetar i någon av Castellums fastigheter genom att alla e-handelsleveranser skickas direkt till ett smart skåp på arbetsplatsen. Man slipper åka runt till utlämningsställen och hämta varor – kort sagt ett modernt digitalt sätt att slippa vardagens tidstjuvar. I tjänsten Handly samverkar Castellum med en start-up som heter Instabox och tjänsten finns idag i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Malmö och Lund.

### Beambox

Ett annat intressant projekt som kommit ut från labbet är kopplat till trenden att aktivera överkapacitet. Projektet heter Beambox och kombinerar storstadsbors behov av förvaring med Castellums lediga lagerytor och resurser i logistikkedjan. Beambox är en förvaringstjänst där saker hämtas hemma hos användaren. Användaren väljer sedan när man vill att sakerna ska returneras igen. Det finns även möjlighet för användarna av Beambox att välja att sälja, slänga eller skänka det man förvarar om man inte vill ha det hemlevererat. Allt som förvaras via Beambox kan följas upp och hanteras via ett digitalt gränssnitt. Tjänsten har fokus på det hållbara, cirkulära samhället genom att outnyttjade resurser används i form av redan byggd yta. Tjänsten lanserades på Stockholmsmarknaden under april 2018.



## Coworking

Trender kommer och trender går men coworking – är vi säkra på – består. Castellum satsar nu stort på den exploderande trenden kring flexibla kontor, ofta benämnd coworking genom förvärvet av coworking-bolaget United Spaces. Varför vi på Castellum, kanske du frågar dig? Svaret är enkelt: För att våra kunder behöver och efterfrågar det. All vår research bekräftar detta behov, både i Norden och i resten av världen.



Henrik Saxborn, vd Castellum

Behoven av flexibla kontorslösningar ökar och allt pekar på att affären kring coworking fortsätter växa. En utveckling som drivs av att företag i allt högre takt växlar upp och ned sina verksamheter, samtidigt som teknikutvecklingen öppnar för nya arbetssätt.

Istället för att stå vid sidlinjen har Castellum förvärvat United Spaces, en aktör inom coworking. Genom förvärvet breddar Castellum sitt kontorserbjudande och avser att fortsätta expandera med fler coworking-ytor i portföljen framöver. Castellums ambition är att ligga i framkant och tror mycket på coworking som framtidens sätt att arbeta. Coworking bygger på Community, en öppen miljö som stimulerar nätverkande mellan olika företag.

Castellum vill öppna ett flertal coworkingytor i Norden under 2019 och ser det här som ett självklart val både för enskilda personer och för större företag. Visionen är att våra medlemmar alltid ska ha kontor med service nära till hands, oavsett var i världen du vaknar upp just idag.

*“Coworking handlar om så mycket mer än snygga lokaler. Det är resurseffektivt för planeten och plånboken, men det handlar också om att bygga gemenskap mellan människor, oväntade möten och kreativitet. Jag är övertygad om att det här är en disruptiv affärsmodell som kommer att förändra hela kontorsmarknaden och ersätta dagens fasta kontorslösningar.”*

# Castellums fastighetsbestånd 2018

Castellum är närvarande på landets främsta tillväxtmarknader och av Sveriges drygt 10 miljoner invånare bor ca 65% i Castellums städer. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda städer och målsättningen är att Castellum ska vara ett av de tre största fastighetsbolagen inom respektive stad. Castellums geografiska marknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 47% kontor, 23% samhällsfastigheter, 15% lager/logistik, 8% handel och 2% lätt industri. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 5% består av projekt och mark. Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 786 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,6 Mdkr.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2018 omfattade 647 fastigheter (676) med ett sammanlagt hyresvärde om 5 841 Mkr (5 777) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 4 283 tkvm (4 381). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftöverskottet efter fastighetsadministration på årsbasis till 3 896 Mkr (3 604).

## Investeringar 2018

Under året har investerats för totalt 5 292 Mkr (6 488) varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv och 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 2 635 Mkr (875) uppgick nettoinvesteringen till 2 657 Mkr (5 613).

Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,6 Mdkr. Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen till höger.

## Hållbart fastighetsbestånd

Miljöinventering ska genomföras i samtliga fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker, och är idag utförd till 86%. Inventering är planerad för resterande 14%.

Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energi-användning som miljörisker och alla nybyggnationer och större ombyggnationer miljöcertifieras.

Miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd bedöms som små och inga böter till följd av miljöbrott har betalats ut.

Ett sätt att framtidssäkra fastighetsbeståndet är att miljöcertifiera fastigheterna. Castellum äger flest antal fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och totalt är 33% av den totala ytan vilket motsvarar 141 byggnader (1 407 tkvm) miljöcertifierade. Dessutom pågår certifiering av ytterligare 257 tkvm motsvarande 6%. Syftet med certifieringen är att minska klimatpåverkan och riskerna i fastighetsbeståndet, sänka kostnaderna, skapa lokaler som är attraktiva för kunderna och deras verksamhet samt förbättra säkerheten och arbetsmiljön för kunderna.

## Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2018	81 078	676
+ Förvärv	2 455	16
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 837	7
- Försäljningar	-2 745	-52
+/- Orealiserade värdeförändringar	5 326	-
+/- Valutakursomräkning	217	-
<b>Fastighetsbestånd 31 december 2018</b>	<b>89 168</b>	<b>647</b>

## Castellums miljöcertifierade fastigheter\*

	Färdigställda fastigheter		Pågående projekt	
	Antal	kvm	Antal	tkvm
Green Building	55	460 506	2	18 822
Miljöbyggnad	41	401 856	23	113 113
BREEAM	46	602 467	14	125 181
LEED	5	95 720	0	0
WELL	1	13 409	0	0
<b>Totalt**</b>	<b>141</b>	<b>1 407 948</b>	<b>39</b>	<b>257 116</b>

\*Certifieringar kan avse fastighet, mark eller del av fastighet. \*\*Notera att vissa av Castellums fastigheter är dubbelcertifierade, därför är totalytan något mindre jämfört med nyckeltalen ovan.

## MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM



### Miljöbyggnad

Miljöbyggnad är ett svenskt system för att certifiera byggnader inom energi, inomhusmiljö och byggmaterial. I Miljöbyggnad ingår även hälso- och säkerhetsaspekter. Systemet ger utmärkelserna Guld, Silver eller Brons och används både för bostäder och lokaler.



### EU GreenBuilding

EU GreenBuilding fokuserar på att effektivisera energi-användningen. Kravet är att effektivisera energianvändningen 25% alternativt använda 25% mindre energi jämfört med nybyggnadskraven i Boverkets byggregler.



### BREEAM

BREEAM från Storbritannien är tillsammans med LEED det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.



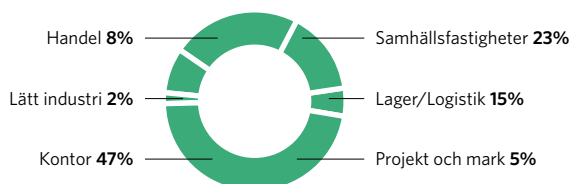
### LEED

LEED från USA är tillsammans med BREEAM det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

### WELL

WELL-certifiering bygger på vetenskapliga studier och har utvecklats av WELL Building Institute (IWBI) med säte i New York. WELL är en certifiering för social hållbarhet i en byggnad, med fokus på hälsa och välbefinnande. WELL-standarden utgår från sju koncept som påverkar hälsa.

## FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



## FASTIGHETSVÄRDE PER REGION



## Fastighetsbestånd 31 december 2018

Kategori	2018-12-31					januari-december 2018					
	Antal	Yta tkvm	Fastighets värde Mkr	D:o kr/kvm	Hyresvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrn.grad	Intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
<b>Kontor</b>											
Stockholm	29	284	10 504	37 044	602	2 122	94,1%	567	112	394	455
Väst	63	356	9 359	26 304	570	1 602	93,0%	530	123	347	407
Mitt	80	540	9 537	17 650	755	1 397	93,2%	703	191	354	512
Öresund	44	387	10 236	26 454	767	1 984	88,3%	678	174	448	504
Norr	11	65	1 289	19 742	103	1 584	86,5%	89	25	375	64
Finland	1	14	819	56 732	52	3 577	99,6%	51	11	804	40
<b>Summa Kontor</b>	<b>228</b>	<b>1 646</b>	<b>41 744</b>	<b>25 355</b>	<b>2 849</b>	<b>1 731</b>	<b>91,9%</b>	<b>2 618</b>	<b>636</b>	<b>386</b>	<b>1 982</b>
<b>Samhällsfastigheter</b>											
Stockholm	12	89	5 329	59 681	256	2 869	97,5%	250	43	482	207
Väst	15	110	2 112	19 196	141	1 280	96,5%	136	28	250	108
Mitt	23	256	5 715	22 301	389	1 518	97,3%	378	79	309	299
Öresund	8	91	3 219	35 325	193	2 125	97,9%	190	22	242	168
Norr	14	177	3 880	21 990	278	1 574	96,5%	268	56	316	212
<b>Summa Samhällsfastigheter</b>	<b>72</b>	<b>723</b>	<b>20 255</b>	<b>28 010</b>	<b>1 257</b>	<b>1 739</b>	<b>97,2%</b>	<b>1 222</b>	<b>228</b>	<b>314</b>	<b>994</b>
<b>Lager/logistik</b>											
Stockholm	36	256	4 497	17 549	293	1 142	94,6%	277	46	178	231
Väst	68	586	6 268	10 691	447	763	89,4%	400	86	147	314
Mitt	30	153	1 185	7 761	117	767	91,6%	107	26	174	81
Öresund	28	192	1 685	8 787	161	837	90,1%	145	34	175	111
<b>Summa Lager/Logistik</b>	<b>162</b>	<b>1 187</b>	<b>13 635</b>	<b>11 487</b>	<b>1 018</b>	<b>858</b>	<b>91,3%</b>	<b>929</b>	<b>192</b>	<b>162</b>	<b>737</b>
<b>Handel</b>											
Stockholm	32	189	3 602	19 070	265	1 402	94,8%	251	41	217	210
Väst	14	53	848	15 921	67	1 253	96,6%	64	17	322	47
Mitt	18	90	1 525	16 901	114	1 261	97,5%	111	25	278	86
Öresund	11	46	822	18 056	67	1 478	91,3%	62	15	329	47
Norr	3	17	318	18 750	27	1 597	88,0%	24	8	466	16
<b>Summa Handel</b>	<b>78</b>	<b>395</b>	<b>7 115</b>	<b>18 019</b>	<b>540</b>	<b>1 367</b>	<b>94,8%</b>	<b>512</b>	<b>106</b>	<b>269</b>	<b>406</b>
<b>Lätt industri</b>											
Stockholm	10	44	673	15 444	50	1 149	92,7%	46	9	205	37
Väst	15	63	625	9 842	52	819	94,9%	49	10	164	39
Mitt	13	52	413	7 978	42	818	95,7%	41	10	190	31
Öresund	4	42	318	7 546	33	782	84,1%	28	5	124	23
<b>Summa Lätt industri</b>	<b>42</b>	<b>201</b>	<b>2 029</b>	<b>10 096</b>	<b>177</b>	<b>882</b>	<b>92,4%</b>	<b>164</b>	<b>34</b>	<b>171</b>	<b>130</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>582</b>	<b>4 152</b>	<b>84 778</b>	<b>20 417</b>	<b>5 841</b>	<b>1 407</b>	<b>93,2%</b>	<b>5 445</b>	<b>1 196</b>	<b>288</b>	<b>4 249</b>
Uthyrning och fastighetsadministration									374	90	-374
<b>Summa efter uthyrning och fastighetsadministration</b>									<b>1 570</b>	<b>378</b>	<b>3 875</b>
Projekt	40	131	3 923	-	106	-	-	53	32	-	21
Obebyggd mark	25	-	467	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>647</b>	<b>4 283</b>	<b>89 168</b>	<b>-</b>	<b>5 947</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 498</b>	<b>1 602</b>	<b>-</b>	<b>3 896</b>

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid 2018:s utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 3 896 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 945 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 153 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 104 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

# Castellums projektportfölj

*”Det är glädjande att Castellum kommer att utveckla Nyhamnen i centrala Malmö genom moderna domstolslokaler för Domstolsverket samt E.ONs nya nordiska huvudkontor. Genom dessa projekt stärker Castellum, i nära samarbete med Malmö stad, sin position som Öresundsregionens mest spännande stads- och fastighetsutvecklare.”*

## Investeringar under 2018

Att utveckla den egna projektportföljen är en av strategierna för att nå Castellums övergripande tillväxtmål om 10%. Investering genom ny- till- och ombyggnation i det egna beståndet genererar oftast en högre avkastning än investering via förvärv. Under de senaste 10 åren har Castellum investerat för totalt 59 Mdkr, vilket innebär 5,9 Mdkr i genomsnitt per år.

Under 2018 har Castellum investerat för totalt 5 292 Mkr (6 488) varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv och 2 837 Mkr (2 893) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 2 635 Mkr (875) uppgick nettoinvesteringen till 2 657 Mkr (5 613).

Castellum ska kontinuerligt investera i befintligt bestånd och utveckla nytt, vilket ger en kvalitetsförflyttning till ett mer hållbart och värdesäkert bestånd samt ökad intjäningsförmåga. Därtill ska Castellum vara en aktiv aktör som bidrar till städers utveckling och tillväxt.

## Ett framgångsrikt år för Castellums projektutveckling

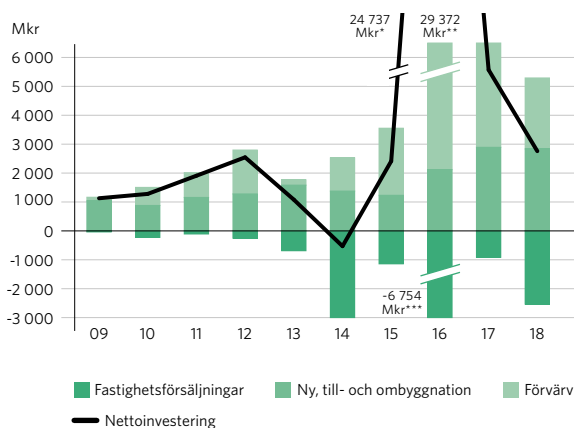
2018 har varit ett händelserikt år för Castellum utifrån ett projektutvecklingsperspektiv. Castellum tagit hem två omfattande projekt i den nya stadsdelen Nyhamnen i Malmö. I detta för Malmö strategiska utvecklingsområde kommer Castellum uppföra två nya kontorsbyggnader, E.ONs nya nordiska huvudkontor (ca 24 500 kvm) samt nya Domstolsverket (ca 25 000 kvm). Där det senare kommer bli norra Europas största

arbetsplats för jurister. Totalt sett omfattar de båda projekten en investering om 2,3 Mdkr och utgör tillsammans de största utvecklingsprojekten i Castellums historia.

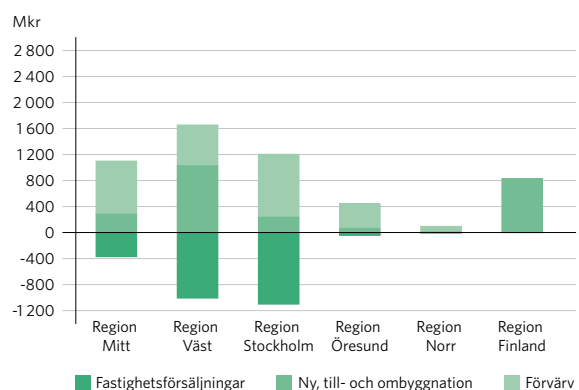
Under året har även Castellums lager- och logistikportfölj utvecklats både genom tillkomst av nya projekt som genom färdigställande av påbörjade. Castellum har en offensiv hållning avseende utveckling av lager- och logistiklokaler i strategiskt viktiga lägen. Ett sådant för Castellum viktigt område är Brunna i Kungsängen utanför Stockholm. Här finns sedan tidigare flera etablerade företag inom service, e-handel samt lager och logistik och efterfrågan på lager- och logistiklokaler i området är stor. För att möta efterfrågan och öka kvaliteten i fastighetsportföljen har Castellum startat nyproduktion av två lager- och logistikbyggnader. Investeringarna beräknas uppgå till 140 Mkr respektive 204 Mkr och motsvarar totalt en yta om ca 24 600 kvm. Närheten till de två europavägarna E18 och E4 gör området attraktivt och strategiskt väl placerat och här finns sedan tidigare flera etablerade företag inom lager och logistik.

Bland färdigställda logistikprojekt är första etappen av Hisingen Logistikpark ett av de större. Detta är en modern logistikanläggning med nära läge till Göteborgs hamn som är Nordens enda transatlantiska hamn. Anläggningen som motsvarar en investering på 244 Mkr är fullt uthyrd till e-handelsaktörer som är beroende av lokaler i direkt anslutning till hamnen för att möjliggöra snabb distribution

### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER ÅR



### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR PER REGION 2018



till slutkonsument. I slutet av 2018 påbörjades även byggnationen av den andra etappen vilken vid färdigställande 2020 kommer bli en av Nordens största logistikanläggningar i sitt slag.

Under året har även lager- och logistikprojekten Balltorp 1:124 strax utanför Göteborg, Rosersberg 11:130 i Sigtuna norr om Stockholm samt Söderhällby 2:1 utanför Uppsala färdigställts. Samtliga färdigställda logistikprojekt är fullt uthyrda.

Dessutom har en rad större byggnationer påbörjats under året med fokus på och runt de större storstadsregionerna. Under början av 2018 inleddes ombyggnationen av fastigheten Sabbatsberg 24, Stockholm Vattens tidigare huvudkontor från tidigt 1900-tal. Fastigheten är ett välkänt landmärke i centrala Stockholm och förvärvades av Castellum 2017. I den första etappen omvandlas ca 9 000 kvm till moderna arbetsplatser och investeringen beräknas uppgå till 418 Mkr. Den första etappen beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2020. Ombyggnationen av Sabbatsberg 24 är en del av Torsgatans pågående utveckling mellan Norra Bantorget och S:t Eriksplan. Castellum äger sedan tidigare

flera grannfastigheter och planerar att på sikt, tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare i området, utveckla och skapa ett koncept för hela Torsgatan.

I Göteborg uppför Castellum det nya kontorshuset Emigranten Göteborg i anslutning till det stora stadsutvecklingsprojektet Masthuggskajen på Södra Älvstranden. Byggnaden kommer ha en uthyrningsbar yta om ca 4 200 kvm och vara färdigställd under våren 2020. Emigranten Göteborg uppförs intill Castellums anrika byggnad Amerikahuset och kommer att utöka Castellums fastighetsbestånd i Göteborg i bästa läge. Investeringen beräknas uppgå till 230 Mkr och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld, en av Sveriges högsta miljöcertifieringar för byggnader.

I Castellums projektportfölj finns även en rad större kontorsprojekt som väntas färdigställas under första halvåret 2019. Däribland ett av Castellums större kontorsprojekt, Olaus Petri i Örebro samt ett av Nordens första WELL-certifierade kontorshus, Eminent i stadsdelen Hyllie, Malmö.

*”Castellum stärker sin position i strategiskt belägna Brunna med flexibla och moderna lager- och logistikbyggnader i ett av Stockholms attraktivaste lägen.”*

## ”Ett intensivt år som präglas av arbetsglädje och laganda.”

### **Vilket fokus har ni haft på er projektutveckling i Region Väst under det senaste året?**

Under året har stort fokus lagts på att säkerställa leveransen i våra pågående projekt gällande ekonomi, tid och kvalitet. Vi har färdigställt ombyggnationen av Kungssportshuset i centrala Göteborg liksom tre större logistik/lagerprojekt för expansiva kunder främst inom e-handelsegmentet. Hisingen Logistikpark är ett stort logistikprojekt som påbörjades för två år sedan där den första etappen färdigställts under året. Den andra etappen påbörjades under slutet av 2018 och totalt sett kommer detta bli en av Göteborgs största logistikytor. Under året har vi även påbörjat uppförandet av kontorshuset Emigranten Göteborg beläget vid Masthuggskajen, ett nytt utvecklingsområde, i centrala Göteborg.

### **Vad är unikt med projektutveckling på Castellum?**

Jag upplever att våra kunder och samarbetspartners uppfattar vår organisation, vårt kunnande och vårt varumärke som stabilt, hållbart och jordnära. Detta gör att vi ses om en pålitlig samarbetspartner som hjälper till att bidra till kundernas affärsnytta och att utveckla Göteborgsregionen i rätt riktning. Vårt förtroendekapital är en stor tillgång i vårt dagliga arbete.

### **Vad är du mest stolt över som ditt team har åstadkommit under 2018?**

När jag ser tillbaka över 2018 så är det svårt att välja en enskild insats. Jag skulle snarare vända på frågan och säga samtliga av våra leveranser i alla projekt som vi varit involverade i. Det är mycket som ska falla på plats och det har varit ett intensivt år men vi har ändå alltid lyckats bibehålla arbetsglädje och laganda.



Henrik Axelsson, projektutvecklingschef, Region Väst

### Castellum bidrar till att utveckla de städer där vi har verksamhet

Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är en viktig del av Castellums verksamhet att bidra på olika sätt till hållbar stadsutveckling, vilket sker genom utveckling av nya och befintliga områden. Samverkan sker även i ca 169 citynätverk och företagarföreningar för att utveckla de städer där verksamhet bedrivs samt andra sociala engagemang.

Samarbete pågår även med olika parter för att driva utveckling, ta del av kunskap om ny teknik och utbyta erfarenheter. Castellum är exempelvis medlemmar i följande organisationer: EPRA Sustainability Committee, GRESB Benchmark Committee, Energimyndighetens Beställargrupp för lokaler (BELOK), CMB (Centrum för Management i Byggsektorn) vid Chalmers tekniska högskola och Sweden Green Building Council. Därtill har bolaget ett nära samarbete med lokala energibolag, renhållningsbolag och universitet och högskolor.

### Hållbara investeringar i Castellums projektutveckling

Genom att styra Castellums investeringar mot att bli mer hållbara, tar vi inte enbart

hänsyn till vår egen påverkan i samhället utan detta bidrar även till att byggnaderna blir mer attraktiva för våra intressenter, problem i förvaltningen minskar, minskade förvaltningskostnader och god kontroll.

Samtliga av Castellums investeringar sker utifrån ett hållbart perspektiv. Varje investeringsärende granskas av koncernens hållbarhetschef och ska även godkännas ur ett hållbarhetsperspektiv. Dessa kriterier finns med på planeringsstadiet och följer hela projektlivscykeln för att i nästa steg bli en naturlig del i den dagliga förvaltningen. Castellum har under de senaste åren arbetat med hållbarhetsfrågor i samband med nybyggnation och större ombyggnationer. Under 2018 har koncernens gemensamma hållbarhetsprogram vid nybyggnation och ombyggnation vidareutvecklats och är uppdelat på två olika nivåer, investeringar <10 Mkr samt investeringar >10 Mkr. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. För nyproduktion av kontor gäller miljöbyggnad Guld i Sverige och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Övriga typer av projekt certifieras.

#### HÅLLBARHETSPROGRAM VID NYBYGGNATION OCH OMBYGGNATION

##### UPPHANDLING <10 MKR

Generellt ställs krav på uppförandekod, hållbarhetspolicy, miljöledningssystem, avfallsplan, miljöplan, miljöansvarig i projektet, energieffektiva produktval såsom LED-belysning och A-märkta varor samt val av hållbara byggmaterial ur såväl miljö- som hälsoperspektiv enligt byggvarubedömningen.

#### OMFATTANDE HÅLLBARHETSPROGRAM VID NYBYGGNATION OCH OMBYGGNATION

##### UPPHANDLING >10 MKR

- Miljöbyggnad Guld\*
- Val av förnybar energi
- Bra inomhusklimat och genomtänkt fuktarbete
- Hållbart byggmaterial
- Nära-noll energibygnad\*
- Utred alltid hälsocertifieringen WELL\*\*
- Skapa en mer attraktiv byggnad genom konstnärlig utsmyckning
- Engagera lokala konstnärer i projekt\*\*
- Installera solceller\*\*
- Utredda möjlighet till utomhuskontor enligt Castellums koncept WorkOut\*\*
- Skapa inbjudande trapphus\*\*
- Energieffektiv och miljöriktig byggarbetsplats
- Fossiloberoende fordon på byggarbetsplats
- Återskapande och ökad mängd ekosystemtjänster
- Hantering av klimatrisker
- Incitament för entreprenör för att skapa arbetsplatser i projekt

\*För nyproduktion av kontor gäller miljöbyggnad Guld i Sverige och i Danmark och Finland gäller BREEAM Excellent. Övriga typer av projekt certifieras.

\*\*Gäller endast vid byggnation av kontorslokaler.

## Castellums projektportfölj 31 december 2018



Backa 20:5  
GÖTEBORG  
Nybyggnation bilhandel



Rosersberg 11:130  
SIGTUNA  
Nybyggnation logistik



Söderstaden  
STOCKHOLM  
Nybyggnation kontor



Balltorp 1:124  
MÖLNDAL  
Nybyggnation logistik



Sabbatsberg 24  
STOCKHOLM  
Ombyggnation kontor



Tibble 1:647  
BRUNNA  
Nybyggnation lager/  
logistik



Nya Domstolsverket  
MALMÖ  
Nybyggnation kontor



Smygmaskan 1  
MALMÖ  
Nybyggnation kontor



Varpen 11  
HUDDINGE  
Nybyggnation  
bilhandel



E.ON  
MALMÖ  
Nybyggnation kontor



Spejaren 4  
HUDDINGE  
Nybyggnation logistik



Örnäs 1:17  
UPPLANDS-BRO  
Nybyggnation lager/  
logistik



Generatoren 1  
MÖLNDAL  
Nybyggnation kontor/  
lager



Spiran 12  
NORRKÖPING  
Ombyggnation kontor



Hisingen  
logistikpark, etapp 1  
GÖTEBORG  
Nybyggnation logistik



Söderhällby 2:1  
UPPSALA  
Nybyggnation logistik



Hisingen  
logistikpark, etapp 2  
GÖTEBORG  
Nybyggnation logistik



Masthugget 26:1  
GÖTEBORG  
Nybyggnation kontor



Olaus Petri 3:244  
ÖREBRO  
Nybyggnation kontor

 Planerade
  Pågående
  Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

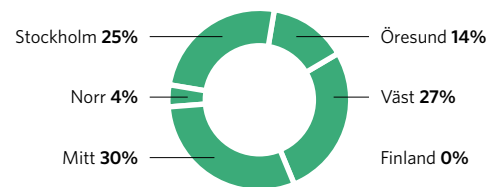
## Byggrätter och planerade projekt

Som en del av Castellums strategi ingår att utveckla projektportföljen genom nyproduktion. I detta sammanhang är det en konkurrensfördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner, då det innebär kortast möjliga tid till inflyttning för kunderna. Castellum har vid årets slut ca 786 tkvm outnyttjade byggrätter (uthyrningsbar yta) och för ett antal av dessa finns konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående. Under året har Castellum offentliggjort ett flertal större potentiella projekt som översiktligt presenteras på följande sidor. Kännetecknande är att de är belägna i attraktiva utvecklingsområden samt att de har tydligt hållbarhetsfokus.

Outnyttjade byggrätter är värderade till 1 154 Mkr (1 508) motsvarande i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 700). Av byggrätterna finns 240 tkvm motsvarande 482 Mkr (939) redovisade som projekt och obebyggd mark.

Resterande finns redovisade bland kontor, samhällsfastigheter, lager/logistik och lätt industri då dessa finns på redan bebyggda fastigheter.

### BYGGRÄTTER VÄRDE / REGION



### E.ON, Malmö

I slutet av 2018 pågick arbetet med detaljplan samt bygglov för uppförandet av en kontorsbyggnad i Nyhamnen, Malmö med E.ON som huvudsaklig hyresgäst. Investeringen beräknas uppgå till 1,1 Mdkr och utgör en viktig del i Castellums strategi att växa som samhällsbyggare i Öresundsområdet. Både E.ON och Castellum vill bygga ett kontorshus som är extraordinärt ur ett hållbarhetsperspektiv.



### Nya Domstolsverket, Malmö

Ett hyresavtal har tecknats mellan Domstolsverket och Castellum som startar nybyggnation av 25 000 kvm moderna domstolslokaler i centralt läge i Nyhamnen i Malmö. Investeringen, som beräknas uppgå till ca 1,2 Mdkr, utgör en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet och blir ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna.





### **GreenHaus, Helsingborg**

Just nu pågår arbetet med att utveckla och uppföra ett modernt kontorshus i Oceanhamnen i Helsingborg. Byggnaden som kallas GreenHaus kommer att erbjuda flexibla kontorslösningar och en uthyrningsbar yta på över 8 000 kvm. Byggnaden kommer att certifieras enligt WELL.



### **WeXO, Växjö**

I Växjö inleddes under 2018 ett arbete med att planera för en kontorsfastighet och samlingsplats för digital innovation. Växjö är idag ett starkt och expansivt IT-fäste och efterfrågan på kreativa kontorslokaler är stor. Under året har Castellum utlyst en arkitektävling och utsett Tengbom till vinnare och den arkitektbyrå som får i uppdrag att utforma den planerade byggnaden WeXO.



### **Söderstaden vid Globen, Stockholm**

I slutet av 2017 offentliggjordes att Castellum vann Stockholms stads markanvisningstävling för Söderstaden, ett omfattande utvecklingsområde söder om Stockholms centrum. Stadsutvecklingsprojektet är ett av Castellums största och sker i konsortium med fastighetsbolagen Wallenstam AB och Åke Sundvall AB. Förslaget omfattar totalt ca 100 000 kvm varav Castellums del är 30 000 kvm kommersiella fastigheter som kontor, hotell och restauranger. Resterande 70 000 kvm är bostäder samt plats för nya träningsrinkar för ishockey.

Beroende på slutgiltig utformning och volym samt under förutsättning att förslaget verkställs är Castellums uppfattning att den totala investeringen, efter förvärv av byggrätter samt markexploatering, kommer att uppgå till ca 1 200-1 400 Mkr. Genom markanvisningen får Castellum och de andra parterna ensamrätt att förhandla med SGA Fastigheter, Stockholm stads helägda dotterbolag, om hur marken ska exploateras och får därefter möjlighet att förvärva byggrätterna. Det är ännu för tidigt att uttala sig i detalj om projektets tidplan, men konsortiet bedömer genomförandet till 6-8 år med möjlig start tidigast 2020. Att få möjligheten att bidra till utvecklingen av en helt ny stadsdel i ett av Stockholms mest spännande områden, med de stora arenorna och T-bana samt närheten till Södermalm är ett viktigt utvecklingsprojekt i Stockholmsregionen för Castellum.

”Att bygga ett hållbart föredöme för framtiden där man både tar hänsyn till människan och miljön känns helt naturligt för oss.”

## E.ON prioriterar hälsa och välmående på jobbet

Castellum ska utveckla och bygga ett nytt WELL-certifierat kontorshus i Nyhamnen, Malmö som ska bli E.ONs framtida nordiska huvudkontor. – Byggnaden ska spegla vårt varumärke och vara ett föredöme när det gäller hållbarhet. För oss är det även viktigt att se till människors hälsa och välbefinnande på jobbet, därför är WELL-certifieringen något som verkligen tilltalar oss, säger Linda Palac, vd E.ON Fastigheter. Hållbarhet och digitalisering var två av de avgörande faktorerna när E.ON valde Castellum som samarbetspartner och framtida hyresvärd för bolagets nya nordiska huvudkontor.

Byggprocessen beräknas påbörjas under 2019 och fortlöpa i två år framöver innan en av världens mest hållbara arbetsplatser kommer vara färdig för inflyttning för E.ONs ca 1 500 medarbetare. Medarbetarna kommer möta en arbetsplats utöver det vanliga, inte enbart i form av byggnadens spektakulära utformning utan även genom den upplevelse som E.ON vill skapa tillsammans med Castellum. Syftet är att skapa en arbetsplats där medarbetarna trivs och som även attraherar nya medarbetare.

### En tydlig vision: ett aktivitetsbaserat kontor med hållbarhet i fokus

E.ONs nuvarande kontor i Malmö är fördelat på tre olika fastigheter, två hus på Carl Gustavs väg och ett på Nobelvägen.

– Vi har länge känt att lokalerna inte är ändamålsenliga för våra nuvarande behov och det har blivit allt tydligare att vi behöver en ny gemensam kontorsfastighet som bidrar till vår verksamhet och företagskultur samt stärker oss som en attraktiv arbetsgivare, säger Linda Palac som också är projektchef för det nya huvudkontoret.

Det nya gemensamma huset innebär att den sammanlagda kontorsytan i Malmö minskar med ca hälften och hela företags arbetsätt kommer att förändras till ett aktivitetsbaserat arbetsätt som kräver en helt annan lokalutformning än i dag. Byggnaden ska certifieras enligt The WELL Building Standard® som ställer höga krav på hållbarhet när det gäller själva byggnaden men också inkluderar människors hälsa och välbefinnande på arbetet.

– Våra framtida medarbetare ska attraheras av kontoret och känna att här vill jag jobba!

Därför vill E.ON skapa en kreativ miljö med möjlighet till spontana möten men också utrymme att arbeta enskilt. Tanken är att utgå från den uppgift som ska lösas och välja den arbetsmiljö som passar bäst vilket ger möjlighet till nya samarbetsformer. Ett mer flexibelt kontor innebär också att det ska vara enkelt att förändra utifrån ändrat arbetssätt, organisation eller bemanning. Alla ytor ska kunna användas så effektivt det bara går och ha dubbla funktioner.

– Det är viktigt med en stimulerande miljö där människor trivs. Förutom grundläggande krav på bra ljus, ljud och luft så vill vi även skapa trivsamma miljöer med mycket gröna växter, hållbara naturmaterial och inslag av vatten.

Det blivande resultatet: en unik byggnad med dubbelglasfasad, stora terrasser och 100 procent återvunnen eller förnybar energi.

Ser man till byggnaden som helhet blir det en dubbelglasfasad med stora fönster och mycket ljusinsläpp. Flera våningsplan kommer att ha terrasser med naturinslag för att vi ska kunna ha kontakt med naturen vilket vi vet att människor mår bra och stimuleras av.

– Vi kommer att ha en stor inbjudande trappa som stimulerar till rörelse istället för att ta hissen. I huset kommer det även att finnas ett gym med möjlighet till träning samt en restaurang.

E.ON vill uppnå högsta möjliga miljöcertifiering med en energilösning som bygger på 100 procent återvunnen eller förnybar energi.

– Vi vill leva som vi lär och därför lägger vi stort



Linda Palac, vd E.ON Fastigheter

fokus på olika energieffektiva lösningar med bland annat en stor solcellspark på taket som ska driva våra laddstationer i och runt huset. Vi tittar även på en energilösning, ectogrid, där vårt kontor ska dela producerad eller överskotts-energi/värme med omkringliggande byggnader.

### Ett kontor som ska vara ett hållbart föredöme för framtiden

Det finns många WELL-certifierade fastigheter i världen men inte så många där hyresgästen själv är aktiv och driver på utvecklingen.

– Att bygga ett hållbart föredöme för framtiden där man både tar hänsyn till människan och miljön känns helt naturligt för oss och ligger helt i linje med E.ONs verksamhet. Därför är WELL något som vi känner är oerhört spännande och helt rätt för framtiden. Eftersom Castellum är den fastighetsaktör i Sverige som har samma hållbarhetsfokus som vi och som även kommit längst med WELL var det ganska naturligt att välja dem till vår samarbetspartner. Vi upplever att Castellum är mer öppna för att tänka nytt och experimentera. De är otroligt bra på att lyssna på vad vi vill ha och ser på samarbetet som något större än att bara bygga ett hus. De vill gärna vara föregångare och göra något ”utanför boxen”, det tycker vi är spännande, säger Linda Palac.

Nu fortsätter arbetet att tillsammans med Castellum projektera bygget av huset i detalj. Enligt nuvarande tidplan ska huset stå färdigt för inflyttning under 2021.




Axel Carstam, digitaliseringsansvarig  
Castellum Region Öresund

**Aktivitetsbaserat kontor, vilka krav ställer det på digitalisering?**

I första hand ställer det högre krav att alla digitala system är flexibla. De måste enkelt kunna anpassas så att de stöttar organisationens behov av mobilitet både på och utanför kontoret. Interaktionerna mellan olika system blir också fler när man arbetar aktivitetsbaserat. Därför måste alla IT-lösningar vara extra robusta och säkra.

**På vilket sätt kommer en medarbetare på E.ONs nya huvudkontor att kunna arbeta uppkopplat, smart och effektivt?**

Fastigheten är till exempel utrustad med ett sensorsystem som beroende på arbetsuppgift och personliga preferenser rekommenderar medarbetarna den mest lämpliga platsen för arbete. Systemet mäter kontinuerligt arbetsplatsutnyttjande och arbetsmiljöförutsättningar för att säkerställa att lokalerna används smart och effektivt.

**Hur har ni kopplat samman digitalisering med hållbarhet i huset?**

Bygganden utrustas med sensorer som kontinuerligt avläser och styr energi och värmesystem, vilket möjliggör en mer flexibel reglering av förbrukningen. Informationen är dessutom tillgänglig för alla E.ONs medarbetare så att de ska kunna se hur deras beteende påverkar energiförbrukningen. Systemet bidrar till att minska miljöbelastningen eftersom det blir möjligt att jobba mer effektivt med löpande och behovsstyrt underhåll till skillnad mot dagens mer statiska system där komponenter ibland byts ut i onödan.



Filip Elland, hållbarhetschef Castellum

**E.ON har som målsättning att bygga ett hållbart föredöme för framtiden, varför är Castellum rätt samarbetspartner?**

Castellum har lång och gedigen erfarenhet av att skapa hållbara arbetsplatser. Vi jobbar kontinuerligt med hållbarhet i hela vår affär och ser lönsamhet i det på flera plan. Fram tills idag har vi certifierat över 33% av all yta i våra fastigheter och i juni 2018 genomförde vi Nordens första WELL-certifiering.

**Vad innebär WELL konkret? Hur märker man skillnad som medarbetare om man arbetar i ett WELL-certifierat hus jämfört med en annan modern nybyggd kontorsbyggnad?**

Inom fastighetsbranschen är det vanligt med olika miljöcertifieringar gällande materialval, energianvändning och andra hårda värden. Well är den första certifieringen som även tar hänsyn till de mjuka värden som påverkar välmående hos de som jobbar på ett kontor. Det handlar bland annat om att i högre grad skapa en miljö med naturligt ljus och estetiska inslag som skapar lugn och trevnad, och att utforma kontoret så att det främjar rörelse och aktivitet. Till exempel i form av attraktiva trapphus, aktiv utemiljö och att kunna erbjuda möjlighet till träning. Idag tillbringar vi 90% av vår tid inomhus och en stor del av den tiden på vår arbetsplats. Vår fysiska och sociala miljö är en av de faktorer som påverkar vår hälsa och förmåga till prestation. Att välja rätt kontor är därför av stor vikt för att skapa ett framgångsrikt företag.

**Vilket mervärde skapar ett långsiktigt hållbarhetsarbete? Hur kan man räkna hem det? Kan man sätta kronor och ören?**

Jag skulle vilja vända på frågan, vad händer om vi inte gör det? Förutom att ta ansvar och skapa värde för vårt samhälle, vår planet och framtida generationer skapar hållbarhetsarbetet ökade konkurrensfördelar för Castellum. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till en bättre förvaltning och god kontroll av fastigheterna. Det ger i sin tur nöjdare kunder, engagerade medarbetare och ökad lönsamhet.

# Större pågående projekt



## OLAUS PETRI 3:244, ÖREBRO

<b>LÄGE:</b>	Vid resecentrum, Örebro
<b>YTA:</b>	14 526 kvm
<b>FÄRDIGSTÄLLT:</b>	Kv 2, 2019
<b>INVESTERING:</b>	465 Mkr

I Örebro påbörjades under 2016 nyproduktion av kontorsfastigheten Citypassagen, belägen vid norra infartsleden till Örebro i direkt anslutning till Resecentrum. Efterfrågan på centrala kontorslokaler i det expanderande Örebro är stor och den centrala sjuvåningsbyggnaden ökar utbudet av moderna och flexibla kontorsytor. Investeringen, beräknas uppgå till 465 Mkr, varav 45 Mkr avser värdet av egen mark. Byggnaden beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2019 och är uthyrd till 100%.



## SPEJAREN 4, HUDDINGE

<b>LÄGE:</b>	Smistaområdet, Huddinge
<b>YTA:</b>	9 300 kvm
<b>FÄRDIGSTÄLLT:</b>	Kv 1, 2019
<b>INVESTERING:</b>	349 Mkr

Spejaren 4 är det sista projektet i Castellums utveckling av området kring Smista Allé. Byggnaden planeras till 9 300 kvm och kommer bland annat att innehålla verksamhet för bilhandel. Investeringen beräknas uppgå till 349 Mkr och vara färdigställd under första kvartalet 2019. Den nya byggnaden kommer uppföras enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad med ambitionen att nå nivå Silver. Byggnaden är uthyrd till 53%.



## SMYGMASKAN 1, MALMÖ

<b>LÄGE:</b>	Hyllie utanför Malmö
<b>YTA:</b>	9 600 kvm
<b>FÄRDIGSTÄLLT:</b>	Kv 2, 2019
<b>INVESTERING:</b>	349 Mkr

I det expansiva området Hyllie i Malmö uppför Castellum ett modernt kontor på närmare 9 600 kvm i hög hållbarhetsklass. Eminent blir en av de första kontorsbyggnaderna i Norden som kommer att certifieras enligt WELL, en internationell byggstandard som väger in människors välbefinnande i arbetslivet. Well-standarden utgår från sju koncept som påverkar hälsan: luft, vatten, ljus, ljud, kost, motion och välbefinnande, vilket betyder att kraven på ventilation, värme, ljus och ljud är extra höga. Utöver WELL är avsikten att miljöcertifiera byggnaden enligt Miljöbyggnad Guld. Investeringen uppgår till 349 Mkr och byggnaden beräknas färdigställas under andra kvartalet 2019 och är uthyrd till 92%.



## SABBATSBERG 24, STOCKHOLM

<b>LÄGE:</b>	Centrala Stockholm
<b>YTA:</b>	9 092 kvm
<b>FÄRDIGSTÄLLT:</b>	Kv 2, 2020
<b>INVESTERING:</b>	418 Mkr

Castellum förvärvade under våren 2017 Stockholm Vattens tidigare huvudkontor beläget på Torsgatan 26 mitt i centrala Stockholm. Fastigheten är ritad av Ferdinand Boberg i början av 1900-talet och har en uthyrningsbar area om 13 000 kvm samt bedömda möjligheter till nya byggrätter. Castellum har under 2018 påbörjat ombyggnationen av etapp 1 om ca 9 000 kvm till moderna lokaler. Castellum äger sedan tidigare även några av grannfastigheterna till Torsgatan 26 och ser stor utvecklingspotential i området. Planen för Torsgatan är att tillsammans med Stockholms stad och övriga fastighetsägare skapa ett levande blandkvarter i ett attraktivt och centralt läge. Byggnaden är uthyrd till 28%.



### MASTHUGGET 26:1, GÖTEBORG

<b>LÄGE:</b>	Vid Masthuggskajen, centrala Göteborg
<b>YTA:</b>	4 185 kvm
<b>FÄRDIGSTÄLLT:</b>	Kv 1, 2020
<b>INVESTERING:</b>	230 Mkr

På historisk mark, granne med Castellums befintliga fastighet Amerikahuset har byggnationen av kontorshuset Emigranten Göteborg påbörjats. Byggnaden ligger mitt på Masthuggskajen som är en del av det stora stadsutvecklingsprojektet Älvstaden. Byggnaden är uthyrd till 0%.



### HISINGEN LOGISTIKPARK, ETAPP 2, GÖTEBORG

<b>LÄGE:</b>	Hisingen, Göteborg
<b>YTA:</b>	34 484 kvm
<b>FÄRDIGSTÄLLT:</b>	Kv 2, 2020
<b>INVESTERING:</b>	294 Mkr

Castellum påbörjade under december 2018 nybyggnation av etapp 2 av Hisingen Logistikpark som vid sitt färdigställande under andra kvartalet 2020 kommer bli en av Nordens största logistikanläggningar med modern standard för helautomatiserade lager. Investeringen beräknas uppgå till ca 294 Mkr inklusive markförvärv. Byggnaden är fullt uthyrd till en större e-handelsaktör.

## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 2018

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrningsgrad jan 2019	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav inv. 2018 Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kategori
		Mkr	kr/kvm						
Olaus Petri 3:244, Örebro	14 526	35	2 400	100%	465	248	77	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Sabbatsberg 24, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	418	100	302	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	92%	349	123	135	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	25	2 700	53%	349	201	113	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel
Hisingen Logistikpark 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	2	292	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	230	36	192	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	0%	204	70	134	Kv 4 2019	Nybyggnation lager/logistik
Generatoren 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	91	41	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor och lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	0%	140	95	45	Kv 2 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100%	103	52	51	Kv 1 2019	Nybyggnation bilhandel

**BREEAM** utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

**Miljöbyggnad** är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.

**Green Building** innebär att energianvändningen är 25% lägre än energikraven i Boverkets byggregler.

**WELL** är den första byggstandarden som tar hänsyn till människans välbefinnande i arbetslivet.

# Större färdigställda projekt



## HISINGEN LOGISTIKPARK ETAPP 1, GÖTEBORG

LÄGE:	Hisingen, Göteborg
YTA:	30 200 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 2, 2018
INVESTERING:	244 Mkr

Under andra kvartalet har Castellum färdigställt en ny logistikbyggnad i hamnområdet i Göteborg. Byggnaden, den första delen i Hisingen Logistikpark, omfattar drygt 30 200 kvm och har byggts flexibelt och med modern standard för helautomatiserade lager med höga takhöjder, god bärighet och vädertätade dockningsstationer. Anläggningen är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad nivå Silver och är uthyrd till 100% med e-handelsbolag som hyresgäster.



## BALLTORP 1:124, MÖLNDAL

LÄGE:	Mölndal, söder om Göteborg
YTA:	18 000 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 1, 2018
INVESTERING:	197 Mkr

Under våren 2018 färdigställde Castellum en ny lager/logistikbyggnad i Mölndal strax söder om Göteborg. Byggnaden uppfyller höga krav på säkerhet och har hög takhöjd för att tillgodose hyresgästen, en ledande e-handelsaktörs behov. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad silver och är uthyrd till 100%.



## ROSERSBERG 11:130, SIGTUNA

LÄGE:	Rosersberg, Stockholm
YTA:	12 200 kvm
FÄRDIGSTÄLLT:	Kv 3, 2018
INVESTERING:	135 Mkr

Under året har Castellum färdigställt en logistikanläggning om 12 200 kvm i området Rosersberg i Stockholm. Området är en etablerad plats för många logistikföretag och ligger strategiskt placerad utmed E4:an i nära anslutning till Arlanda flygplats. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och utrustad med innovativa dagsljussystemet Solatube som leder dagsljuset dit ljuset från vanliga fönster inte når. Byggnaden är uthyrd till 100%.

## STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2018

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrningsgrad jan 2019	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav inv. 2018 Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kommentar
		Mkr	kr/kvm						
Hisingen Logistikpark 1, Göteborg	30 200	22	750	100%	244	71	25	Kv 2 2018	Nybyggnation logistik
Balltorp 1:124, Mölndal	18 000	15	850	100%	197	17	0	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik
Varpen 11, Huddinge	5 555	15	2 550	100%	179	39	0	Kv 1 2018	Nybyggnation bilhandel
Rosersberg 11:130, Sigtuna	12 200	13	1 100	100%	135	31	2	Kv 3 2018	Nybyggnation logistik
Spiran 12, Norrköping	7 915	18	2 300	46%	110	35	8	Kv 3 2018	Ombyggnation kontor
Söderhällby 2:1, Uppsala	5 963	8	1 300	100%	101	32	0	Kv 1 2018	Nybyggnation logistik

**BREEAM** utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

**Miljöbyggnad** är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.

**Green Building** innebär att energianvändningen är 25% lägre än energikraven i Boverkets byggregler.

**WELL** är den första byggstandarden som tar hänsyn till människans välbefinnande i arbetslivet.

## Transaktion

Castellum är en långsiktig aktör och i strategin för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna genomförs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter. Castellum utvecklar kontinuerligt fastighetsbeståndet, vilket även innefattar försäljningar, i syfte att stärka sin position som den ledande aktören i nordiska tillväxtstäder.

Under 2018 uppvisade Castellum en högre aktivitet i portföljen avseende försäljningar men lägre avseende förvärv i jämförelse med föregående år och investeringarna uppgick totalt till 5 292 Mkr (6 488), varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv och 2 837 Mkr (2 893) avsåg ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 2 635 Mkr (875) uppgick nettoinvesteringen till 2 657 Mkr (5 613).

Under 2018 har Castellum genomfört en rad förvärv och tillträden. I slutet av juni 2018 förvärvade Castellum fastigheten Salmisaarenaukio 1 i stadsdelen Ruoholahti i Helsingfors för 81 miljoner EUR. I och med förvärvet så etablerade sig Castellum på en ny attraktiv marknad och investeringen är en del i Castellums strategi att bygga en stark nordisk fastighetsportfölj. Castellum ser en god möjlighet att växa inom både kontors- och logistiksegmentet i Helsingfors och på sikt bli en av de största fastighetsägarna.

Under året har Castellum också genom förvärv av fastigheterna Dragarbrunn 19:1 och Dragarbrunn 16:6, utökat sitt bestånd i centrala Uppsala och befäst sin position som en av de största aktörerna i staden. Dessutom genomfördes ett förvärv av fem fastigheter från Sveareal i attraktiva lägen i Linköping, Norrköping och Västerås med syfte att stärka det

centrala fastighetsbeståndet i dessa orter. Castellum har också genomfört ett antal mindre tilläggsförvärv under 2018.

I december förvärvade Castellum samtliga av Sernekes fastigheter i och kring Säve flygplats. Initial köpeskillning uppgår till ca 1 Mdkr, varav 750 Mkr erlades vid tillträdesdagen. Resterande likvid kommer erläggas med ytterligare tilläggsköpeskillningar i takt med detaljplanens utvecklande och erhållande av bygglov där en bortre tidsgräns är 2030. Prissättningen på tilläggsköpeskillningen beror på hur mycket yta som blir byggbart. En maximal tilläggsköpeskillning i dagsläget beräknas till ca 1 Mdkr. Den totala markytan om ca 3 miljoner kvm, är ett område som utpekats som lämplig mark för logistik och tyngre industri av Business Region Göteborg (BRG). I och med förvärvet kommer Castellum att ha en fantastisk landbank att bebygga många år framöver i Sveriges bästa logistikläge, Göteborg.

I Castellums transaktionsstrategi ingår även att genomföra försäljningar. I oktober genomförde Castellum en försäljning av 38 fastigheter i Göteborgs- och Stockholmsområdet till ett underliggande fastighetsvärde om 1 798 Mkr. Syftet med försäljningen är framförallt att kvalitetsförflytta och koncentrera fastighetsbeståndet till strategiska lägen samt att minska andelen mindre fastigheter i beståndet och då främst inom segmenten industri- och butiksfastigheter. I och med affären lämnade Castellum solitära fastigheter samt delmarknaderna Alingsås och Lerum.

I oktober genomfördes även en försäljning av åtta fastigheter med ett fastighetsvärde om 333 Mkr i Västerås, också det i syfte att renodla och kvalitetsförflytta fastighetsportföljen. Castellum har under året även genomfört försäljningar av fastigheter i framtida bostadsområden i Stockholm, samt ett antal lokala försäljningar i Sverige.

### Ökad nordisk närvaro genom etablering på den finska marknaden

I slutet av juni 2018 förvärvade Castellum fastigheten Salmisaarenaukio 1 i stadsdelen Ruoholahti i Helsingfors för 81 miljoner EUR. I och med förvärvet så etablerade sig Castellum på en ny attraktiv marknad och investeringen är en del i Castellums strategi att bygga en stark nordisk fastighetsportfölj. Flera stora företag har huvudkontor i området och Castellum ser goda möjligheter att växa inom både kontors- och logistiksegmentet på en i övrigt stark och stabil marknad.

*"Det är glädjande att konstatera att Castellum genom förvärvet i Finland tar nästa steg i vår strategi att växa och etablera oss på fler nordiska tillväxtorter. På sikt är ambitionen att bli en av de större fastighetsägarna i Helsingfors."*

Henrik Saxborn, vd Castellum



# Större förvärv



## SALMISAARENAUKIO 1, HELSINGFORS

LÄGE:	Rouholahti, Helsingfors
YTA:	14 433 kvm
TILLTRÄDE:	juni 2018
INVESTERING:	81 miljoner EUR

Under året förvärvade Castellum en kontorsfastighet i centrala Helsingfors i Finland och etablerade sig som därmed som aktör på en ny attraktiv marknad. Fastigheten Salmisaarenaukio 1 omfattar 14 433 kvm och är belägen i kontorsområdet Ruoholahti som är ett av Helsingfors mest attraktiva och lättillgängliga kontorskuster. Castellum ser goda möjligheter att växa inom både kontors- och logistiksegmentet på en i övrigt stark och stabil marknad. Castellum tillträdde den fullt uthyrda fastigheten per juni 2018.



## SÄVE FLYGPLATS, GÖTEBORG

LÄGE:	Hisingen, Göteborg
YTA:	172 234 kvm
TILLTRÄDE:	december 2018
INVESTERING:	minst 1,1 Mdkr

Castellum köpte i slutet av december Säve flygplats. Investeringen uppgår till minst 1,1 Mdkr. Castellum ser förvärvet som en unik möjlighet att driva på den växande logistikmarknaden i Göteborg. Med detta förvärv säkerställer Castellum logistikexpansion i Sveriges starkaste logistikmarknad. Den totala markytan om ca 3 miljoner kvm, är ett område som utpekats som lämplig mark för logistik och tyngre industri och möjliggör byggnation av stora logistik- och produktionsanläggningar, unikt för Storgöteborg. Totalt ingick även fem angränsande fastigheter i transaktionen med en uthyrningsgrad om 79%.



## BÄGAREN 3, 5 OCH 6, NORRKÖPING, DOLKEN 5, LINKÖPING OCH KLIO 10, VÄSTERÅS

LÄGE:	Centrala delarna av Linköping, Norrköping samt Västerås
YTA:	20 474 kvm
TILLTRÄDE:	september 2018
INVESTERING:	251 Mkr

I september förvärvade och tillträdde Castellum kontorsfastigheter om totalt 20 474 kvm och förstärker därmed sin position i Linköping, Norrköping och Västerås. Fastigheterna har en uthyrningsgrad om 97%.

## STÖRRE FASTIGHETSFÖRÄRV UNDER 2018

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrningsgrad jan 2019	Anskaffningsvärde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
Åseby 1:2, 1:5, 3:10, 7:2, 9:1 och Nolvik 9:1, Göteborg	54 153	50	921	79%	1 030	dec-18	Lager, hangar, kontor, hotell och mark
Salmisaarenaukio 1, Helsingfors	14 433	52	3 550	100%	81 miljoner EUR	juni-18	Kontor
Bägaren 3, 5 och 6 i Norrköping, Dolken 5 i Linköping och Klio 10 i Västerås	20 474	25	1 250	97%	251	sep-18	Kontor
Dragarbrunn 19:1, Uppsala	2 964	10	3 350	99%	127	apr-18	Butik

## STÖRRE FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2018

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt omkostn., Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
38 fastigheter i Stockholm- och Göteborgsområdet	172 234	167	970	1 806	-91	1 715	dec-18	Lätt industri och butik samt lager och kontor
8 fastigheter i Västerås	41 376	39	944	333	-21	312	nov-18	Kontor, lager och lätt industri
Archimedes 1, Stockholm	18 127	20	1 100	237	-4	233	mars-18	Projekt
Dreven 1 och Sicklaön 393:4, Stockholm	8 017	13	1 624	161	0	161	jan-19	Kontor och butik



## Speeds robot utnyttjar ytorna maximalt

2011 flyttade Speed Group in i Castellums fastighet i Arendals hamnområde strax utanför Göteborg.

– Förutsättningarna var idealiska. Vi behövde en anläggning med ett strategiskt geografiskt läge nära hamnen och dessutom passade lokalernas utformning oss perfekt, säger Anders Appelqvist, vd.

Speed Group grundades år 2004 och har växt enormt sedan starten. De är i dag en nationell aktör med över 1 000 medarbetare och stora moderna lager- och logistikcenter på flera platser runt om i Sverige och med fyra olika anläggningar i Borås där också huvudkontoret ligger.

– Rätt lokaler är avgörande för vår verksamhet eftersom vi har stora krav på flexibilitet och lyhörddhet gentemot kunderna, säger Anders Appelqvist.

Tack vare Castellum hittade Speed den perfekta lokalen i Göteborgs hamn med en yta på 28 000 kvadratmeter för lager och logistikanläggning samt 1 000 kvadratmeter kontor.

– Genom vår helautomatiserade robotanläggning, som vi är ensamma om i Norden, har vi full flexibilitet när det gäller volym och alla typer av logistikuppslag.

Roboten utnyttjar ytorna maximalt och sorterar in produkterna där det finns plats och håller sedan koll på var de finns.

– Fördelen med AutoStore är bland annat att det är mycket yteffektivt. Vi behöver till exempel inte ha plats för truckgångar som i ett manuellt lager. Det är också ett mycket driftsäkert system som sällan går ner, och går en robot eller en station sönder kan man fortsatt köra systemet säger Nicklas Wall, Head of Logistics Operation på Speed i Göteborg.

De 52 robotarna är batteridrivna och känner



Anders Appelqvist, vd Speed Group

själva av när de behöver åka in till laddstationen och laddas. Totalt kan 1 200 order per timme behandlas.

För Speed Group är hållbar utveckling utifrån dimensionerna social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet ett viktigt affärsverktyg som också är betydelsefullt för den egna företagskulturen.

– När det gäller hållbarhet är Castellum en värdefull partner eftersom de delar våra värderingar. Just nu håller vi till exempel på att byta ut alla traditionella lysrör till ledbelysning med sensorer som tänds där folk rör sig.

Lokalen motsvarar också kundernas allt högre krav på säkerhet när det gäller inbrott och brandklassning.

– Fastigheten är från början byggd med mycket höga säkerhetskrav, själva byggnaden har till exempel en betongklack på fyra meter utan fönster vilket gör att man inte kan bryta sig in genom väggarna. Området är också omgärdat av elstängsel.

Speed Group erbjuder sina kunder tredjepartslogistik med totalansvar för allt från lager, logistik, bemanning och rekrytering till utbildning.

– Det är en bransch med snabba förändringar och vi ser hur behovet av kostnadseffektiva och flexibla lösningar hela tiden växer hos våra kunder. Varje kunduppdrag är unikt och alla kräver sin egen lösning beroende på produktion och flöde, säger Anders Appelqvist.



# Castellumaktien

Castellums mål är att bolagets aktie långsiktigt ska ge en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk samt ha hög likviditet. Risknivån skall vara lägre än genomsnittet i branschen. 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, som underlättar en extern bedömning och värdering av företaget och aktien.

Castellum har ett mål om 10% årlig tillväxt i förvaltningsresultatet. Utfallet 2018 var 17% och över de senaste 10 åren uppgår den genomsnittliga årliga ökningen till 8%.

**17%**

Ökning av förvaltningsresultat i kr per aktie

**176 kr**

Långsiktigt substansvärde kr per aktie

**22,3%**

Totalavkastning under 2018

**6,10 kr/15%**

Föreslagen utdelning i kr/höjning av utdelning i %

Löparbanan på taket till Castellums fastighet på Torsplan 2 i Stockholm fortsätter att väcka uppmärksamhet och nyttjas flitigt av hyresgästerna som kan njuta av utsikten över Stockholms takåsar under sina träningspass. Torsplan 2 är certifierade enligt BREEAM outstanding, den högsta miljöklassningen en kontorsbyggnad kan uppnå och har vunnit flera utmärkelser.

# Castellumaktien

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap. Castellums börsvärde, d v s värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2018 till 44,6 Mdkr (37,8), vilket motsvarar ca 13% av det totala börsvärdet för renodlade svenska fastighetsbolag om ca 336 Mdkr och ca 0,7% av det samlade börsvärdet för svenska noterade bolag om ca 6 082 Mdkr.

Antal utestående Castellumaktier uppgår till 273 201 166. Under 2018 har totalt 300 miljoner (273) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 201 000 aktier per handelsdag (1 086 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 110% (99%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise och Cboe BXE EU.

## Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,10 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 15% mot föregående år. Utbetalningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen med 3,05 kr/aktie vid vardera tillfälle. Utdelningsandelen uppgår till 56% utifrån förvaltningsresultat före skatt.

Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag är avstämningsdag för den första utbetalningen måndagen den 25 mars 2019, vilket innebär att sista dag för handel med aktier inklusive utdelning är torsdagen den 21 mars 2019.

Avstämningsdag för den andra utbetalningen är måndagen den 23 september 2019, vilket innebär att sista dag för handel med aktier inklusive utdelning är torsdagen den 19 september 2019. Den första utbetalningen beräknas ske torsdagen den 28 mars 2019 och den andra utbetalningen beräknas till torsdagen den 26 september 2019.

Den föreslagna utdelningen som motsvarar 56% av förvaltningsresultatet är högre än Castellums målsättning att dela ut minst 50% av förvaltningsresultat, med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Orealiserade värdeförändringar, positiva eller negativa, ingår således ej i det utdelningsgrundande resultatet.

## Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa stabil avkastning och tillväxt under lågt finansiellt risktagande. Då tillgångar och skulder är värderade till verkligt värde kan substansvärdet beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Dock bör hänsyn tas till att den effektiva skatten är lägre än den redovisade nominella skatten på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten ska diskonteras.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 176 kr/aktie (153). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 93% (90%) av långsiktigt substansvärde.

# 6,10

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,10 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 15% mot föregående år.

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

# 22,3%

Under 2018 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 5,30 kr, varit 22,3%.

## VARFÖR CASTELLUM ÄR INTRESSANT FÖR INVESTERAREN

Castellum är ett av Sveriges största fastighetsbolag som har en långsiktighet i strategi, fastighetsvärdetillväxt, förvaltningsresultat och utdelning.

### STABIL TILLVÄXT SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 1997

Castellum har sedan 1997 påvisat en tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie om 10% per år och en utdelning som i snitt utgjort 52% av förvaltningsresultatet.

### STARK BALANSRÄKNING OCH LÅG FINANSIELL RISK

Castellums mål för belåningsgraden är att den ej varaktigt ska överstiga 50%. Vid utgången av 2018 uppgick den till 45%. Målet för räntetäckningsgraden är minst 200%. Vid utgången av 2018 uppgick den till 454%.

### VÅL DIVERSIFIERAD PORTFÖLJ

Fokus är kommersiella lokaler med en kontraktportfölj om ca 5 900 kunder i ett flertal olika branscher som speglar svenskt, danskt och finskt näringsliv. Riskspridningen är därmed stor och det enskilt största kontraktet motsvarar ca 2%.

### LOKALA AFFÄRER MED HÅLLBARHETSFOKUS

Castellum är närvarande i ett 20-tal städer i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors med lokala egna organisationer för uthyrning, service och förvaltning.

### TROVÄRDIGHET GENOM TRANSPARENS

Castellums ambition är att ge en aktuell och korrekt information om bolagets utveckling som ska vara fullvärdig för investeringsbeslut i bolagets aktie.

## Substansvärde

	Mkr kr/aktie	
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145
<b>Återläggning</b>		
Derivat enligt balansräkning	716	3
Goodwill enligt balansräkningen	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 203	34
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>48 009</b>	<b>176</b>
<b>Avdrag</b>		
Derivat enligt ovan	-716	-3
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 6%*	-2 975	-11
<b>Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>44 318</b>	<b>162</b>

\*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 21,4%, 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 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

## Intjäning

Förvaltningsresultat per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till skattepliktigt förvaltningsresultat (EPRA EPS) uppgick 2018 till 9,65 kr (8,39), vilket utifrån aktiekursen vid årsskiftet ger en avkastning om 5,9% (6,1%), motsvarande en multipel om 17 (16). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2018 till 27,28 kr (21,51), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 16,7% (15,5%) motsvarande ett P/E om 6 (6).

## Totalavkastning

Totalavkastningen speglar aktiekursens utveckling med tillägg för lämnade utdelningar under perioden.

Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 163,35 kr (138,40) motsvarande ett börsvärde om 44,6 Mdkr (37,8), beräknat på antalet utestående aktier. Under 2018 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 5,30 kr, varit 22,3% (15,4%).

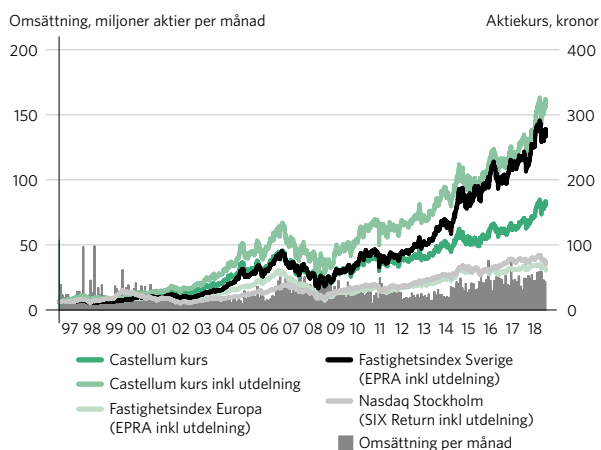
## Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	2018	3 år snitt/år	10 år snitt/år
<b>Tillväxt</b>			
Hysesintäkt kr/aktie	8%	5%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	17%	9%	8%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	27%	20%	∞
Utdelning kr/aktie	15%	13%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	15%	16%	9%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	17%	17%	10%
Fastighetsbestånd kr/aktie	10%	11%	8%
Värdeförändring fastigheter	6,2%	5,7%	2,5%
<b>Avkastning</b>			
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,5%	20,1%	12,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	20,0%	12,1%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%	7,1%
<b>Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)</b>			
Castellum	22,3%	20,3%	16,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	-4,4%	4,7%	13,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,3%	12,7%	18,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-7,7%	0,0%	11,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-8,2%	4,2%	12,2%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-13,0%	-3,6%	8,1%
<b>Finansiell risk</b>			
Belåningsgrad	45%	48%	50%
Räntetäckningsgrad	454%	367%	333%

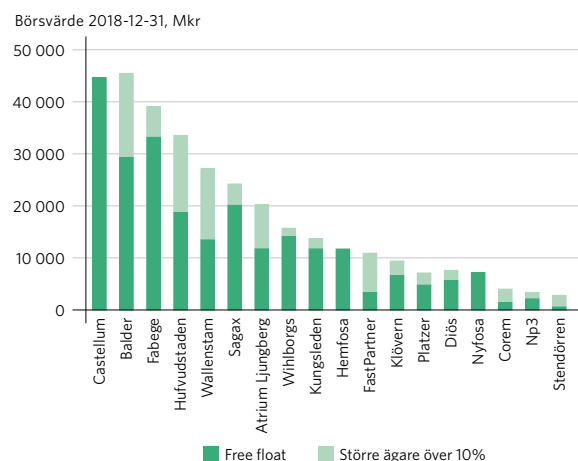
## Direktavkastning

Direktavkastning är företagets utdelning dividerat med aktuell aktiekurs och utgör den avkastning man som aktieägare får kontant varje år efter årsstämans beslut. Nyckeltalet uttrycker således en relation mellan två olika "sfärer" - dels Castellums prestation i form av utdelning, dels aktiemarknadens prissättning av företaget. Värderingen speglar sålunda marknadens åsikt om vilken direktavkastning som krävs för att ge en totalavkastning som möter marknadens avkastningskrav på Castellumaktien.

Den föreslagna utdelningen om 6,10 kr (5,30) motsvarar en direktavkastning om 3,7% (3,8%) beräknat på kursen vid årets utgång.

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN  
23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2018

## BÖRSNOTERADE FASTIGHETS BOLAG



Källa: Bloomberg, Holdings.se

## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s k reall tillgångar, t ex fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en – om än större – del av det totala resultatet. I definitionen på reall tillgångar 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 för 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.

## Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat 2018	2 952	2 952	2 952
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	2 099	1 259	2 938
D:o %	2,5%	1,5%	3,5%
Aktuell skatt, 9%	-268	-268	-268
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 783</b>	<b>3 943</b>	<b>5 622</b>
Resultat kr/aktie	17,51	14,43	20,58
Avkastning långsiktig substans	10,5%	8,4%	12,5%
Resultat / aktiekurs	10,7%	8,8%	12,6%
P/E	9	11	8

## Skapat aktieägarvärde

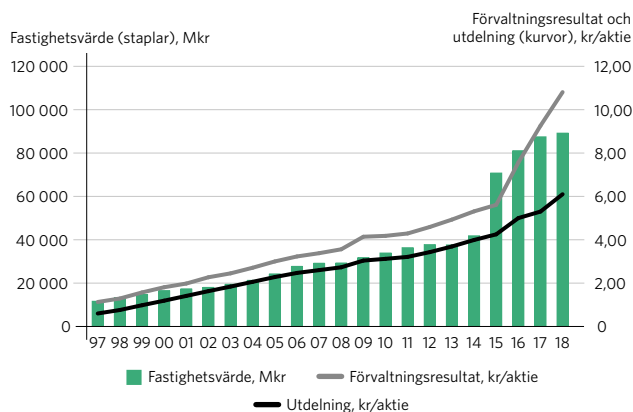
Vid börsintroduktionen i maj 1997 uppgick Castellums fastighetsportfölj till ca 10 Mdkr, förvaltningsresultatet till ca 300 Mkr och ägarnas kapital till ca 4 Mdkr. Sedan dess har Castellums skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital till 48 Mdkr samtidigt som en utdelning lämnats om ca 11,5 Mdkr per 31 december 2018. Fastighetsportföljen har växt under samma period och uppgick vid utgången av 2018 till 89 Mdkr medan förvaltningsresultatet ökat till 2 952 Mkr.

## Värdering

Placerarens avkastningskrav för en viss aktie är utgångspunkten för en värdering på lång sikt. Avkastningskravet baseras på avkastningskravet för säkra placeringar samt en riskpremie för aktier. Riskpremien och därmed avkastningskravet varierar såväl från aktie till aktie som över tid, vilket bland annat beror på den risk placeraren upplever finns för det aktuella företaget och som denne vill kompenseras för – ju högre risk desto högre avkastningskrav. Beroende på placerarens – eller snarare kollektivet av placerares – bedömning av aktiens framtida totalavkastning (direktavkastning plus kurstillväxt) och risknivå framkommer en motiverad kurs.

På kort sikt är det dock i hög grad utbud och efterfrågan på aktien i fråga som styr kursrörelserna och sätter dagskursen. Faktorer som påverkar på kort sikt (förutom placerarens aktuella bedömning av aktiens långsiktiga avkastning) är t ex branschutsikter, makrobedömningar, omvärldshändelser, allokeringsaspekter, avkastning på alternativa placeringar och regelverk. På lång sikt blir dock bolagets faktiska prestation i form av totalavkastning och tillväxt avgörande för kursutvecklingen. Som framgår av tabellen på sidan 58 har Castellum de senaste 10 åren presterat en totalavkastning på i genomsnitt 16% per år, varav direktavkastningen står för ca 4% och kursutvecklingen för ca 12%, med ett för den svenska fastighetsbranschen måttligt risktagande. Den genomsnittliga utdelningstillväxten har under samma period uppgått till 8% per år.

## FASTIGHETSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT SEDAN BÖRSNOTERINGEN 1997



## AKTIEÄGARE FÖRDELAT PER LAND 2018-12-31



## Aktieägare

Vid årsskiftet hade Castellum ca 44 400 aktieägare, vilket är en ökning med ca 32% jämfört med årsskiftet 2016. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 55%. De största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2018 framgår av tabellen nedan.

## Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärs-

händelser och presentationer av Castellum. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt investerarräffar i såväl Sverige som utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

## Återköp av egna aktier

Castellum har inte återköpt egna aktier under 2018.

### AKTIEÄGARE PER 2018-12-31

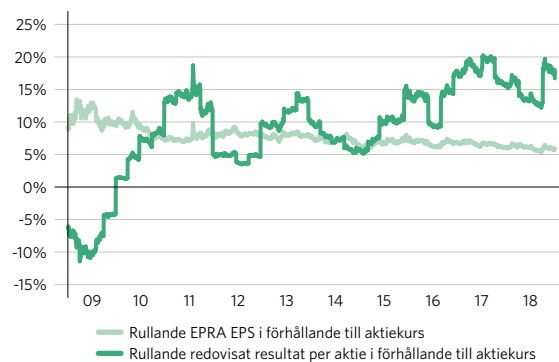
Aktieägare	Antal tusental aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	15 209	5,6%
Stichting Pensioenfonds ABP	14 963	5,5%
BlackRock	13 677	5,0%
SEB Fonder & Liv	13 372	4,9%
PGGM Pensioenfonds	11 717	4,3%
Vanguard	9 061	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 804	3,2%
AMF Försäkring & Fonder	8 234	3,0%
Lannebo Fonder	7 866	2,9%
Sjätte AP-fonden	6 701	2,5%
Norges Bank	5 477	2,0%
CBRE Clarion Securities	3 267	1,2%
SHB Fonder & Liv	3 224	1,2%
Länsförsäkringar Fonder	3 181	1,2%
State Street Global Advisors	3 179	1,2%
Principial Global Investors	3 126	1,1%
Folksam	3 125	1,1%
Nordea Fonder	2 005	0,7%
AFA Försäkring	1 830	0,6%
BMO Global Asset Management	1 693	0,6%
Cohen & Steers	1 635	0,6%
Avanza Pension	1 592	0,6%
Aberdeen Standard Investments	1 520	0,6%
Styrelse och ledning i Castellum	200	0,1%
Övriga svenska ägare	46 939	17,2%
Övriga aktieägare registrerade i utlandet	81 604	29,8%
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>273 201 166</b>	<b>100,0%</b>

Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

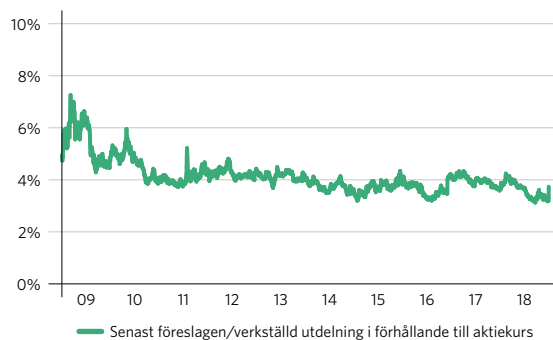
### AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



### AVKASTNING VINST PER AKTIE



### AKTIENS DIREKTAVKASTNING



## TIOÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Nyckeltal, kr/aktie</b>										
Intäkt	20,41	18,97	19,33	20,12	20,23	19,81	18,74	17,80	16,82	16,43
Förvaltningsresultat	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04	5,98
Årets resultat	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39	0,85
Utdelning (för 2018 föreslagen)	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12	3,04
Fastighetsvärde	326	297	259	221	199	200	192	179	168	155
<b>Värdering</b>										
Förvaltningsresultat per aktie/Kurs	6,6%	6,7%	7,0%	7,7%	7,2%	8,2%	8,3%	8,4%	7,6%	9,5%
Kurs/Förvaltningsresultat per aktie	15	15	14	13	14	12	12	12	13	11
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs	5,9%	6,1%	6,6%	7,5%	6,8%	8,0%	7,9%	8,2%	7,2%	9,6%
Utdelning/Kurs (direktavkastning)	3,7%	3,8%	4,0%	4,1%	3,8%	4,2%	4,3%	4,3%	3,9%	4,8%
Kurs/Långsiktigt substansvärde per aktie	93%	90%	94%	94%	107%	94%	92%	88%	100%	88%
Kurs/Aktuellt substansvärde per aktie	101%	100%	103%	105%	122%	103%	103%	98%	108%	99%
<b>Aktien</b>										
Börsvärde, Mkr	44 627	37 811	34 123	19 795	20 024	16 416	15 137	13 989	15 014	11 890
Totalavkastning, Castellumaktien	22,3%	15,4%	23,8%	2,3%	26,9%	13,1%	13,0%	-3,1%	32,6%	27,4%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	-4,4%	9,5%	9,6%	10,4%	15,8%	28,0%	16,5%	-13,5%	26,7%	52,5%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,3%	15,9%	7,2%	25,4%	37,1%	20,6%	16,2%	-13,0%	48,5%	24,0%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-7,7%	13,4%	-4,5%	18,8%	26,5%	10,1%	28,7%	-9,2%	19,8%	33,7%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-8,2%	17,7%	4,7%	17,4%	24,1%	5,6%	29,2%	-14,2%	15,5%	43,1%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-13,0%	12,7%	-8,5%	12,1%	22,5%	22,6%	29,9%	-8,1%	7,9%	11,8%
Utdelningsandel förvaltningsresultat	56%	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%
Utdelningsandel långsiktigt substansvärde	3,5%	3,4%	3,8%	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	3,8%	3,9%	4,3%
<b>Aktiekurs, kr</b>										
stängningskurs årets sista handelsdag	163,35	138,40	124,90	104,73	105,94	86,85	80,08	74,01	79,43	62,91
högsta kurs under året	170,25	140,00	133,50	125,38	108,02	93,27	81,99	84,60	79,61	63,99
lägsta kurs under året	121,20	114,80	97,87	97,96	85,94	76,14	66,20	56,61	50,76	37,14
genomsnitt (högst/lägst per dag)	148,05	126,59	117,62	109,18	97,49	82,82	75,73	76,95	65,68	50,83
<b>Antal aktier, tusental</b>										
genomsnitt och utestående	273 201	273 201	234 540	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
registrerade	273 201	273 201	273 201	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008
Antal aktieägare	44 400	38 000	30 000	19 100	16 300	12 200	9 900	9 400	10 000	8 900
Utländsk ägarandel	55%	50%	51%	50%	52%	62%	60%	51%	46%	46%
Antal omsatta aktier per år, tusental	300 200	272 600	285 000	188 379	133 083	106 266	129 276	150 482	152 186	191 129
Omsättningshastighet per år	110%	99%	103%	114%	81%	65%	79%	92%	93%	117%
<b>EPRA nyckeltal</b>										
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 636	2 291	1 937	1 481	1 355	1 318	1 192	1 149	1 086	1 137
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75	6,02
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	48 009	41 834	36 222	21 184	18 618	17 510	16 480	15 920	15 158	13 381
EPRA NAV, kr/aktie	176	153	133	112	99	93	87	84	80	71
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	44 318	37 632	33 082	18 946	16 432	15 940	14 689	14 196	13 913	11 979
EPRA NNNAV, kr/aktie	162	138	121	100	87	84	78	75	74	63
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	7%	9%	9%	10%	11%	12%	11%	11%	11%	10%
EPRA Yield	5,1%	5,3%	5,5%	6,1%	6,4%	6,6%	6,7%	6,7%	6,6%	6,8%
EPRA "Topped-up" Yield	5,2%	5,4%	5,6%	6,3%	6,6%	6,7%	6,9%	6,8%	6,8%	7,0%

EPRA, European Public Real Estate Association, är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa, som bl a sätter standard avseende den finansiella rapporteringen. En del i detta är nyckeltalen EPRA EPS (Earnings Per Share), EPRA NAV (Net Asset Value), EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value), EPRA Vacancy Rate, EPRA Yield och EPRA "Topped-up" Yield.

# Hållbarhet

Castellum är Nordens mest hållbara fastighetsbolag och hållbarhetsarbetet är fullt integrerat i verksamheten och präglar såväl ägande, förvaltning, utveckling av fastighetsportföljen som våra kundrelationer, medarbetare och finansiering.

Hållbarhetsarbetet på Castellum handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv. Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är det en självklarhet att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället. Vi är övertygade om att våra investeringar i hållbarhet kommer att skapa högre lönsamhet och därmed aktieägarvärde för Castellums aktieägare. Castellums fördjupade hållbarhetsredovisning presenteras på sidorna 194-207.

**33%**

miljöcertifierat  
fastighetsbestånd

**85**

ungdomar har gjort  
feriearbete eller praktik  
under 2018 varav 23  
lärlingar vilket motsvarar  
6% av alla medarbetare.

**95%**

fossilfri energi

Castellum vann i slutet av 2017 den större markanvisningstävlingen för utvecklingsområdet Söderstaden, söder om Stockholms centrum. Förslaget omfattar totalt 100 000 kvm varav Castellums del är 30 000 kvm kommersiella fastigheter som kontor, hotell och restauranger.



# Castellums hållbarhetsarbete

## Vision

Castellums hållbarhetsarbete är en integrerad och naturlig del av verksamheten och Castellum ska över tid vara en av de ledande inom hållbarhetsområdet och verka för en hållbar utveckling. Castellum betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och bolaget strävar efter ständiga förbättringar med tydliga mål i syfte att främja en hållbar utveckling. Castellum som ansvarsfull samhällsutvecklare ska vara med och driva utvecklingen framåt.

## Strategi

Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling och hållbarhetsarbetet ska vara integrerat i verksamheten och ge konkreta resultat. Arbetet präglar hela verksamheten, såväl ägande, förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen som kundrelationer, medarbetare och finansiering. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets framgång och arbetet driver lönsamhet och långsiktigt aktieägarvärde. Agerandet ska kännetecknas av hög kompetens, god affärsmoral och ansvars-kännande.

## Ställning till klimatförändringar och planetens gränser

Castellum erkänner de vetenskapliga bevis om att mänsklig aktivitet accelererar klimatförändringarna. Att överskrida planetens gränser innebär stora risker för vår framtid. För att bidra till den globala agendan ska Castellum därför styra och målsätta verksamheten i linje med FN Sustainable Development Goals och det internationella klimatavtalet. För att framtids-säkra Castellums portfölj ska byggnader energieffektiviseras, livscykelperspektiv ska beaktas vid investeringar, ansvar tas för naturresurser och biologisk mångfald, andelen förnybar energi öka och verksamheten anpassas till klimatförändringarna. Castellum ska vara engagerade i våra kunders och myndigheters klimatplaner och policys, visa ledarskap och i möjligaste mån influera branschen till att bli mer klimatanpassad.

Castellum ser påverkan från ett förändrat klimat som en betydande risk vilket, på lång sikt, utgör ett hot mot vår verksamhet, våra fastigheter och hyresgäster. Om extremt väder uppstår, t ex översvämning eller kraftigt regn, orsakar det skador och störningar på flera sätt: direkt på fastigheten eller på närliggande infrastruktur t.ex. strömavbrott, avloppsvatten som tränger upp ur avlopp eller störningar i kommunikationen till och från våra fastigheter. Castellum har därför implementerat specifika riskanalysprocesser för alla investeringar i syfte att ta hänsyn till klimatrisker såsom risker för översvämning, erosion av land och utsatthet för extremväder.



Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT). Castellums mål är att till 2030 uppnå 100% klimatneutralitet från verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige.

Science Based Targets initiative (SBT), ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN, World Resource Initiative (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). SBTs syfte är att guida företag över hela världen att definiera koldioxidutsläpp och sätta vetenskapligt korrekta målsättningar i linje med Parisavtalets mål om att minska den globala uppvärmningen.

Castellums strategi för att minska miljöpåverkan fokuserar bland annat på följande områden:

- Omställning till 100% förnybar energi
- Reducering av energianvändningen i våra fastigheter
- Omställning till en fossilfri fordonsflotta till 2020
- Styrning mot minskad klimatpåverkan i projekt

# Castellums hållbarhetsåtagande



## GLOBAL COMPACT

Castellum har signerat FN:s Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarsåtagande gällande miljöfrågor och antikorrupcion. Global Compact omfattar 10 principer.

Castellum som ansvarsfull samhällsutvecklare ska vara med och driva utvecklingen framåt mot ett hållbart samhälle. Castellum betraktar försiktighetsprincipen och samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och bolaget strävar efter ständiga förbättringar i syfte att främja en hållbar utveckling.

För att uppnå ett väl fungerande hållbarhetsarbete kommer Castellum att;

### Övergripande

- Styra verksamheten i linje med FN Sustainable Development Goals.
- Följa Castellums uppförandekod vilken bygger på FN Global Compact. Alla Castellums medarbetare och samarbetspartners ska förstå och följa respektive uppförandekod.
- Kontinuerligt höja kompetensen inom hållbarhet genom utbildning och kommunikation av hållbarhetsfrågor.
- Regelbundet följa upp, redovisa och förbättra vårt hållbarhetsarbete.

### Ekologisk hållbarhet

- Minimera koldioxidutsläpp i scope 1, 2 och 3 som bidrar till global uppvärmning.
- Ansvarsfullt och effektivt använda naturresurser för att inte äventyra planetens gränser och därmed vårt klimat och framtida generationers möjligheter i en ändlig värld.
- Bygga och förvalta med ett livscykel-tänkande och främja cirkulära modeller.
- Bidra till ökad biologisk mångfald samt begränsa användning och spridning av miljöfarliga produkter.
- Alla fastigheter som innehafts mer än ett år ska vara miljöinventerade, dessa ska uppdateras minst vart 10:e år.

- Skapa förutsättningar för ansvarsfull hantering av avfall genom minimering av avfall, förebygga föroreningar och se avfallet som en resurs för återanvändning och återvinning.

### Social hållbarhet

- Erbjud trygga och hälsosamma miljöer för människor i och kring våra fastigheter vi förvaltar och för våra medarbetares välbefinnande.
- Skapa en jämställd organisation med en mångfald som ska spegla samhällets sammansättning.
- Bidra till sysselsättning och ungdomars möjlighet att komma in på arbetsmarknaden.
- Engagera sig i frågor av betydelse för samhällsutvecklingen.
- Uppmärksamma och förändra diskriminerande strukturer i organisationen.
- Vara en attraktiv arbetsgivare och attrahera de bästa och mest professionella medarbetarna.

### Ekonomisk hållbarhet

- Ha en långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt i kassaflöde.
- Skapa affärsmodeller för samverkan avseende hållbara investeringar.
- Ha en låg finansiell och operationell risk för en god värdetillväxt i bolaget samtidigt som aktieägarna kan erbjudas en konkurrenskraftig utdelning.
- Använda ekonomiskt och mänskligt kapital effektivt.



### FNs globala hållbarhetsmål

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antogs 17 globala mål som fram till 2030 ska leda världen mot en hållbar och rättvis framtid. En kartläggning har genomförts mot FN:s globala hållbarhetsmål för att analysera relevanta mål för Castellums verksamhet. Under 2017 arbetades målen in i Castellums nya hållbarhetsstrategi: *Castellums agenda för den hållbara staden 2030*.

# Castellums hållbarhetsutmärkelser 2018

Under 2018 har Castellum fortsatt fått uppmärksamhet internationellt för bolagets hållbarhetsarbete.

## Enda nordiska fastighets- och byggbolaget i Dow Jones Sustainability Index

Castellum behåller för tredje året i rad platsen som det enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index (DJSI), som inkluderar de bolag inom alla branscher i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet. Dow Jones Sustainability Index (DJSI), ägt av RobecoSAM, bjuder varje år in över 3 500 noterade bolag i alla branscher internationellt, att delta i utvärderingen. De som presterar i topp globalt kvalificerar in till detta prestigefulla index som funnits sedan 1999 i syfte att styra investerare mot mer hållbara investeringar. Castellum är ett av sju svenska bolag som kvalificerat sig till indexet.

## Korad etta i världen av GRESB

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) gör varje år en global genomgång av hållbarhetsarbetet i stora fastighetsbolag och fonder och i årets studie deltog 800 fastighetsbolag världen över. Castellum placerar sig för tredje året i rad som global sektorledare, vilket innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn kontors- och industrilokaler.

## Medlem i Carbon Disclosure Project (CDP)

Castellum ingår i the Climate Disclosure Leadership Index och har betyget B på skalan A till D-. CDP är en oberoende, icke vinstdrivande organisation med världens största insamling av information kring företagens klimatpåverkan.

## Mottagit EPRA Gold, för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa

EPRA (European Public Real Estate Association) som arbetar för att förbättra standarden och transparensen inom fastighetsbranschen för att skapa ökad trovärdighet och därmed ökad trygghet för investerare. Priset för bästa hållbarhetsrapportering i Europa, EPRA Gold, är ett erkännande av att Castellum både gör det vi lovar inom hållbarhetsområdet och dessutom är tydliga i kommunikationen.

## Första fastighetsbolag i Norden som fått klimatmål godkända av Science Based Targets (SBT)

Under perioden har Castellum som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT). Castellums mål är att till 2030 uppnå 100% klimatneutralitet från verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige.

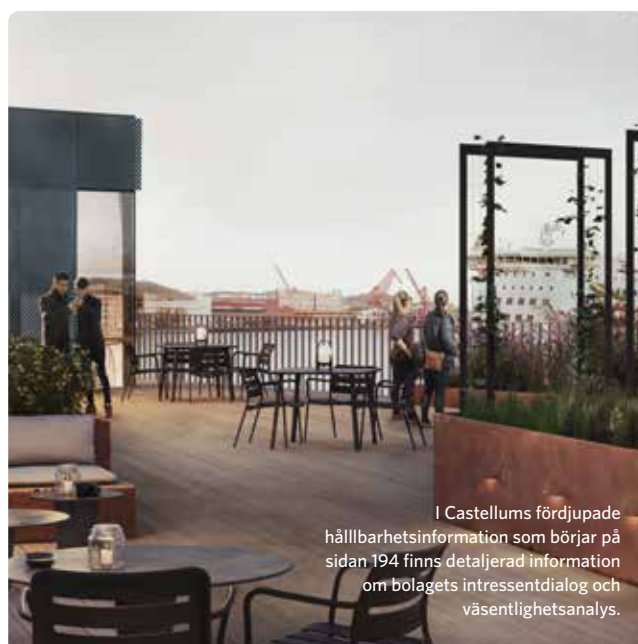
MEMBER OF  
**Dow Jones  
Sustainability Indices**  
In Collaboration with RobecoSAM

  
**G R E S B**  
REAL ESTATE  
Sector Leader 2018

  
**CDP**  
DISCLOSURE INSIGHT ACTION

  
EPRA  
**SBT PR  
GOLD**

  
**SCIENCE  
BASED  
TARGETS**  
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



I Castellums fördjupade hållbarhetsinformation som börjar på sidan 194 finns detaljerad information om bolagets intressentdialog och väsentlighetsanalys.

# Organisation och styrning av hållbarhetsarbetet

## STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete:

### Externa regelverk

- FNs globala hållbarhetsmål
- Global Compact
- Svenska Aktiebolagslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Hållbarhetscertifiering - Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, WELL
- ISO 14001
- BBR-krav
- Övriga tillämpliga lagar och regler

### Viktiga interna regelverk

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod
- Uppförandekod för leverantörer
- Internt miljöledningssystem
- Processer för intern kontroll
- Övriga instruktioner

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensamma policies, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Castellum utgår från försiktighetsprincipen vilken är integrerad i Castellums hållbarhetspolicy, verksamhetsprocesser och följs upp via bolagets miljöledningssystem. Arbetet följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse. Castellums hållbarhetschef har ansvar att driva och utveckla hållbarhetsarbetet för hela koncernen. I respektive region finns en hållbarhetsansvarig och arbetet bedrivs integrerat i verksamheten. Arbetet som hållbarhetschef och hållbarhetsansvarig innefattar att se till att bolagets hållbarhetspolicy efterlevs, att implementera åtgärder som leder mot Castellums hållbarhetsmål samt övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter. Castellums styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer löpande upp arbetet. Under 2017 arbetades nya ambitiösa och mätbara mål avseende hållbarhet fram vilka nu är inarbetade i verksamheten och dess utfall framgår under måluppföljningen. Under 2018 adderades utmanande mål om att öka andelen medarbetare med internationell bakgrund.

Castellums agenda för den hållbara staden består av ett antal löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030. Det är en ambitiös agenda där de mest utmanande målen är att nå netto-noll koldioxidutsläpp till 2030 och uppnå en helt jämställd organisation i samtliga yrkeskategorier. För att uppnå dessa mål krävs involvering och engagemang hos alla medarbetare, vilket är något vi aktivt uppmuntrar och stöttar via exempelvis utbildning.

Castellums vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Castellums hållbarhetsredovisning är upprättad enligt GRI Standards och översiktligt granskad av Deloitte. För att upprätthålla ett strukturerat miljöarbete är Castellum certifierat enligt ISO14001. En gemensam, operativ hållbarhetsgrupp finns i koncernen för att utveckla arbetet, utbyta erfarenheter och bevaka förändringar i omvärlden. Utöver det finns det ett hållbarhetsforum med syfte att involvera utvecklingsarbetet i verksamheten.

Hållbarhetsforumet består av ansvariga chefer från kärnverksamheten; HR, kommunikation, projektutveckling, förvaltning, region vd, finans och inköp. Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Samtliga medarbetare på Castellum har genomgått en obligatorisk webbaserad utbildning inom hållbarhet och uppförandekoder och utbildningen är en del av introduktionen för nya medarbetare.



### PLANETEN

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.



### FRAMTIDSSÄKRING

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.



### VÄLBEFINNANDE

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.



### UPPFÖRANDE

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

## Löpande



1%

Vattenbesparing per år

1,5%

Energieffektivisering per år

# Castellums agenda för den hållbara staden

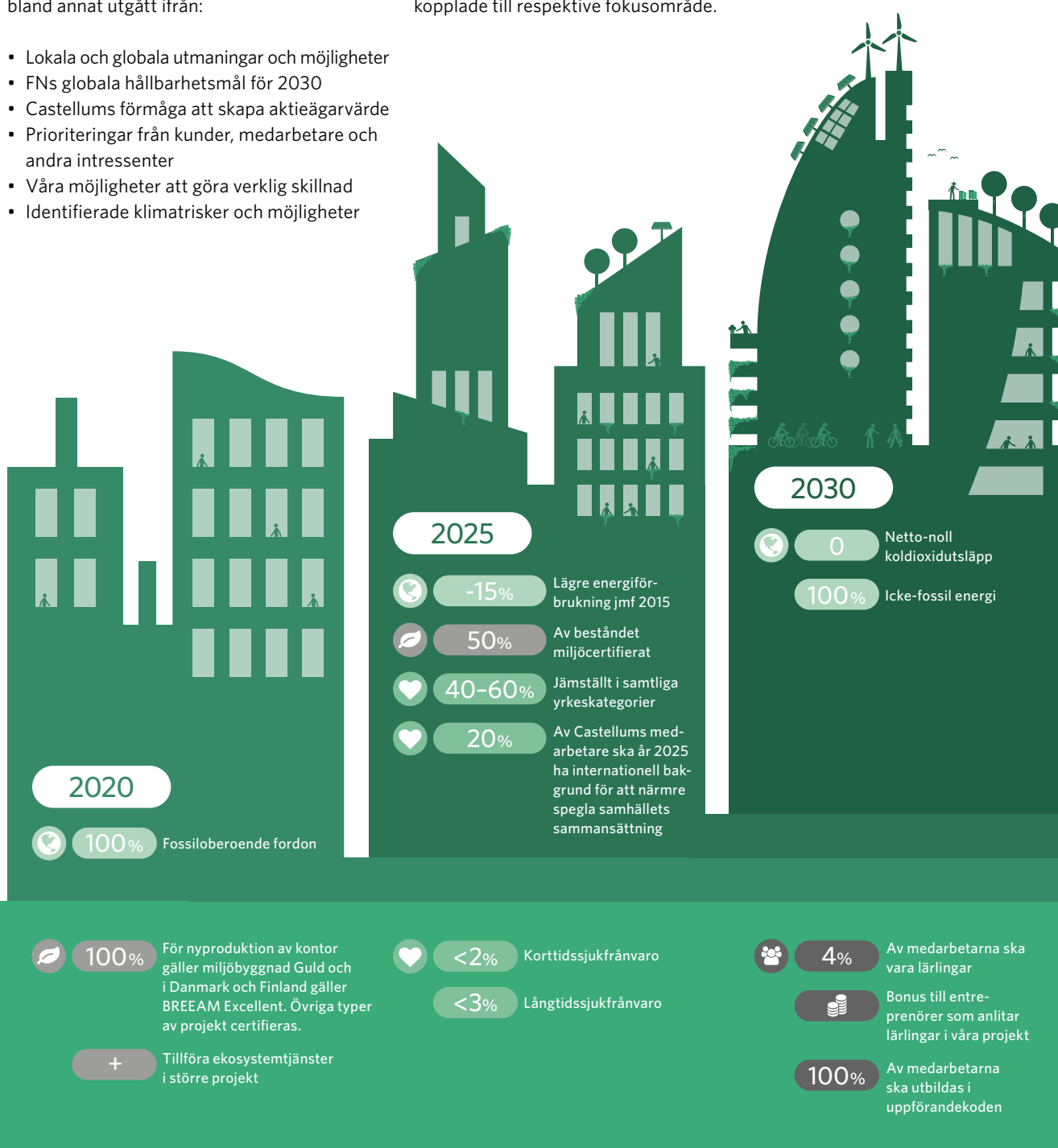
Vårt mål är tydligt – Castellum ska vara det mest hållbara fastighetsbolaget och en viktig aktör i att bygga ett hållbart samhälle.

Syftet med vår hållbarhetsagenda är att säkerställa att vi är ett relevant och framgångsrikt bolag inte bara idag utan under en lång tid framåt. Vår agenda har tagits fram genom analys, dialog och diskussion. Den har bland annat utgått ifrån:

- Lokala och globala utmaningar och möjligheter
- FNs globala hållbarhetsmål för 2030
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde
- Prioriteringar från kunder, medarbetare och andra intressenter
- Våra möjligheter att göra verklig skillnad
- Identifierade klimatrisker och möjligheter

## Fokusområden och mål

Castellums agenda för den hållbara staden består av de fyra fokusområdena. Dessa består i sin tur av totalt 16 olika delmål. På följande sidor presenteras arbetet under 2018 utifrån planeten, framtidssäkring, välbefinnande samt uppförande. Vidare presenteras utfall på de mål som finns kopplade till respektive fokusområde.



# Planeten

## Fokusområdets inriktning

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

## Mål

- 15% energibesparing per kvm år 2025 jmf med index 2015 och en energieffektivisering om minst 1,5% per år i like-for-like portföljen
- Netto-noll koldioxidutsläpp och 100% icke-fossil energi före 2030
- 100% av alla fordon ska vara fossiloberoende 2020
- 1% vattenbesparing per år i like-for-like portföljen

## Utfall

- 1% besparing (0%) jmf med 2015 och 3% ökning (6% minskning) i Like-for-like
- 86% (78%) minskade CO<sub>2</sub>-utsläpp sedan 2007. 95% (95%) förnybar energi
- 62% (34%) fossiloberoende
- 1% besparing (4%) vattenbesparing

## Effektiv resursanvändning

Castellums arbete för att minska bolagets klimatpåverkan är ambitiöst och pågår i hela verksamheten. Att arbeta effektivt för att fastighetsbeståndet ska utvecklas till att bli mer hållbart har funnits med i bolaget sedan mitten av 90-talet. Detta arbete har gett resultat och Castellum är idag bland de mest hållbara i branschen.

För att framtidssäkra Castellums fastighetsportfölj och nå de av Castellum prioriterade globala hållbarhetsmålen som FN beslutat har Castellum satt upp flera utmanande mål. Byggnader

ska energieffektiviseras, naturresurser ska användas med ökad effektivitet, biologisk mångfald i urbana miljöer ska öka, andelen förnybar energi förbättras och hänsyn tas till ändrade väderförhållanden. Castellum är engagerade i kundernas och myndigheternas klimatplaner och policies, står bakom internationella överenskommelser såsom Parisavtalet, visar ledarskap och i möjligaste mån påverkar branschen till att minska klimatpåverkan. Castellum var exempelvis första fastighetsbolag som undertecknade regeringens initiativ Fossilfritt Sverige och arbetar även aktivt med branschorganisationer som Sweden Green Building Council för att utveckla miljöcertifieringssystem och det nationella arbetet för att skapa mer hållbara byggnader. Castellum har även som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT). Castellums mål är att till 2030 uppnå 100% klimatneutralitet från verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige.

## Effektiviserad energianvändning

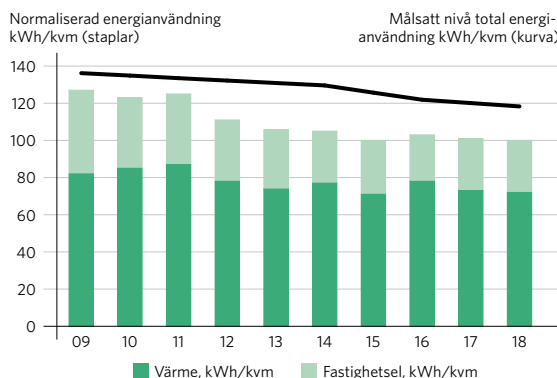
Castellum arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen genom såväl driftsoptimering som genom investeringar i energieffektiv teknik. Under det gångna året har 93 st projekt omfattande 73 Mkr varav 5 Mkr avsåg investering i solceller (6 anläggningar) i syfte att energieffektivisera genomförts. Energianvändningen inom koncernen, följs systematiskt upp och analyseras därefter i uppföljningssystem. De åtgärder som genomförs är prioriterade efter störst effektiviseringspotential.

Utbyggnad pågår av en egen portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden avseende drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Arbetet innebär besparing av energi och tid samt ger kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Idag är 304 fastigheter motsvarande 2 213 tkvm uppkopplade mot portalen.

Under 2018 har den normaliserade energianvändningen i det jämförbara beståndet (like-for-like) ökat med 3%. Anledningen till ökningen beror på de utmanande väderförutsättningarna för 2018 med en lång kall vinter med ökat värmebehov och en väldigt varm sommar vilket inneburit extra mycket kylning. En annan

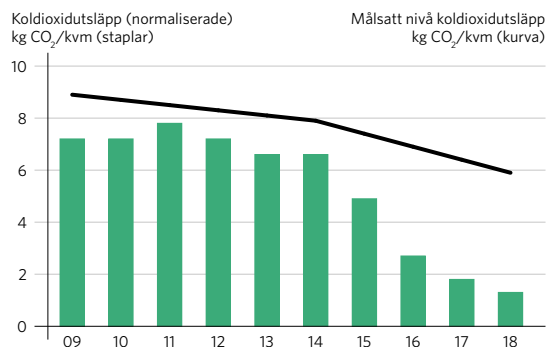
## MÅL OCH UTFALL ENERGIANVÄNDNING PER KVM

Absolut förbrukning per kvm på de fastigheter Castellum förvaltar.



Den faktiska förändringen i den jämförbara portföljningen är +3%. Castellum började systematiskt mäta energi och uppvärmning år 2007, därför används detta år som basår.

## KOLDIOXIDUTSLÄPP



bidragande faktor bedöms vara att den fulla effekten med 6% besparing som uppnåddes föregående år inte var möjlig att hålla i förvaltningen över tid. Värmeanvändningen ökade under 2018 med 1% medan elanvändningen ökade med 4%. Sedan 2007 har energianvändningen minskat med totalt 28% per kvm. Castellums förbrukning av värme om 64 kWh per kvm kan jämföras med branschgenomsnittet enligt Energimyndighetens referensvärde för uppvärmning av lokaler om 122 kWh per kvm. Detta innebär att Castellums byggnader är 47% mer energieffektiva än det svenska genomsnittet för lokaler.

### Ökad andel av förnyelsebara bränslen

Av Castellums koldioxidutsläpp är 13% direkt påverkbara via olja, gas samt service-, för- och poolbilar (Scope 1) medan resterande del är indirekt påverkbara, d v s köpt energi som fjärrvärme och el 84% (Scope 2) samt resor via flyg, tåg, taxi och privata fordon i tjänst 3% (Scope 3).

För att minska utsläppen pågår ett arbete med att fasa ut fossila bränslen, i dagsläget finns 4 oljepannor kvar. Av Castellums kunder står ca 12% själva för värme och 22% för fastighetselen. Totalt är 1 219 kW solceller installerat på Castellums fastigheter motsvarande ca 8 500 kvm solceller. Under 2018 har 6 större solcellsanläggningar byggts motsvarande en total investering om 5 Mkr. Dessutom finns 2 vindturbiner på tak om totalt 3 kW.

Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp blir beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Idag anlitas 26 fjärrvärmeverk, vilka står för 90% av koncernens utsläpp. Castellum har en dialog med de fjärrvärmeverk som har högst utsläpp av kol-

dioxid per kWh för att påverka dem att minska utsläppen. Övergång till grön fjärrvärme med förnybara bränslen pågår och motsvarar idag 50% av fjärrvärmeleverantörerna.

Under 2018 har koldioxidutsläppen minskat med 2% per kvm och sedan 2007 har de minskat 85% per kvm. Av Castellums totala energianvändning är 95% förnybar.

Sedan år 2001 används enbart miljömärkt el i koncernen.

Av Castellums servrar är i princip alla virtuella. En virtuell server innebär att en fysisk server har omvandlats till en programvara, vilket minskar energianvändningen.

### Minskad avfallsmängd

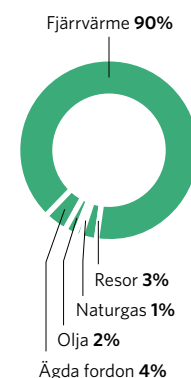
Att minska avfallsmängden som går till deponi genom att erbjuda källsortering är ett område som Castellum arbetat med länge. Uppföljningen av arbetet försvåras av att flera renhållningsbolag anlitas och att ett fåtal kan redovisa uppföljning i vikt. Dessutom skiljer sig kundernas verksamhet åt och därmed deras behov av avfallshantering. Statistik erhålls idag från 24% (20%) av renhållningsbolagen. Statistiken innefattar avfall från byggnader som förvaltas av Castellum och inte avfall från projekt eller entreprenader.

### Vattenförbrukning

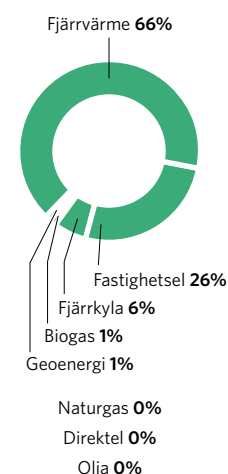
Castellum använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska förbrukningen.

Castellum antog under 2017 en målsättning om att vattenanvändningen per kvm ska minska med 1% per år i den jämförbara portföljen (like-for-like) till 2030. I den jämförbara portföljen är besparingen -1% jämfört med 2017.

### FÖRDELNING KOLDIOXIDUTSLÄPP



### FÖRDELNING AV TOTAL ENERGIANVÄNDNING



## FLERÅRSÖVERSIKT ENERGI, KOLDIOXIDUTSLÄPP OCH VATTEN, 2014-2018

	2018		2017		2016		2015		2014	
	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet	Absolut	Intensitet
<b>Total energianvändning</b>	<b>349 014</b>	<b>98</b>	<b>343 140</b>	<b>94</b>	<b>342 918</b>	<b>99</b>	<b>239 731</b>	<b>90</b>	<b>246 979</b>	<b>93</b>
<b>Total energianvändning normalårskorrigerad</b>	<b>371 220</b>	<b>104</b>	<b>365 927</b>	<b>100</b>	<b>362 935</b>	<b>104</b>	<b>261 985</b>	<b>98</b>	<b>276 564</b>	<b>104</b>
varav faktiskt uppvärmning	238 494	64	244 060	64	244 529	69	167 522	61	168 896	61
varav normalårskorrigerad uppvärmning	260 699	70	266 847	70	264 546	75	189 776	69	198 481	72
varav el och kyla	110 520	33	99 080	30	98 389	29	72 209	29	78 082	32
<b>Totala CO<sub>2</sub>e-utsläpp</b>	<b>5 188</b>	<b>1,2</b>	<b>7 393</b>	<b>1,7</b>	<b>8 585</b>	<b>2,0</b>	<b>11 537</b>	<b>3,4</b>	<b>15 408</b>	<b>4,3</b>
varav scope 1	675	0,2	1122	0,3	608	0,1	639	0,2	854	0,2
varav scope 2	4 362	1,0	6 133	1,4	7 747	1,8	10 720	3,2	14 339	4,0
varav scope 3	151	0,0	138	0,0	230	0,1	179	0,1	216	0,1
<b>Total vattenanvändning</b>	<b>969 783</b>	<b>0,3</b>	<b>1 008 457</b>	<b>0,3</b>	<b>1 044 503</b>	<b>0,2</b>	<b>747 334</b>	<b>0,3</b>	<b>740 170</b>	<b>0,3</b>

# Framtidssäkring

## Fokusområdets inriktning

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld i förändring.

## Mål

- 50% av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025.
- Alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer ska miljöcertifieras. Miljöbyggnad Guld gäller vid ny- eller ombyggnation för kontor och handel. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås.
- Ekosystemtjänster ska utvärderas vid nyproduktion och större projekt och minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas på platsen.

## Utfall

- 33% av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 6%. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.
- Samtliga av Castellums större ny- eller ombyggnationer för kontor och handel uppfyllde detta mål under 2018.
- Ett verktyg för ekosystemtjänster har implementerats under 2018 och används i alla nya projekt.

## Hållbarhetscertifiering på Castellum

Castellum är det viktigt att erbjuda kunder och medarbetare hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. För att uppnå det arbetar Castellum bl a med miljöinventeringar samt erkända miljöcertifieringssystem av fastigheterna.

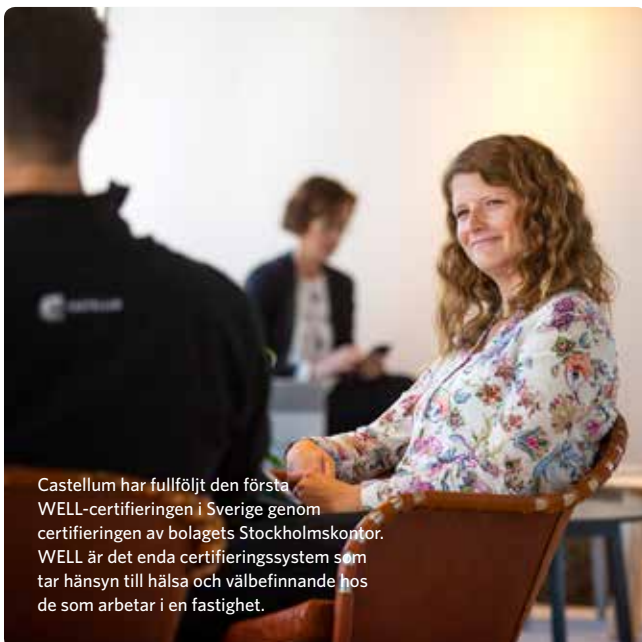
Målsättningen är att samtliga fastigheter ska vara miljöinventerade. Castellum miljöcertifierar alla nybyggnationer och större ombyggnationer. Om dessa projekt avser kontor och handel ska de certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Guld i Sverige. Lägre betyg får endast väljas då det föreligger särskilda skäl till varför Guld inte kan uppnås. För nya kontors- och butikslokaler i Danmark och Finland gäller certifieringsnivå, BREEAM, betyg Excellent. Castellum har även egna hållbarhetsprogram som tillämpas vid alla investeringar.

## Castellums leverantörskedja

Castellum arbetar för att använda resurser så klokt och effektivt som möjligt vid ny-, till- och ombyggnationer. Castellum har en uppförandekod för leverantörer som tillämpas i samtliga upphandlingar vilket medför att projekten genomförs med högt ställda hållbarhetskrav.

Vid nybyggnation och ombyggnation ställer Castellum tydliga hållbarhetskrav genom att tillämpa gemensamma hållbarhetsprogram vid upphandling. För upphandlingar <10 Mkr ställs generella hållbarhetskrav och för projekt >10 Mkr tillämpas ett omfattande hållbarhetsprogram. Läs mer om hur Castellum tänker kring hållbara investeringar vid nybyggnation och ombyggnation på sidan 44.

Kreditgivare är koncernens största leverantör därefter följer entreprenadupphandlingar d v s byggföretag, energileverantörer för värme och el, följt av tjänster inom teknik, planering och IT. Vid större inköp och upphandlingar har Castellum ambitionen att granska leverantörer och entreprenörer enligt koncern-gemensamma krav. Uppföljning sker på olika sätt, dels genom revision i Castellums miljöledningssystem, besiktningar, enkäter och platsbesök. Under 2018 har Castellum köpt in tjänster eller produkter från totalt 6 998 leverantörer varav de 69 största leverantörerna med en inköpsvolym >10 Mkr stod för 63% av inköpsvolymen. Inga betydande förändringar har skett i Castellums leverantörskedja under året.



Castellum har fullföljt den första WELL-certifieringen i Sverige genom certifieringen av bolagets Stockholmskontor. WELL är det enda certifieringssystem som tar hänsyn till hälsa och välbefinnande hos de som arbetar i en fastighet.



# Välbefinnande

Fokusområdets inriktning
Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.
Mål
<ul style="list-style-type: none"> <li>Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025.</li> <li>&lt;2% korttidssjukfrånvaro</li> <li>&lt;3% långtidssjukfrånvaro</li> <li>20% av Castellums medarbetare ska år 2025 ha internationell bakgrund för att närmre spegla samhällets sammansättning.</li> </ul>
Utfall*
<ul style="list-style-type: none"> <li>Följande fördelning avseende jämställdhet:               <ul style="list-style-type: none"> <li>Koncernledning: 44% kvinnor, 56% män</li> <li>Regionala ledningsgrupper: 40% kvinnor, 60% män</li> <li>Förvaltning/kundvård: 32% kvinnor, 68% män</li> <li>Projekt- och affärsutveckling: 24% kvinnor, 76% män</li> <li>Stödfunktioner: 65% kvinnor, 35% män</li> </ul>               För mer detaljerad information se diagram nedan.             </li> <li>1,6% korttidssjukfrånvaro</li> <li>2,2% långtidssjukfrånvaro</li> <li>6% av Castellums medarbetare har internationell bakgrund. För mer detaljerad information se diagrammet till höger.</li> </ul>

--- Jämställt innebär en fördelning i intervallet 40–60%. Gröna markeringar är föremål för målfuppföljning enligt Castellums hållbarhetsstrategi. Handlingsplaner planeras årsvis av HR-avdelning och fokus är de minst jämställda och större yrkesgrupperna, vilket följs upp på detaljerad nivå ex. inom förvaltning/kundvård.

\*Not till personalomsättning för 2018: Castellum har övergått till beräkningsprincipen 'Full Time Equivalent', FTE, fr o m 2018. FTE tar hänsyn till faktiskt arbetad tid under året och avdrag görs för exempelvis tjänstgöringsgrad och faktisk anställningstid under året.

Exempel: en anställd som börjar sin anställning den 1 juli och arbetar 70% fram t o m den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50% av året och med tjänstgöringsgrad 70%).

## Arbetsmiljö

Castellum värnar om både anställda och leverantörer och har ett ansvar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas på grund av sitt arbete. Castellum arbetar fortlöpande med att utveckla och förbättra arbetsmiljön i hela koncernen. Castellum har även en uppförandekod för leverantörer där krav ställs på leverantörerna att de ska leva upp till samma krav som ställs på Castellum avseende arbetsmiljö. Under året har 18 arbetsrelaterade olyckor inrapporteras, varav 8 stycken berörde Castellums medarbetare. Den totala sjukfrånvaron var fortsatt låg 3,8% (2,0%).

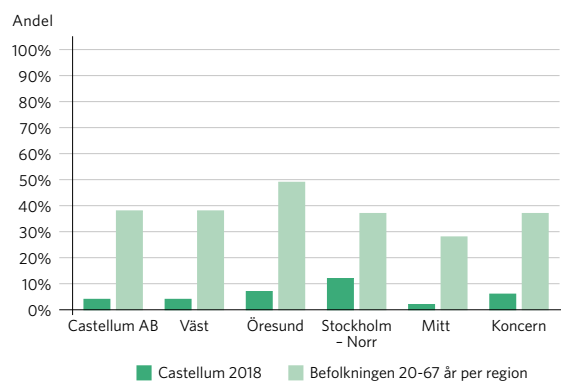
För att nå koncernens tuffa hållbarhetsmål om netto-noll koldioxidutsläpp 2030 samt en fossiloberoende fordonsflotta 2020 är det nödvändigt att Castellums medarbetare prioriterar hållbara resor och möten.

Enligt Castellums riktlinjer finns bland annat följande krav:

- Resor <45 mil ska i första hand bokas med tåg
- Miljökrav ställs på samtliga resor ex. ska miljöbil väljas vid taxibokning
- Klimatkompensation kommer ske årsvis för samtliga av koncernens resor

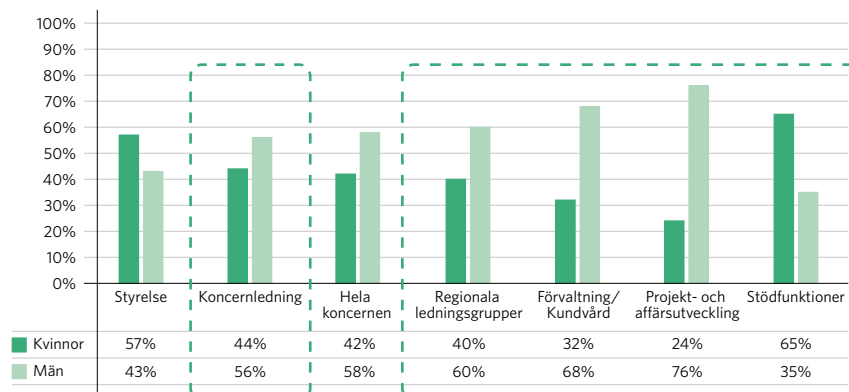
## MÄNGFALD INOM CASTELLUM EFTER REGION 2018\*

Internationell bakgrund minskar från 7% till 6% 2018



Andel anställda med utländsk bakgrund i Castellum 2018 jämfört med utländsk bakgrund i befolkningen 20-67 år på samma ort som respektive Regionhuvudkontor. Källa: SCB

## JÄMSTÄLLDHET INOM CASTELLUM 2018\*



# Uppförande

## Fokusområdets inriktning

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

## Mål

- 4% av alla medarbetare på årsbasis ska vara lärlingar.
- Bonus till entreprenörer som anlitar lärlingar i våra projekt.
- 100% av medarbetarna ska utbildas i uppförandekoden.

## Utfall

- Totalt har 85 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat i Castellum 2018. Av dessa var 23 st lärlingar motsvarande ca 6% av Castellums anställda, varav 14 stycken i projekt.
- Samtliga medarbetare har genomgått webbaserad utbildning i uppförandekoden.

## Uppförandekod

Uppförandekoden, som gäller för Castellums samtliga medarbetare, reglerar hur medarbetare ska uppträda mot varandra, mot Castellums hyresgäster, leverantörer, samarbetspartners, samt andra aktörer som medarbetare möter i den dagliga verksamheten. Den baseras på Castellums värderingar och FN Global Compacts principer och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affäretik och information. Castellum ska ge god service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt skapa god arbetsmiljö och säkerhet. Dessutom finns ett fokus på jämställdhetsfrågor som har samlats i bolagets mångfaldsplan.

Verksamheten i Castellum lyder under respektive lands lagstiftning och regelverk gällande t ex arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Castellums personalhandbok behandlar frågor som arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner och tjänstebilar. Varje nyanställd medarbetare har en genomgång av personalhandboken med närmaste chef/HR och informationen finns även tillgänglig på koncernens intranät.

I koncernen pågår ett förebyggande arbete avseende korruptionsfrågor där agerandet i olika situationer som kan uppkomma i vardagen diskuteras. Viktigt i arbetet är att alla medarbetare förstår och följer uppförandekoden. Castellum har en whistleblower-funktion som nås via koncernens hemsida och intranät. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att agera rätt. Alla whistleblower-ärenden hanteras enligt fastställda rutiner. Den som anmäler ett whistleblower-ärende får snabb återkoppling och därefter är ambitionen att upprätthålla en dialog med anmälaren. Han eller hon uppmanas också att ta kontakt med compliance-avdelningen. Alla ärenden hanteras konfidentiellt. Castellum har erhållit ett 10-tal ärenden via whistleblower-funktionen under 2018. En del av de ärenden som har kommit har inneburit att rutiner förändrats eller att riktade kommunikationsinsatser har genomförts.

## Samhällsengagemang

För Castellum handlar samhällsengagemang om att erbjuda hälsosamma och produktiva stadsmiljöer där människor mår bra. Det handlar även om att bidra till stadsutveckling som uppmuntrar till integration mellan olika samhällsgrupper.

En annan viktig aspekt för Castellum inom detta område är att bidra till att fler ungdomar och personer med utländsk bakgrund kommer in på arbetsmarknaden. Castellum för dialog med intressenter och ingår i gemensamma projekt med andra fastighetsägare och aktörer för att tillsammans skapa bättre livsmiljöer.

Under 2018 har totalt 85 ungdomar arbetat inom Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, examensarbeten eller trainee. Av dessa ungdomar var 23 lärlingar, vilket motsvarar ca 6% av Castellums medarbetare. Castellum har också målsatt

att skapa arbetsplatser för ungdomar arbetsplatser i alla större projekt. Under året har Castellum även erbjudit praktik till personer med utländsk bakgrund som nyligen kommit till Sverige.

Ett exempel på hur Castellum arbetar är projektet Samspelet som initierades under 2017 med Peab kring nyproduktionen Citypassagen i Örebro. Genom Samspelet skapas en plattform för möten, inkludering och integration. Projektet löper under byggprocessen för Citypassagen och aktivitetsprogrammet består bl a av idrottsaktiviteter och gemensamma träffar för barn och unga vuxna. Syftet är också att skapa ett intresse för bygg- och fastighetsbranschen där behovet av arbetskraft kommer att vara stort inom de närmsta åren. Utöver detta engagemang har Castellum samarbeten med exempelvis Jobbsprånget. Ett initiativ som matchar ihop företag med nyanlända akademiker.

#### Utveckling av lokalsamhällen

Castellum har implementerade sociala program i de städer där vi är verksamma. Idag täcker Castellums program 100% av Castellums fastigheter. Castellums engagemang varierar efter de specifika fastigheternas och det lokala behovet. Programmen omfattar en intressentanalys för att undersöka aktuella behov. Beroende på stadens behov och intresse beslutas lokalt

om hur Castellum ska engagera sig. Engagemangen i programmen inkluderar idag hur vi mäter och kan påverka miljön och den sociala samverkan i positiv riktning, förbättra det lokala samhället och miljöerna i våra fastigheter. Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är Castellum med och utvecklar såväl nya som befintliga områden. Programmen omfattar idag ca 169 olika engagemang inklusive sociala engagemang i våra städer, deltagande i citynätverk, hållbarhetsnätverk och företagarföreningar där Castellum samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners för att utveckla städerna.

Castellum arbetar även aktivt tillsammans med föreningslivet samt skolor och universitet för att erbjuda ungdomar lärlingsplatser och sommarjobb.

Castellums sponsring och stöd till det lokala föreningslivet är främst fokuserat mot att främja utbildning och hälsa hos ungdomar. Under året har Castellum lämnat stöd till Vetenskapsfestivalen, Ung Företagsamhet och lokala idrottsföreningar. Vidare har direkt stöd lämnats till Stadsmissionen och Barn-cancerfonden. Sammantaget har Castellum under 2018 lämnat 8,3 Mkr i direkt stöd genom sponsring och andra initiativ.

## Elias är lärling på Castellums Köpenhamnskontor

Efter några år med diverse olika ströjobb som bland annat lastbilsförare, butiksanställd, brevbärare och inom hemtjänsten, så kände Elias Hajjami att han ville satsa på en utbildning och ett yrke han trivdes med.

– Jag hittade en ny utbildning inom kontor där man kunde specialisera sig mot ekonomi och kände att det skulle passa mig eftersom jag är intresserad av ekonomi och alltid har haft lätt för matematik.

Elias sökte utbildningen och blev antagen, men när det var dags för att hitta en praktikplats för att kunna slutföra utbildningen tog det stopp.

– Det visade sig vara otroligt svårt att hitta en praktikplats och det är mycket hård konkurrens.

Via sin kontaktperson på kommunens jobbcenter fick han dock möjlighet att komma till Castellum på en intervju. Som sedan ledde vidare till en praktikplats.

– På Castellum lär jag mig allt kring ekonomi-hantering som bokföring, fakturering och kundkontakter med mera.

– Förutom att jag lär mig mycket så får jag också arbetslivserfarenhet och referenser inför framtiden.

Elias trivs jättebra på Castellum och tycker att han blivit väl omhändertagen.

– Jag är glad över att få vara här och lär mig mycket samtidigt som jag känner att jag gör nytta.

Hållbarhet har prioriterats inom Castellum ända sedan bolaget bildades, inte minst ur ett socialt perspektiv. Sedan 2012 har Castellum ett program för lärlingar som omfattar fyra procent av de anställda och där tre fjärdedelar anställts efter lärlingstiden.

– Det betyder mycket för Castellum att ha lärlingar och hjälpa unga människor ut i arbetslivet, dessutom är det en del av vårt sociala ansvar, säger Bettina Lange, affärsområdeschef för Castellum i Köpenhamn.



BESÖK CASTELLUM.SE  
FÖR ATT SE ELIAS BERÄTTA  
OM HUR DET ÄR ATT VARA  
LÄRLING PÅ CASTELLUM.

# Organisation och medarbetare

På Castellum arbetar ca 400 medarbetare. De flesta arbetar med förvaltning av koncernens fastigheter via våra lokala organisationer för att skapa närhet till kunder, korta beslutsvägar och lokal beslutskraft. Detta tror vi skapar bäst förutsättningar för tillväxt samt en företagskultur där våra medarbetare trivs och utvecklas och som bygger en stark och presterande företagskultur över tid.

**381**

Antal medarbetare

**6%**

av de anställda som är lärlingar

**6 874**

utbildningstimmar

I Helsingborg pågår för närvarande utvecklingen av Oceanhamnen mitt i staden med havet som närmaste granne. Castellum planerar att uppföra GreenHaus ett modernt kontorshus med flexibla kontorslösningar och som även kommer certifieras enligt WELL.

# Ett Castellum

Arbetet med att skapa ett Castellum fortsatte under 2018. Det har inneburit fokus på att harmonisera interna processer och bygga en flexibel struktur som främjar erfarenhetsutbyte och kompetensutveckling. Förvaltning av koncernens fastigheter sker fortsatt genom regionernas närhet till kund för korta beslutsvägar och lokal beslutskraft. Sammantaget skapas förutsättningar för tillväxt samt en företagskultur där våra medarbetare trivs och utvecklas och som sätter människan i centrum.

## Ett varumärke för ett Castellum

Syftet med organisationsförändringen föregående år var att skapa en mer enhetlig organisation samt att ge ännu bättre möjligheter för affärsområdena att fokusera på den lokala affären. På Castellum är vi nämligen övertygade om att vår gemensamma struktur i kombination med stark lokal närvaro skapar bäst affärsnytta.

Detta genom vår förståelse för kundernas specifika behov och vår kunskap om varje lokal fastighets- och hyresmarknads specifika kontext. På så sätt skapas handlingskraft – något som gör skillnad, främjar affärer och får medarbetare att växa.

Under året har arbetet fortsatt med att samla verksamheten under det gemensamma varumärket Castellum. Verksamheten är indelad i fyra geografiska regioner: Mitt, Väst, Öresund och Stockholm-Norr. På koncernnivå finns bolagets finans-, ekonomi- och IR-funktion med ansvar för frågor gentemot aktiemarknaden, t ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation, och mot kreditmarknaden, t ex upplåning och finansiell riskhantering. Även stödjande koncernfunktioner som IT, HR, hållbarhet, juridik, transaktioner samt kommunikation finns samlade på koncernnivå med stark förankring i den operationella verksamheten.

Samarbeten med konsulter och underleverantörer sker i de fall bolaget köper experttjänster exempelvis avseende revision och i vissa fall vid arbetstoppar inom olika koncern-gemensamma funktioner. Dessa samarbeten förekommer även i Castellums projektverksamhet och i samband med entreprenad för ny-, och ombyggnation.

Som en del i att skapa ett Castellum och nyttja koncernens storlek har vissa delar av verksamhetsprocesserna samordnats och gemensamma verktyg tagits fram. Samordningen innebär även att gemensamma arbetssätt etablerats. Castellum har harmoniserade HR-processer när det gäller förmåner, anställningsvillkor samt incitamentssystem. Detta för att ytterligare stärka Castellumandan, öka rörligheten inom bolaget samt säkerställa en

tydlig ersättnings- och incitamentsstruktur.

Castellum ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade och motiverade ledare som arbetar mot samma mål och därigenom uppfyller högt ställda förväntningar. Höga ambitioner är viktigt för att utvecklas. Bolaget arbetar för att attrahera, rekrytera, utveckla och behålla rätt ledare och medarbetare. För att stärka organisationen sker ett ständigt och lösningsorienterat arbete där medarbetare utmanar sig själva och sina kollegor för att utvecklas. Målet är att vara det bästa alternativet i val av fastighetspartner på alla marknader där Castellum är representerat. Företaget strävar hela tiden mot förbättringar samt är transparent och tydligt vad det gäller förväntningar på dem som arbetar i koncernen. Konstruktiv uppföljning är en naturlig och ömsesidig del i relationen mellan ledare och medarbetare.

I sitt beslutsfattande är Castellum ett konstruktivt och lösningsorienterat företag som arbetar målmedvetet och i ett högt tempo för att uppfylla högt ställda förväntningar från kunder, ägare och medarbetare.

## Åldersfördelning - antal anställda

	Antal kvinnor	Antal män	Totalt
<b>Exklusive styrelse</b>			
Under 30 år	9	22	31
30-50 år	108	91	199
Över 50 år	43	108	151

## Castellums värdegrund

Castellums strategiska riktning har samlats i bolagets strategiplan som löper över tre år. Koncernledningen är ytterst ansvarig för strategiplanen, vilken sedan presenterats och har antagits av styrelsen. Strategiplanen innehåller bolagets övergripande strategier och mål. Den innehåller även Castellums värdegrund – Castellumandan som ger vägledning i vardagen och olika arbetssituationer kring vad man kan förvänta sig av en medarbetare på företaget och hur vi ska agera internt mot varandra. Den pekar tydligt på vad som är unikt med Castellum och hur vi särskiljer oss från våra konkurrenter.

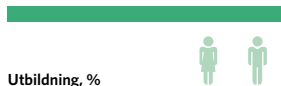
## ALLBRIGHT

### CASTELLUM NOMINERADE TILL ALLBRIGHTPRISET

I augusti blev Castellum placerade på AllBrights gröna lista och nominerade till AllBrightpriset 2018. Gröna listan utgörs av de mest jämställda svenska börsbolagen under det gångna året. Castellum placerades på 16:e plats av totalt 47 bolag.

AllBright är en partipolitiskt obunden och icke-vinstdrivande stiftelse som arbetar för jämställdhet och diversifiering på ledande positioner i näringslivet.

Castellum ser mångfald, inkludering och jämställdhet som viktiga tillväxtnycklar och är prioriterade frågor som vi arbetar med kontinuerligt. Castellums mångfalds- och jämställdhetsarbete ska främja allas lika rätt i frågor om arbete, anställnings- och andra arbetsvillkor samt utveckling i arbetet. Vår ambition är att mångfald och jämställdhetsarbetet skall bedrivas som en integrerad del i den ordinarie verksamheten.



Utbildning, %		
Högskola	24%	27%
Gymnasium	14%	33%
Grundskola	0%	2%

Arbetsfördelning, %		
Förvaltning/kundvård	22%	44%
Affärs- och projektutveckling	2%	7%
Stödfunktioner	15%	8%
Koncernledning	1%	1%

Anställningstyp, %		
Heltidsanställda	36%	60%
Deltidsanställda	2%	1%

Anställningsform, %		
Tillsvidareanställda	38%	61%
Projektanställda	0%	1%
Visstidsanställda	1%	0%

Summerar till 100% per respektive kategori. För mer detaljerad information se diagram sidan 71: Mångfald inom Castellum efter region 2018 samt Jämställdhet inom Castellum 2018.

Samtliga data i HR-avsnittet är baserad på faktisk data. Data är sammanställd och säkerställd av Castellums HR-avdelning. Regional nedbrytning för HR-data sker landsvis för Sverige. Eftersom Castellums verksamhet i Danmark och Finland personmässigt är liten inkluderas dessa medarbetare i statistiken för Sverige.

### VÄRDENS VIKTIGASTE P: N

Castellums värdegrund består av de fyra ledorden:

- Personliga
- Passionerade
- Proaktiva
- Pålitliga

Den blir även en tydlig symbolhandling för det nya Castellum – att samtliga medarbetare samlas kring en gemensam grundsyn som genomsyrar allt vi gör.

### Vi är en del av samhället

Vid sidan om en gemensam organisation under ett varumärke är ett viktigt delmål att det finns en gemensam syn på karriär, ledarskap och mångfald. Castellum eftersträvar att det finns en balans mellan könen såväl mellan ledare som medarbetare. Företaget har riktlinjer för jämställdhet och mångfald som en av del av hållbarhetspolicyn. Castellum antog under 2018 en koncerngemensam jämställdhetspolicy med klara och tydliga målsättningar. Den innebär att Castellum 2025 ska ha uppnått en långsiktig jämn könsfördelning på ledande positioner och samtliga yrkeskategorier (40–60%) samt att andelen medarbetare med internationell bakgrund ska öka för att långsiktigt spegla samhällets sammansättning.

För närvarande finns det god representation avseende jämställdhet på styrelse- och koncernledningsnivå i bolaget. Totalt sett var andelen kvinnor vid årsskiftet i bolaget 42% (38%). I medarbetarundersökningen är det glädjande att Castellum utmärker sig som en arbetsplats där de tillfrågade upplever att de behandlas lika utifrån kön samt etniskt ursprung.

I Castellums riktlinjer för jämställdhet och mångfald finns konkreta handlingsplaner för att bli ett mer jämställt bolag. Idag råder det i vissa yrkesgrupper en relativt stor obalans, medan andra yrkesgrupper uppnår jämställdhetsmålet med god marginal.

Castellum deltar i praktikprogrammet Jobbsprånget som drivs av IVA (Kungliga ingenjörs och vetenskapsakademien), där nyanlända akademiker med uppehållstillstånd får möjlighet att under fyra månader praktisera i näringslivet.

Ett bonusprogram som inkluderar samtliga medarbetare tillämpas där alla deltagare har möjlighet att få del av uppnådda resultatförbättringar. Detta bidrar till en inkluderande kultur där verksamhetsmålen är en naturlig del av vardagen.

### Vårt förtroendeindex visar nöjda medarbetare

Var 18:e månad genomförs en medarbetarundersökning där samtliga medarbetare får tycka till om Castellum som arbetsgivare, både ur ett medarbetar- och ledarperspektiv. Senaste mätningen var i juni 2017 och svarsfrekvensen var då 88%. Av medarbetarna uppgav 85% att Castellum är en mycket bra arbetsplats. Castellums förtroendeindex landade på 81% och är ett sammanvägt värde

av samtliga frågor, vilket kan jämföras med nöjd-medarbetarindex. Resultatet i medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg som används för vidareutveckling av bolaget och av medarbetarna. Nästa medarbetarundersökning genomförs under andra kvartalet 2019.

De faktorer som är utmärkande för Castellum är att medarbetare känner stolthet över sin arbetsplats, den upplevs även som jämställd och att det finns gott kamratskap. Det främsta utvecklingsområdet som definierats är att utveckla ledarskapet. Detta är ett naturligt steg att bygga vidare på efter att bolagets värdegrund lanserats. Under 2018 introducerades ett koncernövergripande ledarskapsprogram där 15 personer deltog. Ytterligare ett ledarskapsprogram startar under januari 2019.

### Inspirerande arbetsplatser skapar nöjda medarbetare

Castellum värnar om medarbetarna och arbetar med friskvård genom aktiviteter och friskvårdsbidrag samt erbjuder regelbundet företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring. Friskvård sker både förebyggande och rehabiliterande i syfte att främja fortsatt välmående hos medarbetarna. Under året har vi WELL-certifierat vårt Stockholmskontor. Korttidssjukfrånvaron är fortsatt låg och motsvarar 2% (1%) varav 2% (1%) för kvinnor samt 2% (1%) för män.

Förekomsten av arbetsskador är mycket låg hos Castellums medarbetare och motsvarar 1 promille av arbetad tid. Under året har arbetsskador hos medarbetarna bestått av skärskador, fallolyckor samt skador vid transport från och till arbetet. Även för Castellums leverantörer är siffran låg och under året har 10 arbetsskador inträffat. Följande typer av arbetsskada har under året uppstått hos leverantörer; halkolycka, fallolycka, skärskada och klämskada.

För oss på Castellum är det viktigt att vi lever som vi lär. En stor del av vår verksamhet handlar om att skapa inspirerande arbetsplatser för våra kunder, det har vi även tagit fast på när det gäller våra egna arbetsplatser. I utformningen av kontoren har stor vikt lagts vid att skapa en arbetsplats som får medarbetarna att trivas och som är anpassad efter de specifika behov som finns. Kontoren har många samarbetsytter, uppmuntrar till rörlighet och aktivitet samt är uppkopplad med smart teknik.

### Engagemang, tydlighet och förväntan

Castellum arbetar med såväl kompetensutveckling som en motiverande arbetssituation för att skapa engagemang och trivsel.

Medarbetarsamtal ska genomföras årligen

för att sätta och följa upp mål samt fastställa behov av kompetensutveckling. Under 2018 har 77% (87%) av alla medarbetare haft medarbetarsamtal, varav 74% kvinnor och 80% män.

Att stärka koncernen genom ett ständigt förbättringsarbete, så kallat Best Practice, är en kontinuerlig process. Inom koncernen sker ett gemensamt utvecklingsarbete samt erfarenhetsutbyte mellan regionerna för att göra kompetens tillgänglig i hela organisationen. De gemensamma utvecklingsgrupperna ger förutsättningar för fortsatt förbättring och i grupperna ingår deltagare som representerar samtliga regioner. Grupperna diskuterar regelbundet frågor inom specifika områden såsom uthyrning, IT, drift, projektutveckling, hållbarhet, kommunikation, inköp och personal.

Arbetet i dessa projektgrupper har blivit en central del av det interna utvecklingsarbetet som drivs inom koncernen. I dessa sammanhang drar vi nytta av vår nya organisationsstruktur som lämpar sig mycket väl för denna typ av samarbete. Vid årsskiftet pågick ett flertal projektgrupper med fokus på allt från implementering av ett nytt verksamhets-

system till strategiska utvecklingsgrupper inom affärskritiska områden. I koncernen finns även ett intranät där erfarenheter och kunskap enkelt kan delas mellan medarbetare oavsett geografisk hemvist.

Viktigast i erfarenhetsutbytet är att inspirera och lära av varandra och kontinuerligt träffas i olika grupper internt för kunskapsutbyte. Dessa träffar värdesätts internt. Årligen genomförs även Castellumdagen, då träffas alla medarbetare i koncernen för att höja kunskaperna, utbyta erfarenheter samt att öka gemenskapen.

I Castellum bedrivs kompetensutveckling såväl internt som externt. Kompetensutveckling har en bred definition inom Castellum, det kan vara utbildning som är anpassad till respektive medarbetares arbetsuppgifter, men det kan även vara utbildning inom områden som koncernen fokuserar på. Totalt sett under året har 6 874 utbildningstimmar genomförts på Castellum, vilket innebär ca 18 timmar per medarbetare per år. Under 2018 har även den obligatoriska webbaserade hållbarhetsutbildningen, som introducerades 2017, genomförts av samtliga nya medarbetare.

#### HR:S AMBITIONER:

- Stötta organisationens ledare med arbetsverktyg karakteriserade av logik, enkelhet och tydlighet. Det ska vara lätt att göra rätt.
- Arbeta lösningsfokuserat och med höga ambitioner i alla processer.
- Stimulera till kontinuerlig utveckling och utbildning av ledare.
- Verka för att Castellum är en attraktiv arbetsgivare genom att arbeta aktivt med ledarskap, ledarförsörjning, kompetensutveckling, successionsfrågor och talangpool.

#### PERSONALOMSÄTTNING\*

Personalomsättning	Antal anställda 2018	Andel kvinnor 2018	Antal anställda 2017	Andel kvinnor 2017
<b>Nyanställda under året</b>				
under 30 år	4	49%	24	40%
30-50 år	18	52%	41	56%
över 50 år	2	68%	11	55%
<b>Totalt antal nyanställda</b>	<b>23</b>	<b>53%</b>	<b>76</b>	<b>51%</b>
Andel nyanställda	6%		19%	

\*Not till personalomsättning för 2018: Castellum har övergått till beräkningsprincipen 'Full Time Equivalent', FTE, från 2018. FTE tar hänsyn till faktiskt arbetad tid under året och avdrag görs för exempelvis tjänstgöringsgrad och faktisk anställningstid under året. Exempel: en anställd som börjar sin anställning den 1 juli och arbetar 70% från 1 oktober till den 31 december räknas som 0,35 FTE (anställd 50% av året och med tjänstgöringsgrad 70%).

#### PERSONALOMSÄTTNING\*

Personalomsättning	Antal anställda 2018	Andel kvinnor 2018	Antal anställda 2017	Andel kvinnor 2017
<b>Personer som slutat under året</b>				
under 30 år	5	15%	8	54%
30-50 år	21	53%	60	60%
över 50 år	10	60%	27	29%
<b>Totalt antal personer som slutat</b>	<b>36</b>	<b>49%</b>	<b>95</b>	<b>44%</b>
Andel personer som slutat	10%		24%	

# 381

Castellum hade vid årets utgång 381 anställda varav 42% var kvinnor. Inga säsongsvariationer förekommer. Andelen kollektivanställda var 24%.

#### SJUKFRÅNVARO 2018

	Män	Kvinnor	Total
Sjukfrånvaro Castellum (Absentee-rate)	3,8%	3,6%	3,8%
varav korttidsfrånvaro	1,5%	1,7%	1,6%
varav långtidsfrånvaro (Lost-day rate, börjar beräknas efter dag 15)	2,3%	2,0%	2,2%
Antal fall av stressrelaterad sjukfrånvaro i Castellum, promille (Occupational disease rate)	0,6 promille	1,4 promille	0,9 promille
Arbetskadorna hos medarbetare i Castellum, promille (Injury rate. Minor injuries är inkluderade)	2,3 promille	0,0 promille	1,4 promille
Arbetskadorna hos leverantörer till Castellum, antal (Injury rate. Minor injuries är inkluderade)	10	0	10
Dödsfall hos medarbetare i Castellum	-	-	-
Dödsfall hos leverantörer till Castellum	-	-	-

#### LÖNESKILLNAD MELLAN KÖNEN 2018

	Kvinnors baslön*	Mäns baslön*	Kvinnors totala ersättning**	Mäns totala ersättning**
Koncernledning***	93%	95%	93%	95%
Övriga anställda***	101%	103%	101%	103%

\*Nyckeltal är relaterade till medellön enligt marknadslönestatistik från Mercer, IPE. \*\*Nyckeltal är relaterade till medellön av total ersättning.

\*\*\*För ytterligare information om koncernledning och övriga anställdas löner, arvorden och förmåner se not 11, sidorna 138-139.

## Jobbsprånget ger Salim hopp om framtiden

Som en del i Castellums mångfaldsarbete deltar bolaget från och med hösten 2018 i Jobbsprånget. Detta är en satsning för att få fler in nyanlända akademiker på arbetsmarknaden. Jobbsprånget är ett nationellt praktikprogram som erbjuder fyra månaders praktik. På Castellum ser vi detta som en möjlighet att matcha våra kompetensbehov med relevanta kandidater som idag står utanför arbetsmarknaden. Jobbsprångaren tilldelas en handledare och praktikuppgifterna kan variera beroende på Jobbsprångarens erfarenheter och kompetens.

Salim Soltaninejad och Marie Frid sitter i ett ljusst mötesrum med utsikt över Stockholms takåsar på Castellums regionhuvudkontor på Torsgatan 11. Kaffekopparna är urdruckna, breda leenden och gester fyller ut där orden ibland fattas. Salim fick praktikplats på Castellum genom Jobbsprånget, ett nationellt integrationsprogram för nyanlända i Sverige.

Det var i januari 2018 som Salim tillsammans med sin fru Samaneh landade på Arlanda med hopp om en ljusare framtid än den de lämnat bakom sig i hemlandet Iran.

- Det är så fritt här. Till exempel får människor ha vilka kläder de vill och man får vara föräldraledig från jobbet. Och svenskarna är ett naturälskande folk, säger Salim.

Handledare Marie Frid påpekar att hon sällan har tänkt på hur det är att komma nyanländ till Sverige, men Salim poängterar de saker hon och andra svenskfödda ofta tar för givet.



- Det känns väldigt roligt att få hjälpa någon att komma in i det svenska samhället och visa upp ett innovativt svenskt företag som Castellum. Vi har mycket att vara stolta över här, säger Marie som jobbar med projektledning för logistikfastigheter på Castellum.

Att ta ett aktivt samhällsansvar har varit självklart för Castellum sedan bolaget bildades, från att sponsra lokal ungdomsidrott till att erbjuda lärlingsplatser och minska sin egen och sina kunders miljöpåverkan.

- Vi ställer till exempel krav på våra entreprenörer att de ska skapa arbetstillfällen för ungdomar eller långtidsarbetslösa i varje större byggprojekt, säger Marie.

Den största behållningen med praktikplatsen på Castellum är relationen med kollegorna och språkutvecklingen tycker Salim. Han återkommer flera gånger till hur roligt det är att få lära känna Sverige genom människorna han möter här och hur välkommen han har känt sig på arbetsplatsen.

Salim är utbildad arkitekt och har jobbat fyra år i sitt hemland innan han kom till Sverige. Under praktiktiden får han följa med ut till byggprojekt, rita skisser och illustrationer och hoppas kunna bygga ett nätverk i branschen som så småningom leder till ett arkitektjobb. Helst i Stockholm.

- Stockholm är fantastiskt. Det finns så många möjligheter att utvecklas och jobba här. Och Sverige är så vackert, både på sommaren och på vintern, säger Salim.

*”Det känns väldigt roligt att få hjälpa någon att komma in i det svenska samhället och visa upp ett innovativt svenskt företag som Castellum.”*

Marie Frid, projektledare Castellum





# Finansiering

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet, varför god tillgång till finansiering är en förutsättning. Finansiering kan ske med såväl eget som lånat kapital och hur respektive bolags kapitalstruktur ser ut påverkas av vilken finansiell risk som bolaget och dess ägare är beredda att ta.

**45%**

Beläningsgrad

**454%**

Räntetäckningsgrad

**3,1 år**

Genomsnittlig  
räntebindning

**3,4 år**

Genomsnittlig  
kapitalbindning

Castellum vann i mars 2018 det prestigefyllda uppdraget att bygga nytt nordiskt huvudkontor åt E.ON i den nya stadsdelen Nyhamnen i centrala Malmö. Byggnaden kommer uppfylla högsta standard avseende hållbarhetscertifieringar och projektet är tillsammans med Nya Domstolsverket det största i Castellums historia.

# Finansiering

Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skattesituation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Castellum fastställde redan vid börsnoteringen att bolaget skulle ha låg finansiell risk, vilket idag uttrycks som att belåningsgraden varaktigt ej skall överstiga 50% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Per 31 december 2018 uppgick Castellums tillgångar till 92 Mdkr samtidigt som belåningsgraden var 45%, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 454%.

## Finanspolicy och uppföljning

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den, av styrelsen, fastställda finanspolycyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering samt likviditet säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat.

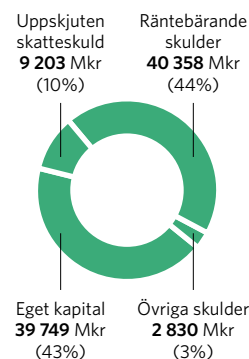
Castellum påverkas i hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolycyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till såväl revisions- och finansutskottet som styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolycyn.

Castellum följer regelbundet upp och övervakar framtida finansieringsbehov, baserat på antaganden om intjäning, nettoinvesteringsvolym, fastigheternas värdeutveckling samt befintlig skuldportföljs förfallostruktur, utrymme till covenant i kreditavtal och ränteriskexponering. Koncernen genomför även känslighetsanalyser för att förstå hur förändringar i fastighetsportföljen, liksom rörelser i marknadsräntan och fastighetsvärdena, påverkar balansräkning och intjäning.

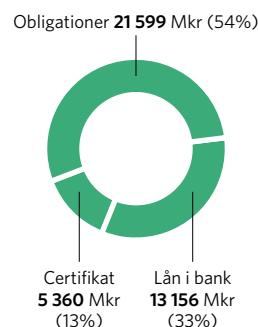
## CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50%	Ej över 65%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	454%
Andel säkerställd upplåning/ totala tillgångar		Ej över 45%	13%
<b>Finansieringsrisk</b>			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,4 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och utnyttjade kreditavtal		10%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,0 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
<b>Ränterisk</b>			
- genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		3,1 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		25%
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>			
- omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr

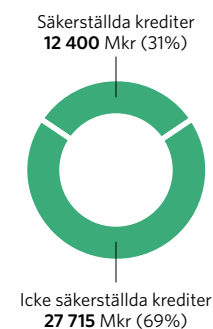
## KAPITALFÖRSÖRJNING 2018-12-31



## FÖRDELNING AV FINANSIERING 2018-12-31



## SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2018-12-31



**Finansiell strategi**

Castellums strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera koncernens finansiella risker, samtidigt som den ska verka för öppenhet och transparens. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn – allt för att säkerställa riskhantering genom god kontroll. Castellums finansstrategi kan sammanfattas i fem hörnstenar; diversifiering, likviditet, styrka, transparens och flexibilitet.

**Ränterisk**

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettet ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. Så länge Stibor-räntan (3 mån) är negativ gäller dock för Castellums del att derivat i form av ränteswappar inte alltid ger en stabil kostnadsbild när dessa kombineras med banklån eftersom inslag av golv

**CASTELLUMS FEM HÖRNSTENAR AVSEENDE FINANSIERING**

<b>DIVERSIFIERING</b>	<p>Castellum ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart.</p> <p>Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid. Castellum ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov.</p> <p>Castellums räntebärande finansiering netto uppgick vid årsskiftet till 40,1 Mdkr, varav 27,0 Mdkr utgjorde kapitalmarknadsfinansiering (MTN-program om 16,5, EMTN-program om 500 MEUR, samt certifikatsprogram om 5,4 Mdkr) motsvarande 67% och resterande del utgjordes av lån i främst större nordiska banker och kreditinstitut. Vad avser kapitalbindningen uppgick den vid årsskiftet till 3,4 år i genomsnitt och intervallet för lånen var från 1 månad till 24,0 år.</p>
<b>LIKVIDITET</b>	<p>Castellum ska ha tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter för att snabbt kunna möta verksamhetens behov och de möjligheter som ges. Vidare ska revolverande kreditfaciliteter finnas i syfte att minska behovet av att likviditetsöverskott måste placeras.</p> <p>Vid årsskiftet hade Castellum 56,4 Mdkr i kreditavtal, varav 40,1 Mdkr var nyttjat.</p>
<b>STYRKA</b>	<p>Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Styrkan i vår fastighetsportfölj förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning.</p> <p>Castellum ska reducera risken för plötslig negativ påverkan på finansnettot, som en följd av förändringar i det allmänna ränteläget och/eller bedömningen av Castellum som låntagare och som inte kan pareras av motverkande resultat effekter i den rörelsedrivande verksamheten.</p> <p>Belåningsgraden var vid årsskiftet 45% medan räntetäckningsgraden under 2018 uppgick till 454%.</p>
<b>TRANSPARENS</b>	<p>Castellum ska uppmontra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och har som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parter förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.</p>
<b>FLEXIBILITET</b>	<p>Castellum ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Våra revolverande kreditfaciliteter ska ge oss god flexibilitet att dra och återbetala med kort framförhållning utan extra kostnad. Vidare ska Castellum ha tillgång till flexibilitet avseende såväl priskonstruktion (fast respektive rörligt) som löptider.</p> <p>Vid årsskiftet hade Castellum 26,1 Mdkr i bankkreditavtal varav 20,5 Mdkr utgjordes av revolverade kreditfaciliteter.</p>

**RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2018-12-31**

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portföljsnittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0-1 år	26 954	1,0%*	1 400	0,9%	-16 685	-0,3%	2,9%	0,2 år
1-2 år	1 600	1,4%	2 501	1,2%	-	-	1,3%	1,4 år
2-3 år	4 250	1,5%	2 500	0,9%	-	-	1,3%	2,4 år
3-4 år	1 150	2,1%	2 150	0,9%	-	-	1,3%	3,5 år
4-5 år	5 863	2,5%	234	2,2%	-	-	2,5%	4,8 år
5-10 år	298	2,3%	7 900	1,9%	-	-	1,9%	7,2 år
<b>Totalt</b>	<b>40 115</b>	<b>1,3%</b>	<b>16 685</b>	<b>1,5%</b>	<b>-16 685</b>	<b>-0,3%</b>	<b>2,0%</b>	<b>3,1 år</b>

\*Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN \*\*Castellum betalar fast ränta \*\*\*Castellum erhåller rörlig ränta

för Stibor-räntan förekommer i enstaka fall. Vid val av ränteprofil ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt förväntade in- och utflöden.

Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten och har stor påverkan på tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas dels av förändring i marknadsräntan, dels av den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan styrs främst av Riksbanken medan den långa marknadsräntan främst påverkas av andra faktorer såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av regelverk på kredit- och kapitalmarknaden. Både ränte- och kreditmarknaden kan förändras snabbt men kan inte påverkas av Castellum.

Stigande marknadsräntor anses normalt bero på ökad ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket även antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Sjunkande marknadsräntor anses normalt ha motsatta orsaker och effekter. Givet detta resonemang möts alltså stigande respektive sjunkande marknadsräntor av stigande eller sjunkande hyresintäkter över tid.

Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av konjunktur och har under senare tid påverkats av bl a ökat utbud av fastighetsrelaterade obligationer i kapitalmarknaderna samt förändrat regelverk på främst bankkreditmarknaden. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid.

För att säkerställa ett lågt och stabilt kassaflödesmässigt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom 6 månader till max 50% av nettolåneskulden och att genomsnittlig räntebindning ska ligga inom intervallet 1,5–3,5 år. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet.

Castellums strategi inkluderar att ha en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 454% (386%). Per den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (2,4) medan andelen ränteförfall inom 6 månader var 25%. Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3 år (2,2).

Finansnettot 2018 uppgick till -835 Mkr (-885) med en genomsnittlig ränta om 2,2% (2,4%) och består av marknadsränta vid lånetillfället samt marginal till kreditgivarna. Genomsnittlig effektiv ränta per 31 december 2018 var 2,0% (2,4%).

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymernas förfallosegment medan kreditavgifter och kursdifferenser i MTN och EMTN rapporteras i segmentet 0-1 år.

### Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid en viss tidpunkt. Finansieringsrisken är koncernens i särklass största finansiella risk. Koncernens tillgångar, som främst utgörs av kommersiella fastigheter, ska ses som en långsiktig investering och därmed följa krav på en långsiktig syn på fastighetsportföljens finansiering. Samtidigt ska dock hänsyn tas till prissättningen i kreditmarknaden.

Castellum ska ha tillräcklig och konkurrenskraftig finansiering så att koncernens verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Finansieringsrisken hanteras genom god framförhållning, ändamålsenlig kapitalbindningstid, väl avvägd kreditprissättning, diversifiering av finansieringskällor och löptider respektive rimlig likviditetsbuffert.

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 56 358 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 45 962 Mkr (45 120) och kortfristigt till 10 396 Mkr (12 120).

I Castellum har under 2018 bankkreditavtal om 6 500 Mkr avslutats samtidigt som avtal om 15 400 Mkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor. Därtill har låneavtal om motvärde 75 miljoner euro upptagits från Europeiska investeringsbanken (EIB). Lånebeloppet är nominellt 756 Mkr med en löptid på fem år. I början av 2018 höjdes rambeloppet i Castellums MTN program till 18 000 Mkr och i företagscertifikatprogrammet till 10 000 Mkr. Vidare har under året obligationer om 2 250 Mkr förfallit medan 4 575 Mkr har nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. I november genomfördes en första internationell obligationsemission under Castellums EMTN-program som lanserades i början av november. Emissionsbeloppet uppgick till nominellt belopp 500 miljoner EUR med en löptid om fem år. Merparten av emissionsbeloppet har swappats om till SEK.

# 454%

Räntetäckningsgrad 2018

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 243 Mkr (203) uppgick till 40 115 Mkr (38 023), varav 21 599 Mkr (14 162) avser utestående obligationer och 5 360 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat.

Nominellt 21 638 Mkr respektive 5 362 Mkr.

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, något Castellum uppfyller med god marginal, 45%, 454%, respektive 13%.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick vid årets slut till 3,4 år (2,7).

### Kreditförfallostruktur 2018-12-31

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0-1 år	10 396	595	8 658	9 253
1-2 år	5 230	1 983	3 247	5 230
2-3 år	13 069	2 320	3 749	6 069
3-4 år	8 469	3 580	2 939	6 519
4-5 år	16 694	3 377	7 167	10 544
>5 år	2 500	1 301	1 199	2 500
<b>Totalt</b>	<b>56 358</b>	<b>13 156</b>	<b>26 959</b>	<b>40 115</b>

### Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden som tillhandahållandet av likviditet eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel. Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka i nuläget främst utgörs av större nordiska banker.

### Valutarisk

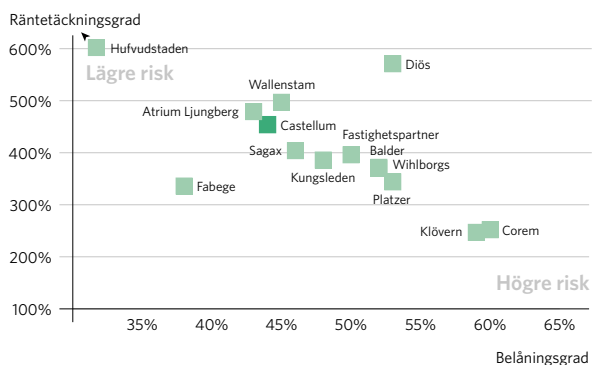
Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 6 895 Mkr (5 671), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. Vad avser omräkningsexponering ska som grundregel eget kapital inte säkras medan transaktionsexponeringen ska hanteras om exponeringen i någon valuta överstiger ett motvärde om 25 Mkr.

### Säkerställning av räntebärande skulder

Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter och åtagandena inkluderar även vissa s k covenants. Även Castellums obligationer under EMTN-programmet omfattas av finansiella covenanter.

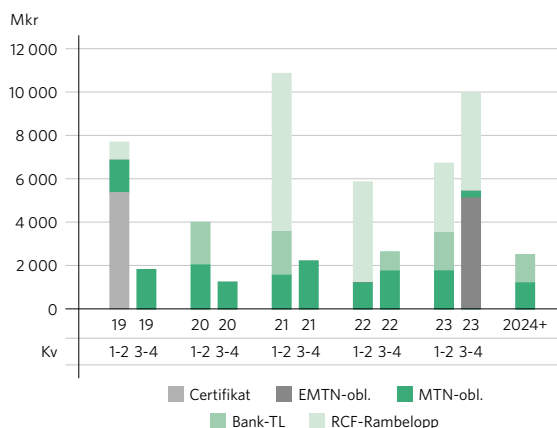
Utfärdade obligationer, företagscertifikat och vissa kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av netto räntebärande skulder om 40 115 Mkr (38 023) var 12 400 Mkr (15 867) säkerställda med pantbrev och 27 715 Mkr (22 156) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditfacilitet uppgick således till ca 20% (20%) av totala fastighetsbeståndets värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 53% vid årets utgång.

### BÖRSNOTERADE FASTIGHETSBOLAG



Källa: Rullande helårsvärden baserade på respektive bolags Q3 rapport 2018.

### KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR



Bank-TL: Bank Term Loan. RCF-Rambelopp: Revolving Credit Facility - Rambelopp

Utfärdade åtaganden i kreditavtal och EMTN innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150%, samt att andelen säkerställd upplåning inte får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Castellum ska förse sina kreditgivare med bl a finansiell information såsom årsredovisningar, delårsrapporter och fastighetsvärderingar. I vissa fall har bankerna rätt till omförhandling av kreditavtalen vid förändrad verksamhetsinriktning eller avnotering och för obligationsinnehavare finns rätt till förtida återbetalning vid ändrat majoritetsägande i Castellum AB.

## Derivat

### Räntederivat

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Avseende räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas i resultaträkningen. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning som är mindre flexibla, men ur ränteriskhänseende i huvudsak kan jämföras med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt ej marknadsvärderas.

Under fjärde kvartalet genomförde Castellum en omstrukturering av vissa derivat form av ränteswappar, motsvarande ett undervärde om knapp 500 Mkr, i syfte att förbättra förutsättningarna för ett stabilt framtida räntenetto.

### Valutaderivat

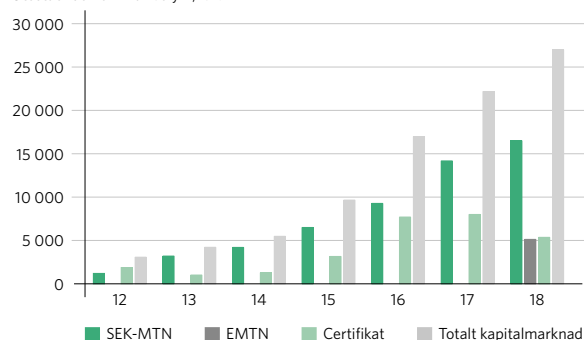
Castellums behov av finansiering i danska kronor och euro kan uppnås dels genom upplåning i danska kronor respektive euro, dels genom valutaderivat. Exponeringen är densamma men i enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Castellum tillämpar säkringsredovisning enligt IFRS 9 vilket innebär att den effektiva delen av värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

### Organisation

Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till moderbolaget. Internbanken ansvarar bland annat för koncernens kreditförsörjning, ränteriskhantering, dotterbolagens finansiering samt koncernmässig cash management. Inom moderbolaget finns även redovisning och självständig kontroll av den finansiella verksamheten, en s k back-office och compliance funktion.

## UTVECKLING KAPITALMARKNADSFINANSIERING 2013-2018

Utestående nominell volym, Mkr



Aktuell förteckning över utestående MTN-obligationer finns på [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

## FINANSIERINGSFACILITETER

Lån-/facilitetstyp	Ram-/facilitetsvolym	Utnyttjat 2018-12-31
MTN-obligationer, Mkr*	18 000	16 500
EMTN-obligationer, MEUR*	2 000	500
Certifikat*	10 000	5 362
Banklån inkl. checkkrediter	29 399	13 156

\*Nominell volym

## SÄKERSTÄLLD UPPLÅNING

	2018-12-31
Andel säkerställd upplåning av total upplåning	31%
Andel säkerställd upplåning av totala fastighetsvärden	14%
Andel säkerställd upplåning av totala tillgångar	13%

# Värdering fastigheter

Castellum fastställa fastighetsvärdet genom interna värderingar vilket baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning av varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. FSammantaget var Castellums fastighetsbestånd värderat till 89 168 Mkr (motsvarande 20 147 kr/kvm) och genomsnittlig värderingsyield för Castellums bestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 5,3%.

För att säkerställa värderingen har motsvarande 174 fastigheter externvärderas under året, vilket värdemässigt motsvarar 56% av beståndet.

**89,2**

Mdkr i fastighetsvärde per den 31 december 2018

**5,3%**

Genomsnittlig värderingsyield

**6%**

Värdetförändring

Under året har Castellum påbörjat ombyggnationen av den första etappen av fastigheten Sabbatsberg 24. Syftet är att omvandla byggnaden till moderna arbetsplatser i ett historiskt landmärke som tidigare var Stockholm Vattens huvudkontor.



# Värdering fastigheter

## Intern värdering

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2018 värderat samtliga fastigheter internt. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt baserat på en 10-årig kassaflödesmodell, som beskrivs nedan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets 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 om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 700). Ytterligare information om värderingen framgår av not 12.

## Avkastningskrav

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta 3%, inflation 1,5%

samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och består av en generell respektive individuell risk. Generell risk avspeglar att fastighetsplacering dels inte är lika likvid som en obligation, dels är beroende av allmän ekonomisk utvecklingen. Individuell risk är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av ett antal faktorer såsom fastighetsens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten, teknisk standard m m. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1,0%. Riskpremien uppgår i genomsnitt till 6,8% med ett intervall om 3,1%-11,4%.

Vidare har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5,0% och utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrad om 55-65% gjorts beroende på fastighetskategori. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera bedömt 10-årigt framtida kassaflöde. Diskontering av restvärde sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt.

## Räkneexempel för den interna värderingen

För att åskådliggöra den 10-åriga kassaflödesmodellen har nedan exempel upprättats. Det bör noteras att antaganden beträffande kassaflödets utveckling och övriga i modellen ingående antaganden har endast till syfte att exemplifiera modellen. Även om relevanta siffror använts ska exemplet inte betraktas som en prognos av bolagets förväntade framtida utveckling.

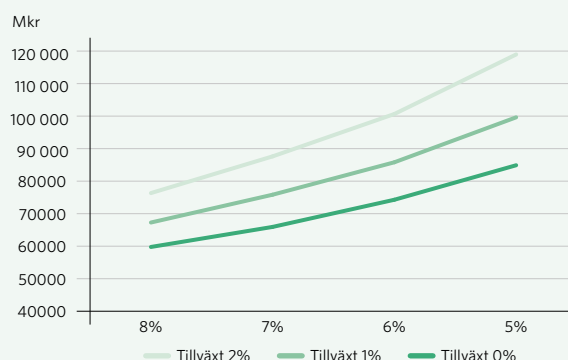
### ANTAGANDEN I EXEMPLET:

- Ekonomisk uthyrningsgrad bedöms öka för att nå en långsiktig nivå om 97% år 2022.
- Driftsöverskott år 2018 baseras på utfallet för förvaltningsfastigheter, med antagen kostnad om 30 kr/kvm för renodlad fastighetsadministration.
- Tillväxt i hyresvärde och fastighetskostnader har antagits till 1,5%-1,8% per år under kalkylperioden.
- Fastighetsbeståndets genomsnittliga ekonomiska livslängd har antagits till 50 år.
- Värdet av projekt, mark och byggrätter har antagits till 89 167 Mkr.
- Avkastningskravet, d v s diskonteringsfaktorn, beräknas enligt följande:

	Avkastningskrav	Andel av kapital	Vägt avkastningskrav
Eget kapital	9%	37%	3,3%
Lånat kapital	5%	63%	3,2%
<b>Vägt avkastningskrav</b>		<b>100%</b>	<b>6,5%</b>

Mkr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyresvärde	5 841	5 946	6 053	6 162	6 273	6 386	6 501	6 618	6 737	6 858	6 982
Hyresintäkter	5 445	5 560	5 751	5 854	6 022	6 112	6 234	6 419	6 535	6 653	6 772
Ekonomisk uthyrningsgrad	93%	94%	95%	95%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	97%
Fastighetskostnader	-1 321	-1 341	-1 361	-1 381	-1 402	-1 423	-1 444	-1 466	-1 488	-1 510	-1 533
<b>Driftsöverskott = kassaflöde</b>	<b>4 124</b>	<b>4 219</b>	<b>4 390</b>	<b>4 473</b>	<b>4 620</b>	<b>4 689</b>	<b>4 790</b>	<b>4 953</b>	<b>5 047</b>	<b>5 143</b>	<b>5 239</b>
Diskonterat kassaflöde år 1-9	31 908										
Diskontering restvärde år 10	52 057										
Antaget värde projekt, mark, byggrätter	5 061										
<b>Summa fastighetsvärde</b>	<b>89 025</b>										

### FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE VID OLIKA AVKASTNINGSKRAV OCH TILLVÄXT I HYRESVÄRDE OCH FASTIGHETSKOSTNADER



**Genomsnittlig värderingsyield, Mkr**

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2018	2017
Driftsöverskott fastigheter	4 249	3 976
+ Indexjustering 2018, 2% (2%)	130	92
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190	295
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-132	-133
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>4 437</b>	<b>4 230</b>
Värdering (exkl. byggrätter om 672 Mkr)	84 106	76 383
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>

Värderingsyield per kategori	2018	2017
Kontor	5,1%	5,2%
Samhällsfastigheter	5,0%	5,2%
Lager/Logistik	5,8%	6,6%
Handel	5,9%	5,8%
Lätt industri	6,9%	7,1%
<b>Totalt</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>

**Osäkerhetsintervall**

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 84 710 -93 626 Mkr motsvarande +/- 4 458 Mkr.

**Värdeförändringar**

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknades av fortsatt god efterfrågan och hög aktivitet med stabila till stigande priser. Detta tillsammans med en stark hyresmarknad har medfört att Castellums värdeförändring för 2018 uppgick till 5 216 Mkr motsvarande 6%. Vidare har 52 fastigheter sålts för 2 534 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 121 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick således till 2 655 Mkr.

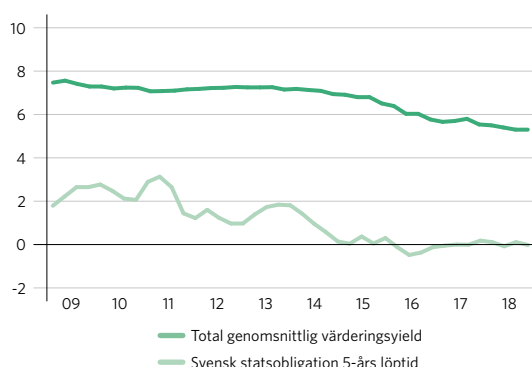
Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden. Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste 10-års-perioden har varit 2,5% per år. Inflationen har under samma period i genomsnitt varit 1,0%.

Värdeförändring	2018	2017
Kassaflöde	2 093	1 541
Projektvinst/Byggrätter	751	1 103
Avkastningskrav	2 439	1 290
Förvärv	43	579
Försäljningar	-110	27
<b>Summa</b>	<b>5 216</b>	<b>4 540</b>
<b>Δ i %</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>

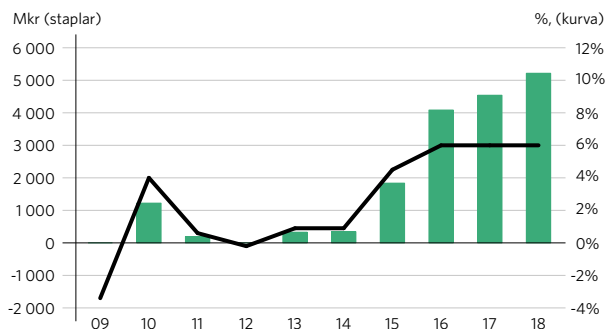
**Totalavkastning**

Vad avser fastigheternas totalavkastning, d v s summan av direktavkastning och värdeförändringar, kan konstateras att hur väl Castellum faller ut beror på när mätningen påbörjas.

Castellum har haft en totalavkastning i snitt de senaste 10 åren om 8,1% (6,0% direktavkastning +2,1% värdeförändring). Under 2018 var totalavkastningen 11,4% (5,2% direktavkastning och 6,2% värdeförändring). I beräkningen ingår inte projektvinster eller förvärv det år förvärvet genomfördes.

**GENOMSnittlig värderingsyield ÖVER TID**

Källa: Thomson Reuters

**VÄRDEFÖRÄNDRING**

	1 år	3 år	10 år
		snitt/år	snitt/år
<b>Totalavkastning</b>			
Fastigheter	11,4%	10,8%	8,1%
Castellumaktien	22,3%	20,3%	16,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	-4,4%	4,7%	13,8%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	15,3%	12,7%	18,6%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-7,7%	0,0%	11,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-8,2%	4,2%	12,2%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-13,0%	-3,6%	8,1%
<b>Värdetförändring</b>			
Värdetförändring fastigheter ovägt	6,2%	5,7%	2,5%
Inflation	1,6%	1,5%	1,0%

### Extern värdering

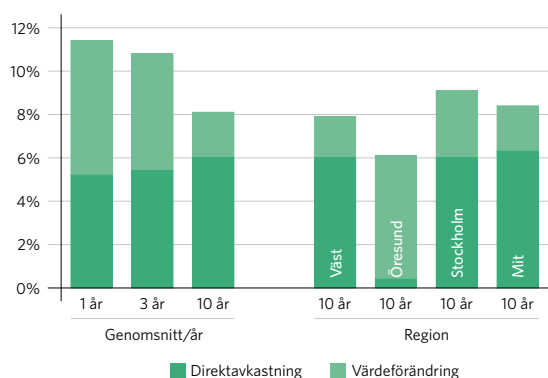
För att säkerställa värderingen har 174 (177) fastigheter motsvarande värdemässigt 56% (53%) av beståndet externt värderats av Forum Fastighetsekonomi AB i Sverige samt CBRE i Danmark. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna av de utvalda fastigheterna uppgick till 48 345 Mkr (43 147), inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 49 677 Mkr (43 277), d v s en nettoavvikelse om 1 322 Mkr (130) motsvarande 2,7% (0%). Bruttoavvikelse var +995 Mkr (+1 328) respektive -2 314 Mkr (-1 458) med en genomsnittlig avvikelse om 6,7% (6,4%).

Det kan konstateras att Castellums avvikelse mot de externa värderarna ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5-10%.

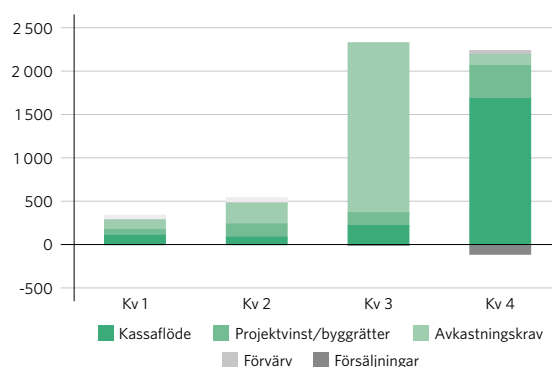
### Intern v s extern värdering, Mkr

	2018	2017	2016	2015
Extern värderare	48 345	43 147	41 180	23 581
Andel extern av intern	56%	53%	57%	56%
Extern vs intern	-1 322	-130	+538	42
D:o i %	-2,7%	-0,3%	+1,3%	0,2%
Bruttoavvikelse positiva	995	1 328	1 563	696
Bruttoavvikelse negativa	-2 314	-1 458	-1 025	-654
Genomsnittlig avvikelse	6,7%	6,4%	6,4%	5,7%

### TOTALAVKASTNING SNITT PER ÅR I OLIKA CYKLER TOM 2018



### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR 2018



# Skatt

I Castellum finns ett antal områden som beskattas – inkomstskatt på löpande intjäning, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatter och energiskatter. Politiska beslut såsom förändringar i företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkningar kan leda till att Castellums skattesituation såväl ökar eller minskar.

## Inkomstskatt

Castellums redovisade förvaltningsresultat för 2018 uppgick till 2 952 Mkr (2 530) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 1 433 Mkr (1 087). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en betald skatt om 316 Mkr (239) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 11% effektiv betald skatt.

## Skattemässiga avskrivningar

Investeringar i fastighet kan fördelas på olika delar där Skatteverket anvisar procentsatser för avskrivningar: Byggnad (2–5% beroende på typ av fastighet), markanläggning 5% och inventarier 20 alternativt 30%. Mark skrivs inte av.

## Avdragsgilla ombyggnationer

Utgifter för reparation och underhåll av byggnad får dras av omedelbart. Det s k utvidgade reparationsbegreppet medger skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer, även om dessa är värdehöjande och aktivering skett i redovisningen.

## Försäljning fastigheter

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt via bolag, vilket får olika skattemässiga konsekvenser.

Vinst vid försäljning av fastighet som skattemässigt utgör anläggningstillgång är skattepliktig, medan förlust hamnar i en "fålla" och kan enbart nyttjas mot skattepliktiga vinster från försäljning av fastighet som utgör anläggningstillgång. Vinst vid försäljning av aktie som skattemässigt utgör anläggningstillgång är inte skattepliktig, medan förlust inte är avdragsgill.

För fastighet eller aktie som skattemässigt utgör omsättnings-tillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

## Värdeförändringar fastigheter och derivat

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte att fastigheter redovisas till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändringar inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör värdeförändringar som medför ett negativt värde på instrumentet en skattemässigt avdragsgill kostnad medan värdeförändringar upp till anskaffningsvärdet utgör en skattepliktig intäkt.

Castellum har inga pågående skattetvister.

## SKATTEBERÄKNING 2018

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 952	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-1 031	1 031
ombyggnationer	-582	582
Övriga skattemässiga justeringar	94	-79
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 433	1 534
- aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas	316	
Försäljning fastigheter	101	-1 803
Värdeförändring fastigheter	-	5 326
Värdeförändring derivat	152	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	1 686	5 057
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 437	2 437
Underskottsavdrag, utgående balans	1 081	-1 081
Skattepliktigt resultat	330	6 413
<b>Årets skatt 22%</b>	<b>-74</b>	<b>-1 411</b>
<b>Omvärdering uppskjuten skatt</b>	<b>-</b>	<b>618</b>
<b>Årets skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-74</b>	<b>-793</b>

## UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2018-12-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 081	231	221
Obeskattade reserver	-144	-31	-31
Fastigheter	-50 533	-10 428	-3 165
Summa	-49 616	-10 288	-2 975
Fastigheter, tillgångsförvärv	4 976	1 025	
<b>Enligt balansräkningen</b>	<b>-44 640</b>	<b>-9 203</b>	

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 21%, 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 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

### Uppskjuten skatt i balansräkningen

I Castellum finns framför allt tre poster som utgör underlag till uppskjuten skatt – fastigheter, underskottsavdrag och obeskattade reserver. Alla underskottsavdrag redovisas eftersom det förväntas finnas framtida överskott som underskotten kan nyttjas mot. Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter uppstår främst på grund av värdeförändringar, skattemässiga avdrag såsom avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats redovisningsmässigt. Obeskattade reserver utgörs av avsättning till periodiseringsfond.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet råder dock för specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen, som fastställs av Skatteverket, på typ av byggnad och mark. För kontor är skatten 1% av taxeringsvärdet och för logistik och lager 0,5%. I Danmark och Finland varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2018 uppgick fastighetsskatten till 315 Mkr (305) baserat på ett taxeringsvärde om 34 Mdkr.

### Mervärdesskatt (moms)

Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till kund som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. Inget avdrag kan därmed ske av ingående moms avseende driftskostnader och investering i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet. Ej avdragsgill moms på driftskostnader uppgick för 2018 till 21 Mkr och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2018 till 120 Mkr och redovisas som investering i fastighet.

### Stämpelskatter

Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25% beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är motsvarande 0,6% och i Finland 4,0%. I Finland kan även stämpelskatt på aktier i fastighetsbolag utgå om 2,0%. Under 2018 erlades 29 Mkr i stämpelskatt på förvärv, vilket utgör del av anskaffningsvärdet. Därutöver utgår stämpelskatt om 2% (1,5% i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2018 uppgick denna skatt till 0 Mkr och aktiveras i balansräkningen.

### Energiskatter

Castellum köper energi att använda i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 31 Mkr energiskatter.

### Medarbetare

Som arbetsgivare i Sverige betalas 31,42% i sociala avgifter baserat på lön samt en löneskatt om 24,26% på pensionspremier. Castellum har 388 antal anställda för vilka 85 Mkr erlades i sociala avgifter och löneskatt.

### Sammanfattning skatt

Castellums verksamhet genererade 2018 sammanlagt 675 (572) Mkr i olika slag av skatter.

### Sammanfattning av skatt som betalas

Mkr	2018
Inkomstskatt	74
Fastighetsskatt	315
Mervärdesskatt, ej avdragsgill	141
Stämpelskatt	29
Energiskatt	31
Sociala avgifter och löneskatt	85
<b>Summa betald skatt</b>	<b>675</b>

### Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Under första kvartalet publicerade regeringen lagrådsremissen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv, vilket antogs 13 juni med ikraftträdande 1 januari 2019. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettot om 30% på skattepliktigt EBITDA (i Castellums fall; resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer). Vidare sänks bolagsskatten i två steg – 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%.

Dagens starka kassaflöde från verksamheten i kombination med historiskt låga räntor och sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på Castellums betalda skatt.

# Risk och riskhantering

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för en mängd risker, såväl interna som externa, eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå det övergripande tillväxtmålet. Castellums risker är indelade efter sex övergripande kategorier; omvärld, strategiska risker, operativa risker, hållbarhet, människor och finansiering.

Castellum arbetar kontinuerligt och strukturerat med att identifiera och aktivt övervaka finansiella och andra risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker i en strukturerad beslutsprocess med syfte att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa osäkerhet eller risk och uppdraget att skapa tillväxt och aktieägarvärde.



Castellum kommer uppföra Nya Domstolsverket i Nyhamnen, Malmö. Investeringen utgör en viktig del i Castellums strategi att växa ytterligare i Öresundsområdet och kommer bli ett av Castellums största byggprojekt genom tiderna.

# Risk och riskhantering

## Risker, exponering och riskhantering

Castellum definierar risk som en osäkerhetsfaktor vilken kan påverka företagets förmåga att uppnå sitt mål. Riskhantering syftar till att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa risk och uppnå målsättning. För att kunna uppskatta effekten av identifierade risker sker en intern riskgradering där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet. Denna process avgör om risken bör bevakas extra (bevaka), åtgärder vidtas (fokus) eller om den kan hanteras via sedvanlig översyn och förvaltning (översyn).

För att underlätta riskhanteringen har Castellum valt att klassificera riskerna i följande kategorier:





- Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser
- Strategiska risker – risker förknippade med anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj
- Operativa risker – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav
- Hållbarhetsrisker – risker förknippade med miljö, socialt ansvar och/eller ansvarsrisker
- Människan – risker förknippade med våra medarbetare och medmänniskor i och omkring våra fastigheter
- Finansiell risk – risker i Castellums finansiering och rapportering

RISKKATEGORI	RISK	PÅVERKAN	SANNOLIKHET	PRIORITET	FÖRÄNDRING
<b>OMVÄRLD</b>					
Makroekonomiska risker	1. Makro – kris	Allvarlig	Låg	Fokus	▲
Kriser	2. Kriser	Mellan	Möjlig	Bevaka	◊
Förändrade regelverk	3. Förändrat regelverk	Mellan	Säker	Fokus	◊
	4. Regelefterlevnad	Allvarlig	Ovanlig	Fokus	◊
<b>STRATEGISKA RISKER</b>					
Fastighetsportföljens sammansättning	5. Fastighetsportföljens sammansättning	Stor	Ovanlig	Bevaka	◊
	6. Obsolet produkt/fastighet	Mellan	Trolig	Bevaka	◊
	7. Storlek – för stor på en delmarknad/stad	Mindre	Ovanlig	Översyn	◊
Anseende	8. Varumärke	Stor	Möjlig	Fokus	◊
	9. Digitalisering	Mellan	Möjlig	Bevaka	◊
Investeringar	10. Investeringar	Stor	Trolig	Fokus	◊
	11. Strategiskt företagsförvärv	Allvarlig	Möjlig	Fokus	◊
Värdeförändringar	12. Värdeförändringar – fastighet	Allvarlig	Säker	Fokus	◊
<b>OPERATIVA RISKER</b>					
Hyresintäkter	13. Hyresintäkter	Mellan	Ovanlig	Bevaka	◊
	14. Missnöjda kunder/hyresgäster	Allvarlig	Låg	Fokus	◊
Fastighetskostnader	15. Fastighetskostnader	Oväsentlig	Möjlig	Översyn	◊
Skatt	16. Skatt	Oväsentlig	Möjlig	Översyn	◊
<b>HÅLLBARHETSRIKES</b>					
Hållbarhet	17. Operativa miljörisker	Allvarlig	Låg	Fokus	◊
	18. Risker hänförliga till klimatförändringen	Mellan	Möjlig	Bevaka	◊
	19. Brott mot uppförandekod	Allvarlig	Låg	Fokus	◊
	20. Ansvarsrisk	Stor	Möjlig	Bevaka	◊
<b>MÄNNISKAN</b>					
Människan	21. Medarbetare	Allvarlig	Trolig	Bevaka	◊
	22. Medmänniskan	Allvarlig	Trolig	Bevaka	◊
<b>FINANSIELL RISK</b>					
Finansiering	23. Finansiering	Allvarlig	Möjlig	Fokus	◊
Rapportering	24. Rapportering	Allvarlig	Ovanlig	Fokus	◊
Värdeförändringar	25. Värdeförändringar – derivat	Mellan	Trolig	Bevaka	▲

✓ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år
 ◊ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år
 ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

## Omvärld

Omvärldsrisker avser risker till följd av påverkan av externa faktorer, i huvudsak utom Castellums kontroll och till vilka Castellum har att förhålla sig. Dessa kan delas in i makroekonomiska risker, kriser, förändrade regelverk och regelefterlevnad.

RISK	HANTERING	EXPONERING
<b>MAKROEKONOMISKA RISKER</b>  <b>1. Makro - kris</b> Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvärldsbevakning</li> <li>• Stark balansräkning och låg belåningsgrad</li> <li>• Väl sammansatt kontraktportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktstorlek och geografi</li> <li>• Deflationsskydd alternativt minimiuppräknung i hyresavtalen</li> <li>• Flera finansieringskällor</li> <li>• Kontinuerlig omförhandling och tillförsel av nya kreditavtal</li> <li>• Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtmarknader</li> <li>• Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning</li> </ul>	<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b>  <p>En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknung i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet.</p> <p>Begränsad tillgång till kapital hämmar Castellums möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden.</p>
<b>KRISER</b>  <b>2. Kriser</b> Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Castellum inte kan påverka och som är svåra att förutse exempelvis händelser såsom terroristattacker, cyberattacker, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krisplan</li> <li>• Successionsordning för ledande befattningshavare</li> <li>• Fullvärdeförsäkring fastigheter</li> <li>• Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och skall hanteras varsamt</li> <li>• Kontinuitetsplan IT</li> </ul>	<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risken är generellt sett låg men Castellum kan påverkas indirekt av omvärldshändelser.</li> </ul>
<b>FÖRÄNDRADE REGELVERK</b>  <b>3. Förändrat regelverk</b> Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Castellum. T ex förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser m m.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Följa utvecklingen avseende lagar, regler, praxis m m inom de områden som är mest väsentliga för Castellum.</li> <li>• Aktivt delta i debatten i möjligaste mån</li> <li>• Förbereda Castellum för nytt eller förändrat regelverk</li> <li>• Omförhandla kreditavtal kontinuerligt</li> <li>• Bredda finansieringsbasen via fler finansieringskällor och finansierare</li> </ul>	<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b>  <p>Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditklausuler som innebär ökade finansieringskostnader.</p> <p>Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, t ex förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningssavdrag och förbud för paketering av fastigheter kan påverka Castellums framtida skattekostnad.</p>
<b>4. Regelefterlevnad</b> Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, ryktesförluster och i värsta fall en avnotering. Visst regelverk är öppet för tolkning (IFRS), innebärande att Castellum och eventuell regelövervakare kan ha olika uppfattning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Företagskultur som bygger på höga etiska ideal</li> <li>• God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led</li> <li>• Uppförandekod</li> <li>• Kompetenta och ansvarstagande medarbetare</li> <li>• Följa utvecklingen av lagar, praxis, domstolsbeslut m m</li> <li>• Compliance-funktion som rapporterar direkt till Revisions- och Finansutskottet</li> <li>• Whistleblowerfunktion</li> </ul>	<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b>  <p>Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens långsiktiga framgång. Vår verksamhet och vår möjlighet att fortsätta att skapa värde bygger på relationer mellan medarbetare, kunder, samarbetspartners, investerare, myndigheter m m.</p> <p>Alla medarbetare skapar gemensamt bilden av Castellum genom vårt uppträdande och vad vi förmedlar till vår omgivning.</p>



Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år



Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år



Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år



## Strategiska risker

Strategiska risker avser risker förknippade med Castellums anseende eller ägandet av Castellums fastighetsportfölj, vilka i sin tur kan delas upp i risker avseende fastighetsportföljens sammansättning, anseende, digitalisering, investeringar, företagsförvärv samt värdeförändringar på fastigheter.

RISK	HANTERING	EXPONERING
<b>FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING</b>		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<b>5. Fastighetsportföljens sammansättning</b> Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning, vilket innebär att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, stad eller läge med hänsyn till bl a framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend eller att Castellum äger obsoleta fastigheter, d v s ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makroanalys – regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbets-klimat och infrastruktursatsningar m m</li> <li>▪ Årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl geografisk exponering som produktslag</li> <li>▪ Strategidokument fastställs årligen av styrelsen</li> </ul>	Castellums portfölj finns i 20-tal städer i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Samtliga städer bedöms i dagsläget ha rätt förutsättningar för fortsatt innehav eller investering. Under de senaste åren har dessutom större transaktioner skett med syfte att skapa bättre tillväxtförutsättningar i kassaflödet framöver. Vidare finns koncernens fastighetsportfölj i det kommersiella fastighetssegmentet fördelat på kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik – samtliga segment är kopplade till tillväxtpotentialer.
		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<b>6. Obsolet produkt / fastighet</b> Ett icke "framtidssäkrat" fastighetsbestånd kan bli obsolet utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användningsområde och villkor. Det medför risk för ökade vakanser och värdenedgång som följd – alternativt stora investeringsåtaganden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Följa hyresmarknaden och dess utveckling/utbud</li> <li>▪ "Trendspana"</li> <li>▪ Vara nära kund för att förstå inte bara dagens behov utan även morgondagens.</li> <li>▪ Följa infrastruktursatsningar</li> <li>▪ Delta aktivt i städers/delmarknaders utveckling</li> <li>▪ Innovationslabbar som följer teknikutvecklingen med fokus på megatrender</li> <li>▪ Löpande investera i befintlig portfölj för att "upgradera" samt sälja fastigheter som inte bedöms vara "rätt" framöver</li> </ul>	Castellum investerar ca 4,5 Mdkr netto årligen jämnt fördelat ett normalår mellan förvärv och ny-till och ombyggnation. Castellum arbetar också aktivt med försäljningar för att omallokera kapital till investeringsmöjligheter med bättre avkastning.
		<b>PRIORITET: ÖVERSYN</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<b>7. Storlek – för stor på en delmarknad/stad</b> Att bli för stor på en delmarknad eller i en stad kan medföra att kommunen eller omvärlden ställer högre krav på Castellum – t ex måste bolaget ta ett ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m m.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ska vara en av de tre största fastighetsägarna i respektive stad</li> <li>▪ Följer marknadsandel, vilken beaktas i fastställd investeringsstrategi</li> <li>▪ Årlig genomgång av kommande treårsperiod för att se vilka tillväxtförutsättningar som finns</li> </ul>	Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda städer som alla betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling.
<b>ANSEENDE</b>		<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<b>8. Varumärke</b> En otillräcklig beredskap för hantering av känsliga frågor, missnöjesyttringar och/eller kris riskerar brisera och skapa rykten med skadat förtroende.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öppen kultur för att skapa förtroende att informera i tidigt skede</li> <li>▪ Bevakning i sociala kanaler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Missriktad kampanj som skapar upprörda känslor riskerar förstöra anseende och förtroende hos kunder, medarbetare och övriga målgrupper.</li> </ul>

✔ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år
 ◊ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år
 ⬆ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

## KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunk.	Lågkonjunk.
Hyresnivå / Index	+55/-55	+	-
Vakans	+59/-59	+	-
Fastighetskostnader	-16/+16	-	0
Räntekostnader	-82/+22	0	-

\*På grund av bl a 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.

## KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

Fastigheter	-20%	-10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	-17 834	-8 917	-	8 917	17 834
Belämningsgrad	56%	50%	45%	41%	37%

## VÄRDEINTERVALL - FÖRENKLAT EXEMPEL

		Driftsöverskott	
		-5%	+5%
+0,5%		$\frac{95}{7,5\%} = 1\ 267$	$\frac{105}{7,5\%} = 1\ 400$
	Avkastningskrav	$\frac{100}{7,0\%} = 1\ 429$ Värde	
-0,5%		$\frac{95}{6,5\%} = 1\ 462$	$\frac{105}{6,5\%} = 1\ 615$

Grönmarkerade siffror avser värdeförändring

RISK	HANTERING	EXPONERING
<p><b>9. Digitalisering</b></p> <p>Den digitala utvecklingen går snabbt och skapar nya förutsättningar för fastighetsbranschen. Nya digitala eller innovativa lösningar ersätter gammal teknik och arbetssätt, möjliggör för nya tjänster och förändrar kundernas efterfrågan.</p> <p>Utvecklingen innebär även att nya aktörer kommer in på marknaden. Aktörer som inte anpassar sin verksamhet till förändrade förutsättningar kan förlora kunder, leverantörer och medarbetare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvärldsbevakning med fokus på megatrender och dess påverkan på förändrade beteenden hos verksamheter och människor</li> <li>• Innovationslabb som bidrar till affärsutveckling</li> <li>• Uppkopplad teknik i våra fastigheter för att samla in data och lära av den</li> <li>• Förvärv av coworking-bolaget United Spaces i januari 2019</li> </ul>	<p><b>PRIORITET: BEVAKA</b>      <b>UTVECKLING:</b> ◊</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risk för ett ineffektivt arbetssätt och/eller förlorade kunder och medarbetare om inte innovation, ny teknik, digitalisering och effektivisering utnyttjas.</li> <li>• Risk för att nya aktörer tar över delar av Castellums affär och även kontakten med kunden.</li> </ul>
<p><b>10. Investeringar</b></p> <p>Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller oförmåga att finna lönsamma investeringsobjekt.</p> <p>Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform.</p> <p>Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d v s uppköp av befintlig organisation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Årlig genomgång och uppföljning av vald investeringsstrategi</li> <li>• Investeringsbeslut kopplade till vald investeringsstrategi för att säkerställa rätt beslut</li> <li>• Flera parallella investeringsdiskussioner</li> <li>• Treårsuppföljning av gjorda investeringar</li> <li>• Riskbaserad modell för att avgöra hur stor andel projekt som får påbörjas utan kund</li> <li>• Strukturerad beslutsprocess vilken beaktar marknadsförutsättningar och risk</li> <li>• Entreprenadform som begränsar risk</li> <li>• Vid uthyrning före produktionsstart, hyresavtal utformade för att begränsa negativ påverkan av oförutsedda produktionsförseningar, tillkommande krav, etc.</li> <li>• Kvalitetssäkring och uppföljning av genomförda projekt</li> <li>• Kvalitetssäkrad Due Diligence-process avseende juridik, ekonomi och skatt</li> <li>• Introduktionsprogram för nyanställda</li> </ul>	<p><b>PRIORITET: FOKUS</b>      <b>UTVECKLING:</b> ◊</p> <p>Investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential medför att tillväxtmålet om 10% i förvaltningsresultatet inte nås. Vidare kräver tillväxtmålet att årliga investeringar genomförs, vilket i en kraftigt konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras.</p> <p>Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan.</p> <p>Vid förvärv via bolag tillkommer bolagsspecifika risker i förvärvade bolag, exempelvis skatt, tvister och miljö. Vid övertag av personal tillkommer dessutom integration av medarbetare.</p>
<p><b>11. Strategiskt företagsförvärv</b></p> <p>Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med eventuell en ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Due Diligence</li> <li>• God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag</li> <li>• Identifiera i god tid vilken kompetens och marknadskännedom som behövs</li> <li>• Identifiera i god tid nyckelpersoner</li> <li>• Tillgång till marknadens bästa rådgivare</li> </ul>	<p><b>PRIORITET: FOKUS</b>      <b>UTVECKLING:</b> ◊</p> <p>Castellum har väl fungerande processer och kompetens (direkt eller indirekt via rådgivare) för större strategiska förvärv.</p>
<p><b>12. Värdeförändringar - fastighet</b></p> <p>Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makro-ekonomiska risker), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, stad eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad).</p> <p>Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stark balansräkning</li> <li>• Stort antal fastigheter, geografiskt spridd fastighetsportfölj och stor variation i kontraktssammansättning medför lägre volatilitet i fastighetsportföljens värde</li> <li>• Löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering ger tidiga varningssignaler</li> <li>• Intern kvalitetssäkring och intern kontroll av interna värderingar</li> <li>• Externvärdering årligen av minst 50% av beståndet</li> </ul>	<p><b>PRIORITET: FOKUS</b>      <b>UTVECKLING:</b> ◊</p> <p>Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning.</p>



Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år



Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år



Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

## Operativa risker

Operativa risker avser risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav, vilket har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Dessa kan delas in i Hyresintäkter, missnöjda kunder/hyresgäster, fastighetskostnader och skatt.

RISK	HANTERING	EXPONERING
<b>HYRESINTÄKTER</b>		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>13. Hyresintäkter</b> Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings- och konkurser (se makroekonomiska risker) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p g a dåligt anpassade kunderbjudanden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fastigheter på tillväxtmarknader och en kontraktportfölj med ett stort antal avtal – ej beroende av enskild hyresgäst eller bransch – samt förfallostruktur spridd över tid</li> <li>Närhet till och närvarande mot kund</li> <li>Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom aktiv omförhandling före avtalsutgång</li> <li>Konkurrentanalys, mätning av kundnöjdhet och uppföljning av nettouthyrning</li> <li>Strävan efter hyresavtal innehållande indexklausul med minimiuppräknings och deflationsskydd</li> </ul>	<p>Minskade intäkter kan för Castellums del härledas från lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Castellum hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsportföljens värde.</p>
		<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>14. Missnöjda kunder/hyresgäster</b> Flera hyresgäster eller kunder är missnöjda och lämnar koncernen. Möjligheten att attrahera nya kunder/ hyresgäster uteblir med stora vakanser och värdenedgång som följd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vara nära och närvarande mot kund</li> <li>Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal</li> <li>Årlig mätning, Nöjd Kund Index</li> </ul>	<p>Castellum har ett starkt och tydligt kundfokus och det är viktigt att koncernen lever upp till kundernas förväntningar. Därför genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning.</p>
<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>		<b>PRIORITET: ÖVERSYN</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>15. Fastighetskostnader</b> Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Castellum kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hög andel vidarefakturering av kostnader</li> <li>Kompensation via minimiuppräknings</li> <li>Kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering</li> <li>Gränsdragningslista hyresvärd/kund</li> <li>Förebyggande av kundförluster via kontroll av kunder och "egen" inkassoverksamhet</li> <li>Långsiktig underhållsplanering i syfte att optimera underhållskostnaderna över tid</li> </ul>	<p>Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga mediakostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräkningsgrunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Även indirekta kostnader för anställd personal, exempelvis arbetsgivaravgifter och övriga åtaganden, kan påverkas av politiska beslut.</p>
<b>SKATT</b>		<b>PRIORITET: ÖVERSYN</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>16. Skatt</b> Att Castellum inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt och moms. Skatt är dessutom en viktig parameter i kalkylsammanhang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>God intern kontroll och extern kvalitetssäkring av exempelvis inkomstdeklarationer</li> <li>Öppna yrkanden avseende osäkra poster</li> <li>Löpande utbildning av personal</li> <li>Följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut</li> </ul>	<p>Felaktig skattehantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen.</p> <p>Felaktig skattemässig hantering i kalkylsammanhang kan leda till att avkastningen överskattas, vilket innebär otillräcklig faktisk avkastning, eller att avkastningen underskattas med risken att en lönsam investering inte genomförs.</p>

▼ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år
 ◊ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år
 ▲ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

## Hållbarhetsrisker

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker.

RISK	HANTERING	EXPONERING
<b>HÅLLBARHET</b>		<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>17. Operativa miljörisker</b></p> <p>Miljörisker direkt relaterade till Castellums verksamhet kan innefatta den fysiska miljön som påverkar människor och fastigheter samt priser på naturresurser i form av material och energi. Castellum bedömer att risker relaterade till ökade priser på råvaror till följd av potentiell resursbrist som ökande på lång sikt. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risk att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador.</p> <p>Därtill kan politiska beslut samt den allmänna opinionen inom specifika miljöfrågor påverka Castellum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>All nyproduktion miljöcertifieras</li> <li>Utveckla gröna relationer med kund</li> <li>Krav på effektiviserad resursanvändning</li> <li>Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten</li> <li>Följa utvecklingen inom lagar och förordningar</li> </ul>	<p>En bristfällig hantering av arbetet med miljörisker kan påverka Castellums varumärke, lagefterlevnad samt direkta kostnader. Castellum arbetar med miljöcertifiering och miljöinventering för att minska miljö- och hälsorisker. 33% av fastighetsbeståndet är miljöcertifierat och 86% miljöinventerat.</p> <p>En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Sedan 2007 har energianvändningen minskat med 28% per kvm och koldioxidutsläppen minskat med 85% per kvm.</p>
		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>18. Risker hänförliga till klimatförändringen</b></p> <p>Klimatförändringarna utgör en stor risk för mänskligheten ur ett globalt perspektiv. Ur ett bolagsperspektiv innebär klimatförändringarna risk för skador på egendom orsakade av över tid ändrade väderförhållanden, höjd vattennivå, ändringar i den fysiska miljön som påverkar fastigheter. Castellum bedömer dessa risker som potentiellt ökande på lång sikt. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar fastigheter lokaliserade i utsatta områden, detta för att objekt inte skall bli obsoleta. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samtliga investeringsärenden granskas ur klimatperspektiv för att bedöma fastighetens känslighet för klimatförändringar</li> <li>All nyproduktion miljöklassas</li> <li>Prioritera miljöaspekter i samtliga delar av verksamheten</li> <li>Följa utvecklingen inom lagar och förordningar</li> </ul>	<p>Ett bristfälligt arbete med att analysera klimatrisker kan medföra oförutsedda och omfattande kostnader för Castellum i form av akuta åtgärder eller obsoleta fastigheter. Castellum arbetar med granskning ur ett klimatperspektiv vid varje investeringsärende, vi arbetar även med miljöcertifiering för att minska klimatrisker.</p>
		<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>19. Brott mot uppförandekod</b></p> <p>Som en stor aktör inom bygg- och fastighetsbranschen finns risker inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Dessa risker kan finnas internt i bolaget men också hos anlitade leverantörer och partners som arbetar på uppdrag av Castellum. Denna risk avseende socialt ansvar kan ge upphov till betydande skade för Castellums affär och varumärke.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligatorisk utbildning för Castellums medarbetare i den interna uppförandekoden</li> <li>Castellums uppförandekod för leverantörer krävs i avtal</li> <li>Compliancefunktion arbetar systematiskt med uppföljning och hantering.</li> <li>Whistleblowerfunktion</li> <li>Följa standard och dokumentationskrav</li> </ul>	<p>Risk för brott mot uppförandekod kan finnas internt och hos leverantörer som anlitas. Genom väl integrerade Uppförandekoder i form av krav i upphandling, obligatorisk utbildning för alla Castellums medarbetare, en aktiv compliance-funktion och whistleblowertjänst anses risken för brott vara låg.</p>
<b>ANSVARSRISK</b>		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b> ◊
<p><b>20. Ansvarsrisk</b></p> <p>Allt ägande medför ansvar. För Castellums del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan överkan. Castellum kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö</li> <li>Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter</li> <li>Försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador</li> <li>Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker</li> </ul>	<p>Ett bristfälligt försäkringsskydd kan medföra oförutsedda kostnader för Castellum. Ersättningskyldighet och skadestånd för uppkomna skador kan även uppstå för personsador och skador på annans egendom samt för sanering av miljöskador.</p>



Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år



Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år



Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

## Människan

Risker relaterade till människan rör såväl medarbetare som människor i Castellums omvärld.

RISK	HANTERING	EXPONERING
<b>MÄNNISKAN</b>		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b>
<p><b>21. Medarbetare</b></p> <p>Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar - deras beslut och agerande driver verksamheten. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Castellum underpresterar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koncerngemensam värdegrund</li> <li>• Öppet och transparent arbetsklimat</li> <li>• Kompetens- och ledarskapsutveckling</li> <li>• Medarbetarundersökning</li> <li>• Successionsplan för nyckelpersoner/ ledande befattningar</li> <li>• Marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar</li> <li>• Analys av personalomsättning</li> </ul>	<p>Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare inte trivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation, minskad intern effektivitet vilket resulterar i sämre lönsamhet.</p>
		<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b>
<p><b>22. Medmänniskan</b></p> <p>Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken för att medarbetare, anlitad extern personal eller andra medmänniskor, skadas fysiskt eller psykiskt i anslutning till Castellums kontor, projekt eller fastigheter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontinuerligt arbete enligt Castellums arbetsmiljöhandbok</li> <li>• Löpande uppföljning</li> <li>• Skyddskommitté</li> <li>• Design och arkitektur med "människan i fokus" för att säkerställa god miljö för hyresgäster, besökare och anställda</li> <li>• Tillhandahåller attraktiva kontor och miljöer där människor trivs och stimuleras för att skapa goda förutsättningar för prestation</li> </ul>	<p>Castellum bedriver ett aktivt arbete för att minimera risken att medarbetare, av oss anlitad extern personal eller andra medmänniskor skadas i en arbetsplatsrelaterad olycka eller en olycka relaterad till bristande arbetsförhållanden, arbetsmiljö eller arbetssäkerhet.</p>

Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

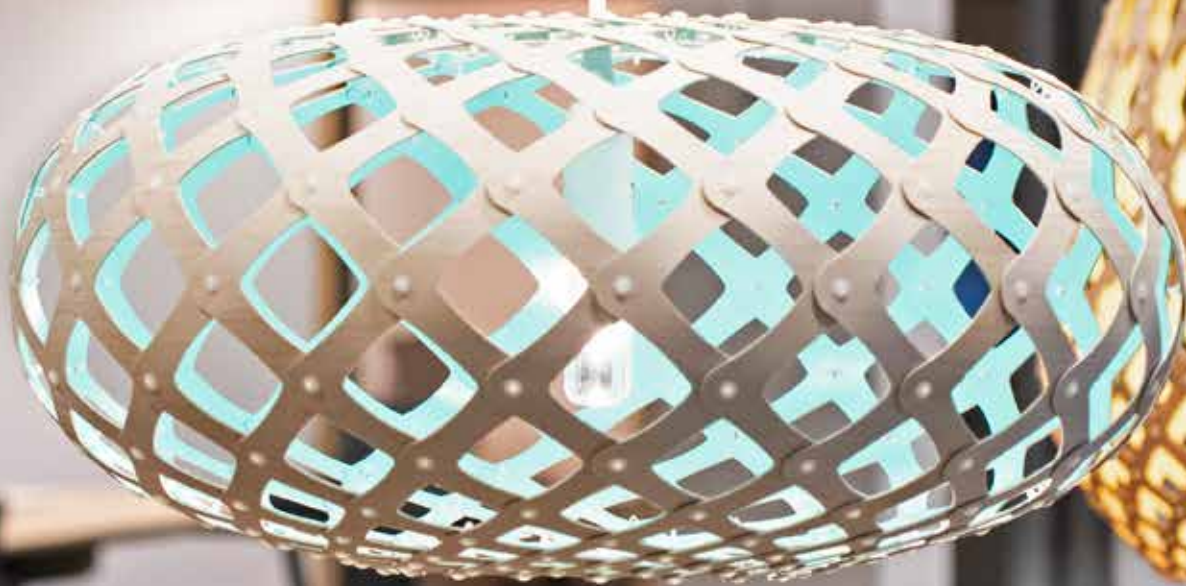
## Finansiell risk

Att inte ha tillgång till finansiering är Castellums enskilt största risk. Förutsättningarna och spelreglerna på kreditmarknaden kan ändras snabbt vilket påverkar såväl ränterisk, finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter. Riskerna kan delas in i finansieringsrisk, rapportering och värdeförändringar – derivat.

RISK	HANTERING	EXPONERING
<b>FINANSIERING</b>  <b>23. Finansiering</b> Likviditets- och finansieringsrisk: att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Vald kapitalstruktur: att Castellum bryter mot 50% belåningsgrad eller covenant om 65% kan påverka marknadens förtroende för Castellum samt att; <ul style="list-style-type: none"> <li>• brytning 65% belåningsgrad medför i vissa avtal att de förfaller</li> <li>• brytning 45% säkerställd upplåning av koncernens totala tillgångar kan viss obligationsfinansiering förfalla till betalning</li> </ul> Ränterisk: risken för en resultat- och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Castellum kan bryta mot fastställt mandat om en räntetäckningsgrad om lägst 200% eller motsvarande covenants om lägst 150%.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanspolicy som fastställer riskmandat</li> <li>• Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme</li> <li>• Flera finansieringskällor i olika geografiska marknader (bank, kapitalmarknad inkl. obligationer och certifikat)</li> <li>• Flera långgivare, dessutom enbart motparter med hög rating</li> <li>• Fortlöpande omförhandling av kreditavtal</li> <li>• Säkerställande via fastighetsinteckningar</li> <li>• Stark balansräkning</li> <li>• Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider</li> <li>• Långfristiga krediter med fastställda marginaler</li> <li>• Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet</li> <li>• Vedertagna beräkningsformler</li> <li>• Avstämning mellan intern och extern värdering</li> <li>• Compliance-funktion för att säkerställa oberoende</li> </ul>	<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b> ◀ <p>Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Castellum och för fortsatt tillväxt. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter. Alla långgivare är dock inte lika finansiellt starka vilket innebär att det finns motpartsrisiker i systemet. Förändringar i kapitalstrukturen kan medföra att Castellum bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren vilket leder till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal. Att inte säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur kan påverka Castellums förtroende på kapitalmarknaden negativt. Marknadsräntan påverkas bl a av centralbankers penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser.</p>
<b>RAPPORTERING</b>  <b>24. Rapportering</b> Risken att en officiell rapport i form av delårsrapport eller årsredovisning inte ger en sann och rättvisande bild av Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En företagskultur som bygger på höga etiska ideal samt ordning och reda</li> <li>• God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led</li> <li>• Kompetent och erfaren personal</li> <li>• Följa utveckling i regelverk för att hinna implementera nyheter i god tid</li> <li>• Compliance-funktion som rapporterar direkt till styrelsens revisions- och finansutskott</li> <li>• Extern revision helår och halvår</li> </ul>	<b>PRIORITET: FOKUS</b> <b>UTVECKLING:</b> ◀ <p>En missvisande rapportering skulle ge Castellum badwill och dåligt rykte på marknaden. Detta kan leda till osäkerhet hos investerarna, ökad riskpremie och i förlängningen negativ kurspåverkan vilket skapar ekonomiska förluster för Castellums nuvarande ägare. Andra effekter är att investerare kan göra felaktiga investeringsbeslut, att tillsynsmyndigheter utövar sanktioner samt ytterst att Castellumaktien avnoteras.</p>
<b>VÄRDEFÖRÄNDRINGAR</b>  <b>25. Värdeförändringar - derivat</b> Värdeförändringar i Castellums räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkurser.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanspolicy som fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas räntebindning och valutarisk</li> <li>• Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan inhämtas</li> <li>• Vedertagna beräkningsformler</li> <li>• Avstämning mellan intern och extern värdering</li> <li>• Compliance-funktion för att säkerställa oberoende</li> </ul>	<b>PRIORITET: BEVAKA</b> <b>UTVECKLING:</b> ▶ <p>Förändringar i marknadsränta och valutakurser påverkar derivatportföljens marknadsvärde. Felaktig värdering av derivat kan ge en felaktig bild av koncernens finansiella ställning.</p>

✔ Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år   
 ◀ Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år   
 ▶ Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år

*”Vi är så stolta över våra nya lokaler, det märks att de som kommer hit blir imponerade.”*



## Från ax till limpa - Castellum hjälpte DIGG att hitta hem

När DIGG, som är en helt ny myndighet för digital förvaltning, letade lokaler för sin verksamhet i Sundsvall fick de stor hjälp av Castellum som både erbjöd kontor med ett centralt läge och att vara en aktiv samarbetspartner under hela uppstartsperioden.

För DIGG var det viktigt att hitta en fastighetsägare som kunde vara delaktig genom hela processen med att skapa en ny attraktiv arbetsplats som grund för den nya myndighetens verksamhet och kultur.

- Castellum har varit ett fantastiskt stöd i allt vad det innebär att skapa en helt ny arbetsplats. Vi har haft ett tätt samarbete kring hur lokalerna skulle utformas för att passa våra behov och stödja verksamheten. Det betydde mycket för oss att Castellum hade så goda kontakter med flera lokala samarbetspartners, från arkitekter till hantverkare och själva ombyggnationen gick väldigt smidigt. Dessutom var det en snäv tidplan då vi bara hade bara några månader på oss från det att vi skrev kontrakt till inflyttning, säger Bengt Kjellson, ledde arbetet i organisationskommittén för DIGG fram till starten.

Charlotte Vikström som arbetar som kontors-expert på Castellum hjälpte DIGG både med utformningen av kontoret och med att utbilda medarbetarna i hur man arbetar aktivitetsbaserat

och drar nytta av det som kontoret erbjuder.

- Att analysera behov och arbetssätt var lite speciellt i detta projekt eftersom verksamheten inte fanns när vi skulle skapa kontoret. Vi fick göra antaganden om hur verksamheten skulle arbeta vilket tillsammans med en tydlig målbild och beprövad erfarenhet från andra projekt gav ett bra underlag. Även vi på Castellum är jättenöjda med resultatet, säger Charlotte Vikström. Kontoret andas nytänkande och har en varierad arbetsmiljö som möter moderna sätt att arbeta på.

DIGG startade sin verksamhet den 1 september 2018 och är en myndighet som ska driva på, samordna och stödja digitaliseringen i offentlig förvaltning, det vill säga kommuner, landsting och statliga myndigheter.

- Vår verksamhet bygger på samverkan och därför vill vi ha ett kontor som stödjer ett aktivitetsbaserat och flexibelt arbetssätt. Lokalerna ska fungera väl för möten, både här och på distans, säger Bengt Kjellson.

Det är också viktigt att lokalerna sänder ut rätt



Bengt Kjellson, Organisationskommittén DIGG

signaler om vad verksamheten står för och känns välkommande. Det första som möter besökarna är en stor luftig loungeavdelning, ett vardagsrum med olika typer av sittgrupper, både mjuka soffor och kontorsplatser i olika höjd.


- Castellum har verkligen bidragit med sin expertis kring hur vi optimerar kontorets möjligheter och praktiserar det flexibla arbetssättet.

I lokalerna finns också olika mötesrum, gemensamma utrymmen för lunch och fika samt många kul inredningsdetaljer, som till exempel geometriska öppningar i rumsavdelande väggar som kan fungera både som ljusinsläpp och sittplatser. Allt går i en genomtänkt färgsättning bestående av dova pasteller som matchar DIGG:s grafiska profil.

- Det märks att de som kommer hit blir imponerade. Vi som jobbar här trivs också jättebra och känner oss stolta över lokalerna. Det är viktigt, inte minst när det gäller rekrytering och att kunna attrahera folk att vilja jobba här, säger Bengt Kjellson.

# Bolagsstyrningsrapport

God bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter i bolagets omvärld. Bolagsstyrningen är en viktig komponent i att Castellum sköts hållbart och ansvarsfullt – allt i enlighet med gällande lagar, andra regler och god sed samt skräddarsytt utifrån Castellums verksamhet. Bolagsstyrningsrapporten inleds med ordförandeord och följs därefter med information om struktur för bolagsstyrning, aktieägare och bolagsstämma, valberedning, revisor, styrelsen och utskottsarbete, koncernledning samt compliance och intern kontroll.



Castellum färdigställde under 2018 första etappen av Hisingen Logistikpark och i slutet av året påbörjades den andra etappen. Vid färdigställandet av den andra etappen kommer Hisingen Logistikpark bli en av Nordens största logistikläggningar med modern standard för helautomatiserade lager om 65 000 kvm.



## Ordförandeord

### Aktieägarvärde i form av stark totalavkastning

Efter en obruten svit om sex år av stigande aktieindex på Nasdaq Stockholm (SIX Return), kom 2018 att bryta trenden och sluta på minus. Hösten präglades av internationell oro, ökad osäkerhet och en stigande volatilitet på världens aktiemarknader.

Castellums mål – eller löfte till aktieägarna om man så vill – är att skapa långsiktigt hållbart aktieägarvärde och tillväxt under måttligt risktagande. I aktiemarknaden betygsätts Castellums förmåga och prestation på daglig basis i kurssättningen och vi kan genom aktiens totalavkastning mäta vårt värdeskapande, både i absoluta termer och relativt vår sektor i de geografier där huvuddelen av våra aktieägare återfinns.

Under det gångna året har vi som äger Castellumaktier åtnjutit en mycket stark avkastning på vår investering – drygt +22% – att jämföras med den fyraprocentiga nedgången för börsen som helhet, men också jämfört med fastighetsindex i Sverige (+15%), Eurozone (-8%) respektive Storbritannien (-13%).

Redan 1994 när Castellum bildades ur askan efter fastighetskrisen i början på 1990-talet formulerades den långsiktiga målfunktionen ur ett tydligt aktieägarperspektiv. Som ett stöd för arkitekturen etablerades då även strukturen för det incitamentsprogram till ledande befattningshavare som löpt i treårscykler och som årsstämman nu i mars har att ta ställning till för perioden 2020-2023. Det utgörs av två delar, en årlig och en som mäts över tre år.

En av styrelsens uppgifter är att löpande utvärdera struktur och nivå på ersättning till koncernledningen. Vi avsätter ordentligt med tid och energi till att diskutera, följa upp, jämföra med andra bolag samt sätta värdedrivande mål som är utmanande. Grundfilosofin är att hålla nere den fasta kostnaden i form av lön och i gengäld erbjuda en rörlig ersättning som gör totalen konkurrenskraftig. Om aktieägarna får en bra avkastning är det rimligt att även ledningen belönas. I fastighetsbranschen är ett antal större aktörer och konkurrenter till Castellum i offentlig ägo och har därmed förbud mot rörlig ersättning till ledning, vilket bidragit till höga fasta ersättningar. Genom Castellums incitamentsprogram kan vi begränsa den belastningen. För att ytterligare sammanlänka ledningens intressen med ägarnas åtar sig deltagarna dessutom att köpa Castellumaktier för minst hälften av den utbetalade rörliga ersättningen efter skatt. Denna successiva investering med skattade inkomster gynnar förståelsen av långsiktigt värdeskapande och ger mod att driva förändring.

Det nu löpande programmets treåriga del, som helt och hållet är kopplat till Castellumaktiens totalavkastning, löper ut i maj 2020 och utfallet avläses först då. Sett över längre tidsrymter har Castellum erbjudit sina aktieägare en god genomsnittlig avkastning; drygt 20% de senaste tre åren och drygt 16% över tio år.

En väsentlig del i totalavkastningen är utdelningen. Ett löfte till våra ägare är en utdelning att lita på, kopplat till tillväxtmålet i förvaltningsresultat.

Under en lång rad år har näringslivet i allmänhet och inte minst den kapitaltunga fastighetsbranschen levt i en "perfekt storm" av låga finansieringskostnader och stark konjunktur, något som också gynnat Castellum. Vi har verkat i medvind men Castellums ledning – utmanad och understödd av styrelsen – har också genomfört en genomgripande ompositionering av fastighetsportföljen mot toppkvalitet i kunderbudande och koncentration mot tillväxtnav i Norden. Frukterna av förbättringsarbetet – som för övrigt är en evig komponent i företagsbyggande – ska skördas över en lång horisont. Kortsiktigt – sett över enstaka år – kan större avyttringar eller förvärv påverka tillväxten så att den blir högre eller lägre än den långsiktiga trenden.

För 2018 levererade Castellum en mycket stark tillväxt i förvaltningsresultat om 17% att jämföra med det 10-procentiga målet, vilket ger styrelsen gott om svängrum att föreslå stämman en höjning av utdelningen för 21:a året i rad. Vårt förslag om 6,10 kronor, motsvarar en ökning med 15%.



Charlotte Strömberg, Styrelsens ordförande

### Unik position bäddar för värdeskapande affärer

Castellums styrelse arbetar aktivt och utvecklar fortlöpan- den strategiska agendan för att uppnå våra långsiktiga mål. Omvärlden är stadd i snabb förändring med förändrade kund- behov, beteenden och för första gången på många år tecken på en avmattning i konjunktur med därtill hörande försiktighet hos beslutsfattare. Som en del av den årliga utvärderingen av styrel- sens arbete vid decembermötet följer vi upp måluppfyllelse, enas om fokusområden, och har en dialog med ledningen inför nästkommande år.

Trots att förändringstakten redan är hög har vi inga planer på att slå av på takten, tvärtom. Blicken är fixerad på att skapa värde nu – men även på tio års sikt. Låt mig kort beröra några ödesfrå- gor som rymmer betydande möjligheter men också utmaningar.

**Talangförsörjning.** Vår förmåga att utveckla och locka till oss de vassaste talangerna, inte bara inom fastighetsbranschen utan även på en bredare arbetsmarknad, avgör vår framgång. I styrelsen finns en bred uppsättning perspektiv representerade och vi ser branschglidningar framför oss som kräver komplet- teringar, liksom teknologiskiften där vi konkurrerar om specia- lister som har världen och alla samhällssektorer som arbetsfält. Här ser vi potential att ta position för befintliga och potentiella medarbetare som vill vara med och spränga gränser i en inno- vativ miljö.

Vår förmåga att bibehålla rollen som **oberoende, långsiktig och finansiellt stark aktör** har redan skapat unika, icke konkur- rensutsatta affärsmöjligheter och är en position som vi ska se till att få ytterligare hävstång på.

Den nordiska fastighetsmarknaden är fragmenterad. Lite makroekonomisk motvind, generationsväxlingar och omvikt- ningar av pensionskapital är faktorer som kan komma att driva en konsolidering framöver. Vi i Castellum KAN, dvs har finan- siell kapacitet, handlingskraft och förtroende och har dessutom genom ett pärlband av komplexa transaktioner som Norrporten och andra portföljaffärer visat att vi VILL delta i strukturför- ändringar. Tillgång till vår aktie som betalningsmedel kan vara en styrka, liksom numera tillgång till obligationsmarknaden inte bara i Sverige utan även Eurobondmarknaden efter att ha erhållit Investment Grade Rating samt genomfört en första emission under 2018. Castellum har envetet under flera år för- flyttat sin finansiella ställning för att uppfylla ratingkraven och avslutade året med en belåningsgrad om 45%. De stora talen är respektingivande med ett portföljvärde om nära 90 Mdkr och kreditavtal om knappt 60 Mdkr.

En annan och minst lika viktig aspekt på vår unika profil är att Castellum bygger framtidens hållbara städer och har suc- cessivt – genom en kombination av långsiktighet och snabbhet – seglat upp som en högt rankad partner till kommuner och andra samhällsaktörer.

**Nytänkande**, mod att bryta gamla mönster och att samarbeta med nya och gamla aktörer är en nödvändighet för hållbart värdeskapande. Vår bransch har historiskt skyddats av höga inträdesbarriärer och en traditionell syn på erbjudande. Det är för oss helt uppenbart att nya och disrupta affärsmodeller ritar om kartan. Kontorssegmentet har exempelvis blivit föremål för aggregatorer i form av coworkingaktörer, på samma sätt som resebranschen utsattes av Booking.com för mer än två decennier sedan. Inom lager och logistik driver urbanisering

och förändrade konsumtionsmönster ett efterfrågeskifte när detaljhandeln ritar om sina försörjningskedjor. I båda dessa exempel har och tar Castellum en tätposition. Utgångsläget med den största noterade kontorsportföljen koncentrerad till region- och huvudstäder samt en av de absolut största logistik- portföljerna ger utrymme att utveckla attraktiva nya kunderbju- danden. Det nyligen annonserade förvärvet av United Spaces som bottenplatta för fortsatt tillväxt inom coworking öppnar exempelvis även för kompletterande spännande erbjudan- den till befintliga kunder och de 250 000 människor som har Castellumhus som arbetsplats.

Sist och slutligen vill jag upprepa styrelsens och ledningens uttryckliga mål att Castellum genom ständigt förbättrings- arbete i högt tempo tar ansvar och behåller ledartröjan inom **Hållbarhet**, det vi uttrycker som Castellums agenda för den hållbara staden 2030. Läs gärna mer på sidorna 67-73 eller hållbarhetsdelen på webben.

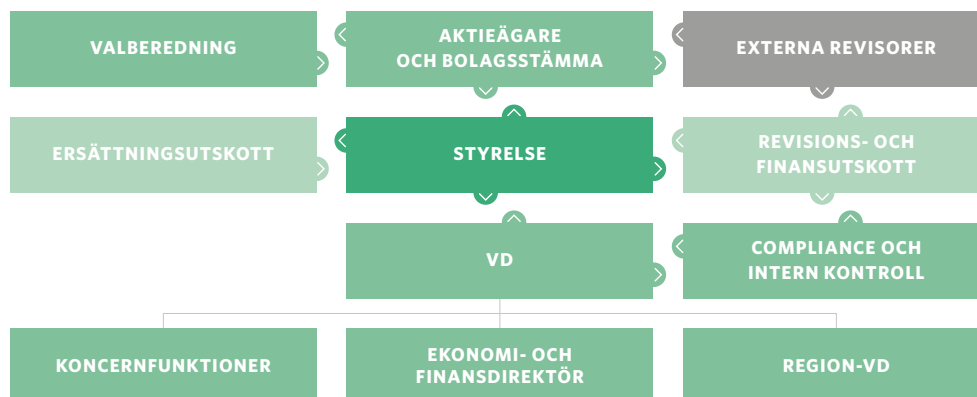
Jag har tidigare år ägnat stora delar av mitt utrymme i såväl årsredovisning som på stämman till detta tema, som sedan många år är en integrerad del i Castellums vardag. Ett par smakprov från det gångna året är att Castellums klimatmål, nettonollutsläpp 2030, som första nordiska fastighetsbolag blivit godkända av Science Based Target Initiative samt att vi preciserat målet för mångfald i dimensionen internationell bak- grund för att närmare spegla samhällets sammansättning. Även under 2018 har arbetet belönats med en rad utmärkelser, inte minst positionen som enda nordiska bygg- och fastighetsbolag i Dow Jones Sustainability Index för tredjeåret i rad.

Med en stimulerande mix av utmaningar och möjligheter ser Castellums styrelse fram emot att tillsammans med ledningen driva en positiv utveckling för Castellums kunder, aktieägare och medarbetare, vilket går hand i hand med att ett hållbart samhällsbygge långt bortom Castellums gränser.

Stockholm januari 2019

Charlotte Strömberg  
Styrelsens ordförande

# Övergripande struktur för bolagsstyrning



## Svensk kod för bolagsstyrning

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen i svenska börsbolag har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden samt genom självreglering. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) är betydelsefull för bolagsstyrningen i svenska börsbolag. Koden förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se) där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

I modellen ovan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum AB.

## Efterlevnad av Koden

Castellum tillämpar Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarsfull ägarroll. Att bolaget agerar ansvarsfullt är avgörande för att uppfylla strategier och skapa värde på lång sikt.

Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2018 och har ingen avvikelser att rapportera eller förklara.

## Aktieägare och aktier

Castellum AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och bolagets bolagsordning.

Castellumaktien handlas på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2018 hade Castellum ca 44 400 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 45% huvudsakligen av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 55% av utländska investerare. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10% av aktierna i bolaget.

Aktiekapitalet uppgår till 136 600 583 kr, fördelat på 273 201 166 registrerade aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie har en röst och ger lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

## Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter, bland annat att utses styrelse och revisorer.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. På årsstämman utses styrelse och revisorer samt att beslut fattas om bland annat vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

För att kunna delta i beslut krävs att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos Castellums styrelse under särskild adress som publiceras på bolagets hemsida.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet, d v s med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och angivna rösterna.

## EXTERNA REGELVERK

Det externa ramverket för bolagsstyrning omfattar bland annat:

- Den svenska aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS standard
- EU:s revisionsförordning
- Global Compact
- EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR)

## VIKTIGA INTERNA REGELVERK

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Beslutsordning
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Insiderpolicy, Hållbarhetspolicy, Uppförandekod, Uppförandekod för leverantörer och Krishanteringspolicy.
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten
- Processer för intern kontroll och riskhantering

## BOLAGSORDNING

Bolagets företagsnamn är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt. Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att - direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag - förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i Aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl a aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se).

**INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2019**

Inför årsstämman den 21 mars 2019 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 6,10 kr per aktie, uppdelat om två tillfällen vardera om 3,05 kr. Avstämningsdagar för utbetalningarna föreslås till 25 mars 2019 respektive 23 september 2019.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg.
- Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2018 inom parentes).
  - Styrelsens ordförande: 985 000 kr (850 000 kr).
  - Envar av övriga styrelseledamöter: 410 000 kr (370 000 kr).
  - Ledamot i ersättningsutskottet, inklusive ordföranden: 50 000 kr (50 000 kr).
  - Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 150 000 kr (150 000 kr).
  - Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 75 000 kr (75 000 kr).

Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 3 895 000 kr, förutsatt att antalet utskottsledamöter är oförändrat.

- omval av Deloitte som revisor. Deloitte har meddelat att nuvarande auktoriserade revisorn Hans Warén kommer att vara huvudansvarig revisor.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2020 års årsstämma ska utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de fyra största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2019 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de fyra sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande ska utgöra valberedningen. Valberedningen ska utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

**Årsstämma 2018**

Senaste årsstämman ägde rum den 22 mars 2018 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 640 aktieägare, vilka företrädde 49,5% av antalet aktier och 49,5% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, valberedningen, företagsledningen samt bolagets revisorer var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2017 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2017 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 22 mars 2018;

- utdelning om 5,30 kr per aktie för räkenskapsåret 2017, uppdelat på två utbetalningstillfällen (mars respektive september) om vardera 2,65 kr per aktie,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 3 520 tkr, varav 850 tkr till styrelsens ordförande och 370 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 50 tkr per person. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 150 tkr och 75 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem, Nina Linander och Johan Skoglund. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- omval av Deloitte som revisor. Auktoriserad revisor Hans Warén är Castellums huvudansvariga revisor,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att – i syfte att kunna emittera aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om nyemission av aktier,
- mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Protokoll från årsstämman den 22 mars 2018 finns på Castellums hemsida.

**Valberedning**

Årsstämman 2018 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2019 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, förslag till val av revisorer, ersättning till styrelseledamöter och revisorer samt modell för utseende av ny valberedning

inför årsstämman 2020.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Valberedningen inför årsstämman 2019 tillstattes enligt årsstämman 2018:s beslut, genom att styrelsens ordförande fick i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna sista dagen för handel i augusti och bad dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utsåg inom sig ordförande.

Valberedningen inför årsstämman 2019 utgörs av: Patrik Essehorn, utsedd av Rutger Arnhult genom bolag, Vincent Fokke utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP, Johan Strandberg, utsedd av SEB Fonder samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Johan Strandberg är valberedningens ordförande. Valberedningens ledamöter representerade tillsammans ca 16,3% av det totala antalet aktier och röster i bolaget när valberedningens sammansättning offentliggjordes den 19 september 2018.

Samtliga valberedningsledamöter har noga övervägt huruvida det föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har hållit fem protokollförda sammanträden och därutöver haft kontakt via telefon och e-mail. Valberedningen har fått en detaljerad genomgång av resultatet av genomförd styrelseutvärdering och har därtill genomfört intervjuer med styrelseledamöterna. Vidare har valberedningen tagit del av revisions- och finansutskottets rekommendation till styrelsen beträffande revisorsval.

Valberedningen har behandlat samtliga de frågor som det åligger valberedningen att behandla enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt;

- i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädna inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund samt successionsfrågor inom styrelsen och potentiella intressekonflikter i styrelsearbetet,
- arvodering av styrelseledamöter,
- frågor rörande revisorsval och arvode till revisorn samt,

- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2020 som skall tillämpas.

Valberedningen har i sitt arbete beaktat att en jämn könsfördelning skall eftersträvas i styrelsen samt att styrelsen i övrigt skall präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Valberedningen har som mångfaldspolicy tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning vid framtagande av sitt förslag till val av styrelseledamöter.

Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget skall kunna fullgöra sina informations-skyldigheter gentemot aktieägarna, informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen lämnar.

Valberedningens bedömning är att styrelsearbetet i Castellum fungerar mycket väl och att styrelsens ledamöter, var för sig och tillsammans, besitter bred kompetens och erfarenhet som är relevant för Castellums verksamhet. De senaste åren har präglats av en snabb förändringstakt i Castellum, bl a i förhållande till affärsutveckling, finansieringsfrågor, omstruktureringar inom koncernen och effektiviseringsarbete. Det arbetet fortsätter. Koncernledningen har också varit föremål för flera personförändringar. Mot den bakgrunden anser valberedningen att det är betydelsefullt med fortsatt kontinuitet i styrelsearbetet. Nuvarande styrelseledamöter uppger att de är motiverade att bidra till slutförändring av det nu pågående förändringsarbetet inom Castellum, varför valberedningen föreslår omval av samtliga nuvarande styrelseledamöter.

Valberedningen anser att styrelseledamöterna i Castellum har god kompetens och omfattande erfarenhet beträffande fastighetsfrågor i vid bemärkelse, hållbarhetsfrågor, infrastrukturfrågor och samhällsplanering, kapitalmarknadsfrågor och finansieringsfrågor, kundservice och förändrade kundbeteenden, trendanalys, digitalisering, insikt om transformationstrender hos såväl privata som offentliga samarbetspartners, kommunikation och marknadsföring samt styrelsearbete i allmänhet. Således anser valberedningen att nuvarande styrelseledamöter formar en styrelse som tillsammans har den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningens förslag innebär att fyra av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor.

### Revisor

Revisorn väljs av årsstämman och är en oberoende granskare av Castellums räkenskaper,

bolagsstyrningsrapport, hållbarhetsredovisningen samt rapport om gröna obligationer och granskar även styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Castellums revisor Deloitte har valts av årsstämman för en ettårig mandatperiod för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Huvudansvarig revisor hos Deloitte är den auktoriserade revisorn Hans Warén.

### Revisionsarvoden

tkr	2018	2017	2016
Revisionsuppdrag	3 419	2 978	1 820
Revision utöver revisionsuppdrag	626	932	1 781
Övriga tjänster	624	170	65
<b>Totala revisionsarvoden</b>	<b>4 669</b>	<b>4 080</b>	<b>3 666</b>
varav Deloitte	4 669	4 080	3 516
varav EY	-	-	150

### Styrelse

Aktieägarna väljer styrelse på årsstämman. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation och förvaltar Castellums angelägenheter för aktieägarnas räkning. Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamöten utsågs. Styrelsen har under 2018 bestått av sju ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av aktiebolagslagen, bolagsordning, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

### Styrelsens ansvar

Enligt aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- bereda affärsbeslut och vara ett stöd till företagsledningen,
- utveckla och följa upp bolagets övergripande strategier



**HANS WARÉN**  
CASTELLUMS REVISOR

- upprättande av övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner,
- fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande,
- granskning och godkännande av bokslut,
- genomgång av revisorernas slutsatser från revisionen och revisionsberättelsen samt på vilket sätt revisionen bidrog till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet samt genomgång av revisorernas översiktliga granskning av halvårsrapporten,
- att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar,
- kapitalstruktur, utdelningspolicy och beslut om finansiering,
- utveckling av koncernens policies,
- tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policies och riktlinjer efterlevs,
- tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker,
- betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet,
- att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse. Vad styrelseledamöterna har erfårit inom ramen för styrelsens arbete omfattas av sekretess.

På följande sida finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

### Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och finansutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöter i utskotten utses

årligen. Ordförande i ersättningsutskottet ska vara styrelsens ordförande medan ordförande i revisions- och finansutskottet inte ska vara styrelsens ordförande, utan annan ledamot som utses av styrelsen.

### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

### Styrelsens arbete under 2018

Castellums styrelse har under 2018 haft 12 sammanträden – varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinst-disposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i juni samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen och varje styrelsemöte avslutas i normalfallet med en executive session utan företagsledningens närvaro.

Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro.

Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2018 kan vidare nämnas företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen,

Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse	Deltagande av totalt antal möten		
			Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	975	12 av 12	3 av 3	4 av 4	Ja
Per Berggren	420	12 av 12	3 av 3	-	Ja
Anna-Karin Hatt	420	11 av 12	3 av 3	-	Ja
Christer Jacobson	370	11 av 12	-	-	Ja
Christina Karlsson Kazeem	370	10 av 12	-	-	Ja
Nina Linander	520	12 av 12	-	4 av 4	Ja
Johan Skoglund	445	12 av 12	-	4 av 4	Ja

kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation.

Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten samt besök i verksamheten. Under 2018 har styrelsearbetet, förutom ovanstående ordinarie ärenden, fokuserat på förflyttning av Castellums fastighetsportfölj dels utifrån ett kvalitetsperspektiv, dels mot en nordisk plattform. Styrelsen har även haft fokus på utveckling av Castellums erbjudande inom lager och logistik. Arbetet med teknologibaserad affärsutveckling inom ramen för Castellums R&D-funktion, Next20, har varit ett stående inslag på styrelsens agenda även under 2018. I övrigt har frågor som hållbarhet, effektiviseringsåtgärder samt successions- och rekryteringsfrågor funnits med på agendan.

Styrelsen har under hösten 2018 utvärderat sitt arbete genom en intern utvärdering, som tog sin utgångspunkt i den rapport som togs fram av den externa konsult som biträdde vid den omfattande styrelseutvärderingen som genomfördes hösten 2017. Utvärderingen visade på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess. Utvärderingen visade också att arbetet med de fokusområden för att utveckla styrelsearbetet ytterligare som styrelsen beslutade om i december 2017 har fallit väl ut.

Styrelseutvärderingen har presenterats för och lämnats till valberedningen och diskuterats i styrelsen. I utvärderingen granskades bl a arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, tillgång till, och behov av, särskild styrelsekompetens, successionsordning, moral, etik samt kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

### Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande befattningshavares ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

Ersättningsutskottet består av tre styrelseledamöter inklusive styrelsens ordförande som även är ordförande i utskottet. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och fastställs varje år. Ersättningsutskottet har till uppgift att;

- bereda rekryteringar till koncernledningen och successionsfrågor rörande koncernledningen samt bereda frågor rörande talangförsörjning och ledarbreddning inom koncernen,
- diskutera målstyrning rörande jämställdhets- och mångfaldsfrågor,
- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. På bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare,
- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser, vilket även genomförts av en extern expert, där såväl styrelse som direktoraterande har intervjuats.

Ersättningsutskottet ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2018 har utskottet sammanträtt tre gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, uppföljning och utvärdering av nu gällande incitamentsprogram, förslag rörande förnyelse av incitamentsprogram, utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsatta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet samt HR- och successionsfrågor.

### Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl a finansierings- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen.

Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet består av tre styrelseledamöter som inte är anställda av bolaget. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att:

### STYRELSEARBETET 2018

Styrelsens huvuduppgifter är att både vara ett kontrollorgan och ett stöd till företagsledningen. Den kontrollerande uppgiften innebär att tillse att Castellum agerar ansvarsfullt och på ett långsiktigt hållbart sätt samt att verksamheten drivs effektivt i enlighet med lagar, regler och god sed.

Under året har styrelsearbetet främst fokuserat på:

#### • Utveckling och förflyttning av fastighetsportföljen

Styrelsen har under året gjort studiebesök på ett flertal av Castellum identifierade tillväxtstäder för att kunna stötta i framtida beslut avseende nästa steg i utvecklingen av bolagets fastighetsportfölj. Under året har utvecklingsfrågor som kan härledas till fastighetsportföljen berört kvalitetsförflyttning men även att skapa en bas för en nordisk plattform.

#### • Optimera affärsmöjligheter inom lager och logistik

Företag och individers förändrade konsumtionsmönster som inneburit en förflyttning mot e-handel har för Castellums del medfört en ökad efterfrågan på lager- och logistikyta. Styrelsen har under året haft fokus på detta i syfte att stärka Castellums position inom området både när det gäller att stärka befintligt kunderbjudande men även för att skapa nya affärsmöjligheter och se över Castellums fastighetsbestånd inom dessa segment.

#### • Teknologibaserad affärsutveckling

För två år sedan lanserades Next20, Castellums utvecklingslabb inom teknologibaserad affärsutveckling och under 2018 har labbet fortsatt att lansera tjänster till såväl hyresgäster som slutkonsument. Under året har styrelsen varit involverad i utvecklingen av Castellums koncept för coworking. Vidare har styrelsen även fortsatt varit involverad i trendsplanering, uppföljning samt utvärdering av de möjligheter som ny teknik, nya konsumtionsmönster och nya beteenden erbjuder.

### ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Ersättningsutskottet består av ordförande Charlotte Strömberg samt ledamöterna Per Berggren och Anna-Karin Hatt.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper
- Ersättning till ledande befattningshavare
- Beredning av incitamentsprogram
- Utvärdering av verkställande direktören
- Beredning av rekryteringar till koncernledning och successionsfrågor
- Beredning av frågor rörande ledarbreddning och talangförsörjning
- Målstyrning avseende jämställdhet och mångfald

### REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

Revisions- och finansutskottet består av ordförande Nina Linander samt ledamöterna Johan Skoglund och Charlotte Strömberg.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Investeringsunderlag och uppföljning
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policies
- Verksamhetsrelaterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

- övervaka finansiell rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa den finansiella rapporteringens tillförlitlighet,
- med avseende på den finansiella rapporteringen övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, eventuell internrevision samt riskhantering,
- övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen,
- övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regelefterlevnad samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning,
- årligen avge en rapport om den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar,
- hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning,
- informera styrelsen om resultatet av revisionen och hur den bidragit till den finansiella rapporteringens tillförlitlighet,
- hålla sig informerad om slutsatserna av Revisorsinspektionens kontroll av revisorerna,
- granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet och då särskilt uppmärksamma om revisorerna tillhandahåller andra tjänster än revision samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen,
- ta del av revisorernas rapport enligt artikel 11 i Revisorsförordningen samt vidta eventuella erforderliga åtgärder med anledning av denna,
- utfärda riktlinjer för tjänster förutom revision som tillhandahålls av revisorerna och i tillämpliga fall godkänna sådana tjänster i enlighet med dessa riktlinjer,
- bereda frågor om upphandling av revision och andra tjänster från revisorerna,
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem, varvid utskottet ska övervaka att revisorernas mandattid inte överskrider tillämpliga regler, upphandla revision och lämna en motiverad rekommendation i enlighet med vad som anges i artikel 16 i Revisorsförordningen.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträffa minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara. Under 2018 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl a kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inklusive översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum,

genomgång av beslutsprocessen avseende investeringar, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policies samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance och revisorer utan ledningens närvaro.

### Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter.

#### Verkställande direktören

Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

#### Koncernledning

I december 2018 presenterades en ny organisationsstruktur för att säkerställa fortsatt tillväxt. Den innebar bland annat etablering av de nya enheterna: Logistik, Investering- och Portföljstrategi samt kontorslokaler i koncernledningen. Satsningarna på att renodla och fokusera affärsområdena Logistik och Kontor på central nivå ska ses som ett led i att stärka spetskompetens inom respektive segment, men också en del i Castellums tillväxtfokus som kräver helt nya lösningar för såväl distribution och handel som för flexibla kontorslösningar. Genom att även inrätta en ny position i koncernledningen för Investering- och Portföljstrategi, med ansvar för samtliga investeringar samt koncernens analys och värdering, stärks även denna del av Castellum.

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief Operating Officer (COO), kommunikationsdirektören, verkställande direktörerna i de fyra regionerna samt den nyinrättade rollerna som nämnts i stycket ovan. Gemensamt har koncernledningen ansvar att leverera på koncernövergripande mål och strategier och på de möten som äger rum diskuteras och fattas beslut om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft elva möten under 2018.

Under 2018 har koncernledningens arbete fokuserat på fortsatt utveckling av fastighetsportföljen genom en rad större transaktioner



samt etablering av varumärket Castellum på den finska marknaden. Vidare har arbetet med effektiviseringsåtgärder fortlöpt samt teknologibaserad affärsutveckling inom ramen för initiativet Castellum Next20. I det sistnämnda har arbetet med att strategiskt utveckla koncernens erbjudande inom coworking varit ett fokusområde. Koncernledningen har även under slutet av året implementerat den nya organisationsstrukturen. Där de största förändringarna bestått i att etablera och strukturera de nya koncernfunktionerna: affärsområde Logistik, affärsområde Kontor samt Investering- och Portföljstrategi.

Verkställande direktören och ekonomi- och finansdirektören tillsammans med verkställande direktören för respektive region utgör styrelsen i respektive regionbolag.

#### **Ersättning till ledande befattningshavare**

Årsstämman 2018 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum ska ha marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Styrelsen betraktar och utvärderar ersättningen som en helhet bestående av komponenterna fast lön, pensionsförmåner, rörlig ersättning samt icke-monetära förmåner. Fast lön betalas för ett fullgott arbete. Därutöver kan rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Utformningen ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum, samt öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Rörlig ersättning, som inte får överstiga den fasta lönen, ska bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur individuellt målsatta faktorer utvecklats.

Utfallande ersättning enligt incitamentsprogram inkluderar semesterersättning och skall inte vara pensionsgrundande. Utbetalning av ersättning enligt incitamentsprogram sker i form av lön. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Bolagsledningens pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida inte överstiga sex månader för verkställande direktören respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträffande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Castellum har följt de av årsstämman 2018 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas vid årsstämman den 21 mars 2019 är i huvudsak desamma som de som framlades vid årsstämman 2018.

Förslag till förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare kommer att framläggas på årsstämman 21 mars 2019, som i princip är en förlängning av tidigare program. Programmet föreslås gälla, för den resultatbaserade delen, för åren 2020–2022, och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2020–31 maj 2023.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 11.

#### **Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll**

En Compliance officer finns på Castellum för att övervaka regelefterlevnad, d v s se till att lagar, förordningar samt interna policier och riktlinjer efterlevs. Koncernens chefsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket "COSO" som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmre på sidorna 116–119.

Castellum har en whistleblower-funktion som vänder sig både externt och internt. Den finns tillgänglig på koncernens hemsida samt via koncernens intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affäretiska riktlinjer. Samtliga ärenden som inkommer till whistleblower-funktionen skickas till utsedd befattningshavare inom Castellum samt till ordförande i revisions- och finansutskottet.

Compliance officer-funktionen är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker. Compliance officer rapporterar regelbundet till verkställande direktören och revisions- och finansutskottet gällande risker och regelefterlevnad.

# Styrelse



**CHARLOTTE STRÖMBERG**  
STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2012

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

Ordförande i Castellums styrelse, ordförande i Ersättningsutskottet samt ledamot i Revisions- och finansutskottet.

**Tidigare befattningar:** VD nordiska verksamheten hos Jones Lang LaSalle, ledande befattningar inom investment banking hos Carnegie Investment Bank samt Alfred Berg (ABN AMRO).

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Clas Ohlson AB (publ), Kinnevik AB (publ), Sofina S.A. (noterat) och Skanska AB (publ). Ledamot i Aktiemarknadsnämnden.

**Aktieinnehav:** 17 000



**PER BERGGREN**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2007

Född 1959, civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

**Tidigare befattningar:** VD i Hemsö Fastighets AB, VD i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabege AB (publ), VD i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Fasticon Kompetens Holding AB, Slättö Förvaltning AB och SSM Holding AB.

**Aktieinnehav:** 4 500



**ANNA KARIN HATT**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2015

Född 1972, statsvetare Göteborgs Universitet. VD i Almega AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

**Tidigare befattningar:** It- och energiminister i svenska regeringen, statssekreterare vid Statsrådsberedningen, andra vice ordförande för Centerpartiet, stabschef för Centerpartiets partiledarstab, VD Didaktus Skolor AB och vVD Kind & Partners AB.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Alecta, Almega AB, TRR Trygghetsrådet, Trygghetsfonden TSL och forskningsinstitutet Ratio samt ledamot i insynsrådet för Universitetskanslersämbetet.

**Aktieinnehav:** 1 325



**CHRISTER JACOBSON**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2006

Född 1946, civilekonom DHS. Egen verksamhet i Bergsrådet Kapital AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

**Tidigare befattningar:** Börscommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och verkställande direktör i Alfred Berg-koncernen.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Global Challenges Foundation.

**Aktieinnehav:** 60 429

## STYRELSENS ARBETSÅR

utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar, finansiering, rapportering av respektive utskotts ordförande avseende utskottets arbete samt arbetsmiljöfrågor, kundrelaterade frågeställningar och incidentrapportering.

JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	
<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Resultat för helåret</li> <li>Årsredovisning inkl hållbarhetsredovisning</li> <li>Handlingar inför årsstämman</li> <li>Förslag till vinstdisposition</li> <li>Genomgång revisorernas slutsatser från revisionen</li> <li>Enskilt möte revisorer</li> </ul>		<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Förberedelse inför årsstämman</li> </ul> <p><b>Konstituerande möte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Firmatecknare utses</li> <li>Utskottens sammansättning beslutas</li> </ul>		<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Första kvartalsrapporten</li> <li>Beslutslogg</li> <li>Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner</li> <li>Arbetsordning och policydokument antas</li> </ul>		<p><b>Styrelsemöte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Strategigenomgång</li> <li>Genomgång av risker i verksamheten samt finansiella risker</li> </ul>
<p><b>Revisions- och finansutskott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finansiell position</li> <li>Genomgång med revisorerna om bokslutsgranskning</li> <li>Revisionsplan</li> <li>Incidentrapportering Whistleblower</li> <li>Genomgång tvister</li> <li>Utvärdering av utskottets arbete</li> </ul>		<p><b>Årsstämma</b></p>	<p><b>Revisions- och finansutskott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finansiell position</li> <li>Riskhantering</li> <li>Intern kontroll</li> <li>Incidentrapportering Whistleblower</li> <li>Utvärdering revisionsinsats</li> <li>Genomgång och utvärdering av strategiska mål</li> <li>Upphandling av revision</li> </ul>		<p><b>Ersättningsutskott</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Genomgång av incitamentsprogram</li> <li>Genomgång av ersättningsprinciper för ledande befattningshavare</li> </ul>	



**CHRISTINA KARLSSON KAZEEM**  
STYRELSELEDAMOT 2016

Född 1965, civilingenjör från KTH.  
Styrelseledamot i Castellums styrelse.

**Tidigare befattningar:** Styrelseordförande i Tomorrow China som är en del av kommunikationskoncernen H&H Group. VD i Hilanders AB. Kommunikationschef på Niscayah Group samt ledarpositioner inom Razorfish AB och Creuna AB. Arbete med stadsutveckling och exploatering på Stockholms Gatue- och Fastighetskontor.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Tempest Security AB (publ).

**Aktieinnehav:** 350



**NINA LINANDER**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2014

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan Stockholm samt MBA från IMD, Lausanne, Schweiz.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ordförande i Revisions- och finansutskottet.

**Tidigare befattningar:** Grundare och partner i Stanton Chase International AB, chef koncernstab Finans på AB Electrolux (publ), ledarpositioner inom Vattenfall AB samt arbete inom corporate finance på olika investmentbanker i London.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseordförande i Awa Holding AB. Styrelseledamot i Industrivärden AB (publ), Skanska AB (publ), Telia Company AB (publ) och OneMed AB.

**Aktieinnehav:** 12 000



**JOHAN SKOGLUND**  
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2010

Född 1962, civilingenjör KTH och civilingenjörsprogrammet, Handelshögskolan.

VD och koncernchef JM AB (publ).

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Revisions- och finansutskottet.

**Tidigare befattningar:** Har arbetat sedan 1986 inom JM AB (publ) i olika befattningar.

**Styrelseuppdrag:** Styrelseledamot i Infranord AB, Mentor Sverige och Svenskt Näringsliv.

**Aktieinnehav:** 5 000

**Johan Ljungberg**, advokat  
Mannheimer Swartling Advokatbyrå,  
är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2019. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

#### Styrelsemöte

- Andra kvartalsrapporten
- Genomgång revisorernas granskning av halvårsrapporten

#### Styrelsemöte

- Tredje kvartalsrapporten
- Beslutslogg
- Genomgång av försäkringar
- Uppföljning investeringar och uthyrningsplaner

#### Styrelsemöte

- Budget
- Utvärdering styrelse och VD

JULI

AUG

SEP

OKT

NOV

DEC

#### Revisions- och finansutskott

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapporteringsprocess
- Genomgång efterlevnad av policier
- Incidentrapportering Whistleblower
- Rekommendation till val av revisor till valberedningen

#### Ersättningsutskott

- Riktlinjer ersättningsprinciper
- Beredning utfall incitament
- Beredning utvärdering av VD

#### Revisions- och finansutskott

- Finansiell position
- Genomgång finansiell rapportering
- Incidentrapportering Whistleblower
- Genomgång förändrat regelverk
- Diskussion med revisorerna om granskning av kvartalsbokslut och intern kontroll

# Koncernledning



## **HENRIK SAXBORN** VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1964, civilingenjör  
Lång erfarenhet från både byggverksamhet, förvaltning och förvärv av fastigheter, bl a som VD för ett förvaltningsbolag. Tidigare Ordförande på CMB Chalmers.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i BRIS och EPRA.

Anställd i Castellum sedan 2006. Verkställande direktör sedan 2013.

**Aktieinnehav:** 65 833

## **ULRIKA DANIELSSON** EKONOMI- OCH FINANS- DIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1972, civilekonom  
Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Alligator Bioscience AB (publ).

Anställd sedan 1998, ekonomidirektör sedan 2006 och ekonomi- och finansdirektör sedan 2014.

**Aktieinnehav:** 19 600

## **STEFAN BERGSTRÖM** T.F. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION STOCK- HOLM-NORR I CASTELLUM

Född 1963, Civilingenjör  
Lång erfarenhet inom internationell affärsutveckling bl a som affärsområdeschef på Studsvik AB och ledande roller inom ABB och Business Sweden.

Anställd som tillförordnad verkställande direktör Region Stockholm-Norr i Castellum sedan 2019.

**Aktieinnehav:** 0

## **PER GAWELIN** VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR REGION MITT I CASTELLUM

Född 1978, gymnasieekonom  
Erfarenhet från fastighetsbranschen och ledarerfarenhet som lagkapten och spelare i fotbollsklubben Örebro SK.  
Anställd sedan 2006 och verkställande direktör Region Mitt i Castellum sedan 2018.

**Aktieinnehav:** 0

## **OLOF GERTZ** HR-DIREKTÖR I CASTELLUM AB

Född 1963, linjen för personal- och arbetslivsfrågor  
Erfarenhet från seniora HR-befattningar bland annat som Senior Vice President, Human Resources på DeLaval International.

Anställd som HR-direktör sedan 2018.

**Aktieinnehav:** 300

### UNDER 2018 HAR FÖLJANDE FÖRÄNDRINGAR SKETT I CASTELLUMS KONCERNLEDNING

Under 2018 har flertalet förändringar skett i Castellums koncernledning i syfte att bland annat förbereda bolaget för ytterligare tillväxt. Två nya Region-VD:ar har tillträtt sina tjänster under året - Per Gawelin för Region Mitt och Mariette Hilmersson för Region Väst. Vidare utsågs Olof Gertz till ny HR-direktör och Anna-Karin Nyman till ny kommunikationsdirektör. Under december lämnade Erika Olsén på egen begäran sin tjänst som Chief Investment Officer (CIO). Vidare träffades i december en överenskommelse att Anders Nilsson verkställande direktör i Region Stockholm-Norr lämnade sin tjänst. Stefan Bergström tillträdde i januari 2019 som tf verkställande direktör i Region Stockholm-Norr.

I december 2018 kommunicerades även att tre nya roller inrättats på koncernledningsnivå. Dessa tre roller kommer ha följande enhetsansvar: logistik, investering- och portföljstrategi samt kontorslokaler. Hans Sahlin tillträdde i januari 2019 som ansvarig för logistik. I januari 2019 kommunicerades att Carola Lavén tillträder senaste den 1 augusti 2019 som Investeringsdirektör och vice vd. Rekrytering pågår för rollen med ansvar för Kontor.



**MARIETTE HILMERSSON**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
REGION VÄST I CASTELLUM

Född 1971, Jur.kand.  
Lång erfarenhet från chefsbefattningar inom fastighetsbranschen. Bland annat VD i AB Framtiden.  
Anställd som verkställande direktör Region Väst i Castellum sedan 2018.  
**Aktieinnehav:** 0

**ANNA-KARIN NYMAN**  
KOMMUNIKATIONS-  
DIREKTÖR CASTELLUM AB

Född 1983, journalistutbildning och studier i genusvetenskap  
Erfarenhet från chefsbefattningar på näringsdepartementet som presschef, stabschef på landsbyggsdepartementet, politiskt sakkunnig i riksdagen samt som journalist och ledarskribent.  
Anställd som Kommunikationsdirektör sedan 2018.  
**Aktieinnehav:** 0

**OLA ORSMARK**  
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR  
REGION ÖRESUND I  
CASTELLUM

Född 1971, civilingenjör  
Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.  
Anställd som verkställande direktör Region Öresund i Castellum sedan 2014.  
**Aktieinnehav:** 4 050

**HANS SAHLIN**  
CHEF LOGISTIK

Född 1968, transportingenjör  
Lång erfarenhet från ledande befattningar inom logistiksektorn – nationellt och internationellt, Managementkonsult, globala ledarroller på AB Volvo.  
Anställd som Chef Logistik sedan 2019.  
**Aktieinnehav:** 0

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2019. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring. Vad avser verkställande direktören innehas inga väsentliga aktier eller delägarskap i företag som Castellum har betydande affärsförbindelser med.

*”Under 2018 har koncernledningens arbete fokuserat på fortsatt utveckling av fastighetsportföljen genom en rad större transaktioner samt etablering av varumärket Castellum på den finska marknaden.”*

# Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten. Under våren 2018 påbörjades arbetet med att införa självvärdering av interna kontroller, som ett alternativ till internrevisor. På sikt är tanken att detta ska införas på de områden med störst riskinslag. Inledningsvis kommer vi att fokusera på två väsentliga, transaktionsrika och riskfyllda områden; projekt och intäkter. För närvarande pågår arbetet med att ta fram ramverket för de första kontrollerna. Den interna kontrollen i Castellum följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, "COSO", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

## Kontrollmiljö

Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum

styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med fler än 647 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av fyra regionbolag. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t ex lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

## Riskbedömning

I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av såväl sedvanlig intern kontroll som verksamhetsrisk och hantering av dessa – för

### CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ



#### Den interna kontrollen styrs av:

- Styrelsens arbetsordning
- Revisions- och finansutskottets arbetsordning
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och krishanteringpolicy
- Riktlinjer för informations- och IT-säkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok
- Finansiella instruktioner
- Handlingsrutin för personuppgifter
- Kontinuitetsplan

sistnämnda se avsnittet Risker och riskhantering på sid 92-100. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och en intern riskgradering sker där varje enskild risk bedöms, både ur perspektivet påverkan och sannolikhet. De väsentliga risker Castellum specifikt har identifierat kopplat till den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, arbetsmiljöskador samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

### Kontrollaktiviteter

De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigerar fel och avvikelser och omfattar t ex analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion, koncernredovisning

innan publicering. Revisorerna genomför en översiktlig granskning av halvårsrapporten januari-juni.

### Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information från regionerna med kommentarer till finansiella resultat och risker.

Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisions- och finansutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy och riktlinjer för informations säkerhet.

## KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIES UTFÄRDADE AV STYRELSEN

<p><b>FINANSPOLICY</b></p> <p>Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.</p>	<p><b>KOMMUNIKATIONSPOLICY</b></p> <p>Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett professionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.</p>	<p><b>INSIDERPOLICY</b></p> <p>Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.</p>	<p><b>HÅLLBARHETSPOLICY</b></p> <p>Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara nedbrutet i konkreta och mätbara mål samt vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang.</p>
<p><b>UPPFÖRANDEKOD</b></p> <p>Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter.</p>	<p><b>UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER</b></p> <p>Ger motsvarande riktlinjer för leverantörer som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande.</p>	<p><b>KRISHANTERINGSPOLICY</b></p> <p>Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.</p>	

### Företagskultur

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och korruption.

Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl a på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet. Castellums arbete med mångfald och jämställdhet utgör även viktiga delar i att bygga en företagskultur där medarbetarna får rätt förutsättningar. Castellum har därför tagit fram en jämställdhetspolicy samt en mångfalds- och jämställdhetsplan för att i vardagen proaktivt kunna arbeta med dessa frågor. Därtill finns det ambitiösa långsiktiga mål avseende mångfald och jämställdhet.

En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

### Långsiktigt värdeskapande

För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom ansvarsfull och effektiv användning av resurser och utveckling av en framtidssäkrad och hållbar fastighetsportfölj, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de städer där Castellum verkar. Arbetet innebär också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i hållbarhetspolicy, uppförandekoden och uppförandekoden för leverantörer. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI Standards. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

### Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på regionnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, genom revisions- och finansutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisions- och finansutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedöm-



ning av den interna kontrollen. Därutöver har revisions- och finansutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Revisions- och finansutskottets och styrelsens övervakning är av särskild betydelse för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

#### **Behov av internrevision**

Castellum har en decentraliserad och transparent organisation. Ekonomi- och finansfunktionen sköts från huvudkontoret, innebärande att rutiner och processer blir enhetliga, men ger även förutsättningar för att olika delar av funktionerna kan granska varandras processer – en form av självutvärdering. Allt för att öka och förbättra den interna kontrollen. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs kvartalsvis av affärsenheterna och bolaget. Tydlig dokumentation via policier och instruktioner tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer kontinuerligt arbetet med att förbättra processerna. Hantering och rapportering granskas av bolagets revisorer två gånger om året och rapporteras till såväl revisions- och finansutskott som styrelse. Därtill finns en whistleblower-funktion på koncernens hemsida. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

#### **Whistleblower**

Castellums whistleblower-tjänst, Hjälp oss göra rätt, nås via koncernens hemsida samt koncernens Intranät. Whistleblower-tjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

*”En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.”*

# Ekonomisk redovisning

Castellums ekonomiska redovisning för 2018 består av ekonomisk översikt, finansiella rapporter samt redovisningsprinciper och noter. Den ekonomiska översikten består av kvartals- och flerårsöversikt och nyckeltal. Finansiella rapporter består av totalresultat och balansräkning för koncernen och moderbolaget samt resultaträkning för moderbolaget, förändring av eget kapital samt kassaflödesanalys. I redovisningsprinciper och noter lämnas detaljerad och företagsspecifik information som mer ingående beskriver bolagets ekonomiska kontext.



Castellum uppför kontorsfastigheten Citypassagen vid norra infartsleden till Örebro som förväntas vara färdigställd under andra kvartalet 2019. I samarbete med Peab drivs Samspelet, ett projekt som löper under byggprocessen. Syftet är att skapa en plattform för möten, inkludering och integration för barn och ungdomar.

# Kvartalsöversikt

	2018 jan-mars	2018 apr-juni	2018 juli-sept	2018 okt-dec	2018	2017 jan-mars	2017 apr-juni	2017 juli-sept	2017 okt-dec	2017
<b>Resultaträkning, Mkr</b>										
Intäkter	1 352	1 388	1 401	1 436	5 577	1 304	1 259	1 303	1 316	5 182
Fastighetskostnader	-414	-386	-376	-456	-1 632	-442	-344	-349	-470	-1 605
Driftöverskott	938	1 002	1 025	980	3 945	862	915	954	846	3 577
Centrala administrationskostnader	-46	-38	-29	-45	-158	-43	-40	-31	-48	-162
Räntenetto	-227	-209	-197	-202	-835	-227	-219	-215	-224	-885
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>665</b>	<b>755</b>	<b>799</b>	<b>733</b>	<b>2 952</b>	<b>592</b>	<b>656</b>	<b>708</b>	<b>574</b>	<b>2 530</b>
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	-	-	-	-4	-1	-	-	-5
Nedskrivning goodwill	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	231	596	2 323	2 066	5 216	940	884	245	2 471	4 540
Värdeförändringar derivat	-7	32	177	-50	152	77	75	52	43	247
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-2	-1	1	-72	-74	-68	-14	-32	18	-96
Uppskjuten skatt	-122	278	-674	-275	-793	-111	-379	-196	-654	-1 340
<b>Årets/periodens resultat</b>	<b>765</b>	<b>1 660</b>	<b>2 626</b>	<b>2 402</b>	<b>7 453</b>	<b>1 426</b>	<b>1 221</b>	<b>777</b>	<b>2 452</b>	<b>5 876</b>
Övrigt totalresultat	0	134	-102	-24	8	0	39	12	-59	-8
<b>Årets/periodens totalresultat</b>	<b>765</b>	<b>11 794</b>	<b>2 524</b>	<b>2 378</b>	<b>7 461</b>	<b>1 426</b>	<b>1 260</b>	<b>789</b>	<b>2 393</b>	<b>5 868</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>										
Förvaltningsfastigheter	82 031	84 298	87 473	89 168	89 168	74 043	76 490	77 382	81 078	81 078
Goodwill	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659
Övriga tillgångar	842	867	862	1 070	1 070	1 795	1 163	1 353	772	772
Likvida medel	34	84	51	243	243	304	323	258	203	203
<b>S:a tillgångar</b>	<b>84 566</b>	<b>86 908</b>	<b>90 045</b>	<b>92 140</b>	<b>92 140</b>	<b>77 801</b>	<b>79 635</b>	<b>80 652</b>	<b>83 712</b>	<b>83 712</b>
Eget kapital	33 053	34 847	37 371	39 749	39 749	29 294	30 554	31 343	33 736	33 736
Uppskjuten skatteskuld	8 534	8 257	8 934	9 203	9 203	7 196	7 555	7 751	8 405	8 405
Övriga avsättningar	3	3	3	6	6	8	7	5	5	5
Derivat	1 296	1 323	1 126	716	716	1 551	1 431	1 365	1 352	1 352
Räntebärande skulder	39 062	39 992	40 697	40 358	40 358	36 204	37 213	38 147	38 226	38 226
Ej räntebärande skulder	2 618	2 486	1 914	2 108	2 108	3 548	2 875	2 041	1 988	1 988
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>84 566</b>	<b>86 908</b>	<b>90 045</b>	<b>92 140</b>	<b>92 140</b>	<b>77 801</b>	<b>79 635</b>	<b>80 652</b>	<b>83 712</b>	<b>83 712</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>										
Överskottsgrad	69%	72%	73%	68%	71%	66%	73%	73%	64%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,4%	2,3%	2,1%	2,0%	2,2%	2,6%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
Räntetäckningsgrad	393%	461%	506%	463%	454%	361%	400%	429%	356%	386%
Avkastning aktuellt substansvärde	8,8%	20,6%	29,9%	24,0%	22,0%	2,7%	16,4%	10,2%	32,1%	18,3%
Avkastning totalt kapital	5,3%	7,3%	15,2%	13,3%	10,6%	9,1%	9,0%	5,8%	16,0%	10,1%
Avkastning eget kapital	9,3%	20,0%	30,2%	25,7%	22,6%	20,0%	16,7%	10,2%	31,3%	20,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	734	1 722	1 000	1 836	5 295	3 192	1 513	727	1 056	6 488
Försäljningar, Mkr	232	155	60	2 188	2 635	832	24	16	3	875
Belåningsgrad	48%	47%	46%	45%	45%	48%	48%	49%	47%	47%
<b>Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Förvaltningsresultat, kr	2,43	2,76	2,92	2,68	10,81	2,17	2,40	2,59	2,10	9,26
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,27	2,53	2,61	2,24	9,65	1,91	2,15	2,21	2,10	8,39
Resultat efter skatt, kr	2,80	6,08	9,61	8,79	27,27	5,22	4,47	2,84	8,98	21,51
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	300	309	320	326	326	271	280	283	297	297
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	151	157	168	176	176	133	139	142	153	153
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	135	142	153	162	162	119	124	127	138	138
Utdelning, kr (2018 föreslagen)	-	-	-	-	6,10	-	-	-	-	5,30
Utdelningsandel	-	-	-	-	56%	-	-	-	-	57%
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Hyresvärde, kr/kvm	1 363	1 386	1 392	1 429	1 407	1 332	1 338	1 341	1 356	1 341
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,9%	93,2%	93,0%	93,3%	93,2%	89,9%	90,0%	91,6%	91,4%	90,9%
Fastighetskostnader, kr/kvm	382	354	344	419	378	397	320	327	423	364
Fastighetsvärde, kr/kvm	18 461	18 762	19 333	20 417	20 417	17 105	17 395	17 569	18 268	18 268

# Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultaträkning, Mkr</b>										
Intäkter	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759	2 694
Fastighetskostnader	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003	-960	-942
Driftsöverskott	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799	1 752
Centrala administrationskostnader	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93	-83	-84	-81
Joint venture (förvaltningsresultat)	-	-	3	23	-	-	-	-	-	-
Räntenetto	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683	-660	-574	-541
<b>Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture</b>	<b>2 952</b>	<b>2 530</b>	<b>2 065</b>	<b>1 533</b>	<b>1 450</b>	<b>1 346</b>	<b>1 255</b>	<b>1 173</b>	<b>1 141</b>	<b>1 130</b>
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-5	-163	-	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-	-	-373	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69	194	1 222	-1 027
Värdeförändringar derivat	152	247	82	216	-660	429	-110	-429	291	102
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	27	-2	-	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7	-10	-5	-10
Uppskjuten skatt	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404	-217	-685	-35
<b>Årets/periodens resultat</b>	<b>7 453</b>	<b>5 876</b>	<b>4 972</b>	<b>2 881</b>	<b>1 211</b>	<b>1 707</b>	<b>1 473</b>	<b>711</b>	<b>1 964</b>	<b>160</b>
Övrigt totalresultat	8	-8	6	-8	8	3	-4	0	-	-
<b>Årets/periodens totalresultat</b>	<b>7 461</b>	<b>5 868</b>	<b>4 978</b>	<b>2 873</b>	<b>1 219</b>	<b>1 710</b>	<b>1 469</b>	<b>711</b>	<b>1 964</b>	<b>160</b>
<b>Balansräkning, Mkr</b>										
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267
Joint venture	-	-	-	526	-	-	-	-	-	-
Goodwill	1 659	1 659	1 659	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	1 070	772	5 640	269	442	291	259	207	156	201
Likvida medel	243	203	257	39	47	70	44	97	12	8
<b>S:a tillgångar</b>	<b>92 140</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>	<b>42 652</b>	<b>38 088</b>	<b>38 113</b>	<b>36 631</b>	<b>34 171</b>	<b>31 936</b>	<b>29 476</b>
Eget kapital	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082	9 692
Uppskjuten skatteskuld	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502	2 824
Övriga avsättningar	6	5	9	14	23	-	-	-	-	-
Derivat	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574	865
Räntebärande skulder	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781	15 294
Ej räntebärande skulder	2 108	1 988	1 956	1 058	1 001	1 122	1 057	1 091	997	801
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>92 140</b>	<b>83 712</b>	<b>78 313</b>	<b>42 652</b>	<b>38 088</b>	<b>38 113</b>	<b>36 631</b>	<b>34 171</b>	<b>31 936</b>	<b>29 476</b>
<b>Finansiella nyckeltal</b>										
Överskottsgrad	71%	69%	67%	67%	67%	66%	66%	66%	65%	65%
Räntenivå, genomsnitt	2,2%	2,4%	2,7%	3,0%	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%
Räntetäckningsgrad	454%	386%	348%	351%	318%	292%	284%	278%	299%	309%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	18,3%	20,9%	20,4%	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%	11,9%	10,0%	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%
Avkastning eget kapital	22,6%	20,6%	20,1%	21,7%	9,5%	14,6%	13,5%	6,6%	20,9%	1,6%
Investeringar i fastigheter, Mkr	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506	1 165
Försäljningar, Mkr	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107	227	36
Belåningsgrad	45%	47%	50%	49%	49%	51%	52%	50%	50%	52%
<b>Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)</b>										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04	5,98
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75	6,02
Resultat efter skatt, kr	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39	0,85
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	326	297	259	221	199	200	192	179	168	155
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	176	153	133	112	99	93	87	84	80	71
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	162	138	121	100	87	84	78	75	74	63
Utdelning, kr (2018 föreslagen)	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12	3,04
Utdelningsandel	56%	57%	57%	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>										
Hyresvärde, kr/kvm	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,2%	90,9%	91,3%	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	378	364	376	316	307	307	298	300	298	300
Fastighetsvärde, kr/kvm	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036

# Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått 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 208.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201

\*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 betala på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	8 320	30,45	7 312	26,76
Återläggning				
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	-	5	0,02
Värdeförändring fastighet	-5 216	-19,09	-4 540	-16,62
Värdeförändring derivat	-152	-0,55	-247	-0,90
<b>= Förvaltningsresultat</b>	<b>2 952</b>	<b>10,81</b>	<b>2 530</b>	<b>9,26</b>
<b>EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)</b>				
Förvaltningsresultat	2 952	10,81	2 530	9,26
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	-316	-1,16	-239	-0,87
<b>EPRA Earnings / EPRA EPS</b>	<b>2 636</b>	<b>9,95</b>	<b>2 291</b>	<b>8,39</b>

## SUBSTANSVÄRDE

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

Substansvärde	jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145	33 736	123
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	716	3	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	-1 659	-6	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 203	34	8 405	31
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>48 009</b>	<b>176</b>	<b>41 834</b>	<b>153</b>
Avdrag				
Derivat enligt ovan	-716	-3	-1 352	-5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	-2 975	-11	-2 850	-10
<b>Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>44 318</b>	<b>162</b>	<b>37 632</b>	<b>138</b>

\*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 21%, 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 8%, 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%.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
<b>Räntetäckningsgrad</b>		
Förvaltningsresultat	2 952	2 530
Återläggning; Räntenetto	835	885
<b>Förvaltningsresultat exkl. räntenetto</b>	<b>3 787</b>	<b>3 415</b>
Räntetäckningsgrad	454%	386%
<b>Belåningsgrad</b>		
Räntebärande skulder	40 358	38 226
Likvida medel	-243	-203
<b>Räntebärande skulder netto</b>	<b>40 115</b>	<b>38 023</b>
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078
Förvärvade ej tillträdde fastigheter	-31	-23
Sålda ej frånträdde fastigheter	164	15
<b>Förvaltningsfastigheter netto</b>	<b>89 301</b>	<b>81 070</b>
Belåningsgrad	45%	47%

**INVESTERING**

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

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
<b>Nettoinvestering</b>		
Förvärv	2 455	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	2 837	2 893
<b>Summa investering</b>	<b>5 292</b>	<b>6 488</b>
Försäljningspris	-2 635	-875
<b>Nettoinvestering</b>	<b>2 657</b>	<b>5 613</b>
<b>Andel av fastighetsvärdet, %</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>

**Övriga nyckeltal**

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Överskottsgrad	71%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,2%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,5%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	18,3%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%
Avkastning eget kapital	22,6%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	326	297
Bruttouthyrning	408	600
Nettouthyrning	161	310

# Finansiella rapporter 2018

Totalresultat för koncernen	126
Balansräkning för koncernen	127
Resultaträkning och totalresultat för moderbolaget	128
Balansräkning för moderbolaget	129
Förändring av eget kapital	130
Kassaflödesanalys	131

## Redovisningsprinciper och noter

1. Redovisningsprinciper	132
2. Rörelsesegment	135
3. Hyresintäkter	136
4. Fastighetskostnader	137
5. Centrala administrationskostnader	137
6. Förvävs- och omstruktureringskostnader	137
7. Ränte- och finansiella intäkter	137
8. Ränte- och finansiella kostnader	138
9. Värdeförändringar	138
10. Inkomstskatter	138
11. Personal och styrelse	138
12. Förvaltningsfastigheter	140
13. Inventarier	141
14. Goodwill	142
15. Eget kapital och substansvärde	142
16. Skulder	143
17. Uppskjuten skatteskuld/fordran	143
18. Övriga avsättningar	144
19. Derivat	144
20. Finansiell riskhantering	144
21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146
22. Ställda säkerheter	146
23. Eventualförpliktelser	146
24. Andelar i koncernföretag	146
25. Långfristiga fordringar, koncernföretag	146
26. Finansiella instrument	147
27. Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	147
28. Händelser efter balansdagen	147

# Totalresultat för koncernen

Mkr		2018	2017
Hysesintäkter	Not 3	5 185	4 783
Serviceintäkter		392	399
<b>Intäkter</b>		<b>5 577</b>	<b>5 182</b>
Driftskostnader	Not 4	-753	-699
Underhåll	Not 4	-167	-194
Tomträttsavgäld	Not 4	-23	-23
Fastighetsskatt	Not 4	-315	-305
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	-374	-384
<b>Driftsöverskott</b>		<b>3 945</b>	<b>3 577</b>
Centrala administrationskostnader	Not 5	-158	-162
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	Not 6	-	-5
<i>Räntenetto</i>			
Ränteintäkter	Not 7	22	4
Räntekostnader	Not 8	-857	-889
<b>Förvaltningsresultat inkl förvärv och omstruktureringskostnader</b>		<b>2 952</b>	<b>2 525</b>
<b>- varav förvaltningsresultat</b>		<b>2 952</b>	<b>2 530</b>
<i>Värdeförändringar</i>	Not 9		
Fastigheter		5 216	4 540
Derivat		152	247
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 320</b>	<b>7 312</b>
Aktuell skatt	Not 10	-74	-96
Uppskjuten skatt	Not 10	-793	-1 340
<b>Årets resultat*</b>		<b>7 453</b>	<b>5 876</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer att omföras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		151	72
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet		-143	-80
Uppskjuten skatt hänförligt till ovan		-	-
<b>Årets totalresultat*</b>		<b>7 461</b>	<b>5 868</b>
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)			
Genomsnittligt antal aktier, tusental		273 201	273 201
Resultat per aktie, kr		27,28	21,51

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



# Balansräkning för koncernen

Mkr		31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	Not 12, 22	89 168	81 078
Materiella anläggningstillgångar	Not 13	123	83
Goodwill	Not 14	1 659	1 659
Övriga långfristiga tillgångar		23	24
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 973</b>	<b>82 844</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	Not 3	47	45
Fordran fastighetsförsäljning		164	15
Övriga fordringar		410	375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		303	230
Likvida medel		243	203
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 167</b>	<b>868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 140</b>	<b>83 712</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	Not 15	137	137
Övrigt tillskjutet kapital		12 434	12 434
Reserver		5	-3
Innehav utan bestämmande inflytande		-2	-2
Balanserad vinst		27 175	21 170
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 749</b>	<b>33 736</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	Not 17	9 203	8 405
Övriga avsättningar	Not 18	6	5
Derivat	Not 19	716	1 352
Långfristiga räntebärande skulder	Not 20	40 358	38 226
Övriga långfristiga skulder		307	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>50 590</i>	<i>47 988</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		141	124
Skatteskulder		161	211
Övriga skulder		312	526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 187	1 127
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 801</i>	<i>1 988</i>
<b>Summa skulder</b>		<b>52 391</b>	<b>49 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 140</b>	<b>83 712</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

Mkr		2018	2017
Intäkter	Not 3	80	72
Centrala administrationskostnader	Not 5	-193	-179
<i>Finansiella poster</i>			
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-23	-2 200
Finansiella intäkter	Not 7	2 526	4 391
Finansiella kostnader	Not 8	-952	-926
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>		<b>1 438</b>	<b>1 158</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Derivat	Not 9	108	284
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 545</b>	<b>1 442</b>
Aktuell skatt	Not 10	-	-
Uppskjuten skatt	Not 10	-67	-83
<b>Årets resultat</b>		<b>1 478</b>	<b>1 359</b>

## Totalresultat för moderbolaget

Mkr		2018	2017
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 478	1 359
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kommer att omföras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		93	67
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet		-99	-67
<b>Årets totalresultat</b>		<b>1 472</b>	<b>1 359</b>

# Balansräkning för moderbolaget

Mkr		31 dec 2018	31 dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	Not 13	51	53
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	Not 23, 24	19 678	19 661
Uppskjuten skattefordran	Not 18	12	79
Långfristiga fordringar, koncernföretag	Not 25	29 062	30 914
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		48 752	50 654
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 803</b>	<b>50 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		10 361	7 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36	52
Övrig fordran		10	1
Likvida medel		1	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 408</b>	<b>7 574</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 211</b>	<b>58 281</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	Not 15	137	137
Reservfond		20	20
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fond för verkligt värde		-8	-2
Överkursfond		8 433	8 433
Balanserad vinst		7 758	7 847
Årets resultat		1 478	1 359
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 818</b>	<b>17 794</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Derivat	Not 19	716	1 352
Långfristiga räntebärande skulder	Not 20	36 738	34 303
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		3 711	4 627
<i>Summa långfristiga skulder</i>		41 165	40 282
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		64	60
Övriga kortfristiga skulder		4	-
Leverantörsskulder		4	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	156	144
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		228	205
<b>Summa skulder</b>		<b>41 393</b>	<b>40 487</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 211</b>	<b>58 281</b>

## Förändring av eget kapital

Koncernen, Mkr (not 15)	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Balanserad vinst	Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande		
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>51</b>	<b>-46</b>	<b>-2</b>	<b>16 660</b>	<b>29 234</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	5 876	5 876
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	78	-80	-	-	-8
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>123</b>	<b>-126</b>	<b>-2</b>	<b>21 170</b>	<b>33 736</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	151	-143	-	-	8
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>274</b>	<b>-269</b>	<b>-2</b>	<b>27 175</b>	<b>39 749</b>

Moderbolaget, Mkr (not 15)	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde		Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
				Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv			
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>-19</b>	<b>8 433</b>	<b>9 213</b>	<b>17 801</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	1 359	1 359
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	67	-67	-	0	0
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>-86</b>	<b>8 433</b>	<b>9 206</b>	<b>17 794</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	1 478	1 478
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	93	-99	-	-	-6
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>177</b>	<b>-185</b>	<b>8 433</b>	<b>9 236</b>	<b>17 818</b>

# Kassaflödesanalys

Mkr	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftsöverskott	3 945	3 577	80	72
Centrala administrationskostnader	-158	-162	-193	-179
Återläggning av avskrivningar	19	14	7	5
Betalt finansnetto	-829	-878	24	8
Betald skatt	-75	-3	-	-
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	8	-8	-	-
<b>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital</b>	<b>2 910</b>	<b>2 540</b>	<b>-82</b>	<b>-94</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Förändring kortfristiga fordringar	-225	-74	-2 833	1 632
Förändring kortfristiga skulder	-200	-223	14	-744
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>2 485</b>	<b>2 243</b>	<b>-2 901</b>	<b>794</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 837	-2 893	-	-
Förvärv av fastigheter	-2 455	-3 595	-	-
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter	8	12	-	-
Försäljning av fastigheter	2 635	875	-	-
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter	-149	4 956	-	-
Investeringar i övrigt, netto	-85	-48	1 485	-1 978
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-2 883</b>	<b>-693</b>	<b>1 485</b>	<b>-1 978</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
	not 27			
Nyupplåning räntebärande skulder	2 025	-241	1 885	7 116
Förändring övriga långfristiga skulder	307	-	-	-
Förändring långfristiga fordringar	11	3	1 437	-4 566
Lösen räntederivat	-457	-	-457	-
Utbetald utdelning	-1 448	-1 366	-1 448	-1 366
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>438</b>	<b>-1 604</b>	<b>1 417</b>	<b>1 184</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>40</b>	<b>-54</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Likvida medel ingående balans	203	257	0	0
<b>Likvida medel utgående balans</b>	<b>243</b>	<b>203</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

# Redovisningsprinciper och noter

(Alla belopp i Mkr om inget annat anges.)

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmän information

De finansiella rapporterna för Castellum AB (Moderbolaget) för räkenskapsåret som slutar den 31 december 2018 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 1 februari 2019 och kommer att föreläggas årsstämman 2019 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Göteborg, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

### Grunder för redovisningen

Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som i bokslutet påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

### Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 12.

### Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 21,4% för 2019 och 2020 samt 20,6% från 2021 och framåt. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

### Förvaltningsresultat

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde 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. Således har storleken på värdeförändringarna inte målsatts, de ingår inte i basen för utdelning och de ingår inte heller i någon annan bas, exempelvis företagsledningens incitamentsprogram. För att ge en rättvisande bild av Castellums syn på sin verksamhet har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta - d v s redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster

och en resultatrad har infogats som verksamheten styrs och målsätts på, d v s förvaltningsresultatet.

### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

### Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Alla bolag i koncernen är helägda. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 24 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast avseende Castellums innehavstid. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Omräkning av räkenskaper till svenska kronor för den utländska verksamheten sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

### Intäkter

#### Hyres- och serviceintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inkl index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten m m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

#### Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag netto redovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

#### Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållna och anteciperad utdelning. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effektivräntemetoden.

#### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvesteringar.

tering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellum-koncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån de lägre skattesatser som gäller från och med 2019 (21,4%) respektive 2021 (20,6%) i Sverige. Avseende Danmark och Finland beräknas aktuell och uppskjuten skatt till 22% respektive 20%.

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde, redovisas i Castellum enligt balansräkningsmetoden. Således finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Castellum finns framför allt tre poster där det föreligger temporära skillnader – fastigheter, underskottsavdrag och beskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde, likaså på obeskattade reserver. Vid förändring av ovan nämnda poster förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Årets förvärv har redovisats som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

### Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

### Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där

Castellum är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

### Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 12. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på en värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar på del av beståndet.

### Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad som realiserad värdeförändring. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas realiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

### Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

### Goodwill

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade dotterföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten.

I koncernen är redovisad goodwill hänförlig till uppskjuten skatt. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Goodwill prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultat-räkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

### Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, samt bankdepositioner med restlöptid om maximalt tio (10) bankdagar, och kortfristiga placeringar i statsskuldväxlar och bank- respektive kommuncertifikat med restlöptid om maximalt tre (3) månader. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohavanden i bank.

### Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Castellums finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar samt fordringar hänförligt till sålda fastigheter. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreservering. Det görs löpande bedömning av kreditreservering baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp och givet värdet på säkerheterna uppgår reserven till oväsentliga belopp. För jämförelsesiffrorna enligt IAS 39: finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

### Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av Castellums kreditavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

### Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### Derivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Castellum använder valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den interantionella kapitalmarknaden. Finansiering av investering i utlandet kan åstadkommas dels genom upptagande av krediter i utländska bolagets funktionella valuta, dels genom att ingå valutaderivat. Castellum tillämpar säkringsredovisning för såväl nettoinvesteringar i utlandsverksamhet samt valutsäkring av upplåning i internationell kapitalmarknad i de fall där valutaderivat används. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp.

Säkringarna bedöms som mycket effektiva baserat på nedanstående kriterier.

Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som företaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som företaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster.

Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen.

Castellum designar bara spotrisken i säkringar med terminer och övriga delar av marknadsvärde redovisas i resultaträkningen.

Koncernen avbyter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, s k CVA och DVA.

### Eget kapital

#### Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

### Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

### Resultat per aktie

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

### Avsättningar

Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det



sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

### Definition av rörelsesegment

Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader ej gjorts. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

### Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

### Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Det bokförda värdet provas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d v s de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

### Nya redovisningsprinciper

#### Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

##### Nya standarder vilka trätt i kraft 2018

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Castellums intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning m.m. Införändring

det av IFRS 15 medför således att Castellums intäkter delas upp i två rader – Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat. Jämförelseperioder har räknats om. Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Castellum är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Vidare bedöms säkringsredovisningen av nettoinvesteringen i Danmark vara fortsatt effektiv under den nya standarden. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på Castellums resultat- och balansräkning.

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

#### Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal antogs 2017 med ikraftträdande 1 januari 2019. Den nya standarden omfattar regler för såväl leasegivare som leasetagare. Castellums intäkter genereras i huvudsak av hyresintäkter och omfattas därmed av reglerna för leasegivare i IFRS 16. Castellum kommer att börja tillämpa standarden fr.o.m. 1 januari 2019 och således sker ingen retroaktiv tillämpning, dvs tillämpning av den förenklade metoden där nyttjanderättens redovisade värde baseras på motsvarande värde för leasingskulden vid övergångstidpunkten. För leasegivare är reglerna i stort sett oförändrade och klassificeringen mellan operationella och finansiella leasingavtal behålls.

Castellum är leasetagare avseende främst tomträttsavtal, vilket medför att redovisningen förändras från och med 2019. Förändringen får ingen påverkan på resultatet, men däremot sker förflyttning inom resultaträkningen där tomträttsavgälden istället för att redovisas som en fastighetskostnad kommer redovisas som en finansiell post i anslutning till finansnettot och uppskattas vara 15 Mkr. Vidare kommer balansräkningen påverkas genom att nuvärdet av framtida tomträttsavgälder ska redovisas som en tillgång respektive skuld. Per 1 januari 2019 bedöms skulden och tillgången uppgå till ca 480 Mkr. Utöver tomträttsavtal är Castellum leasetagare endast i begränsad omfattning, vilket inte kommer påverka resultat- och balansräkning.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsut-talanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Castellums resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

#### Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på Castellums redovisning utan främst medfört något ökat upplysningskrav.

## Not 2 Rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden; Mitt (Örebro, Västerås, Linköping, Norrköping, Jönköping och Växjö), Väst (Storgöteborg inkl. Borås och Halmstad), Stockholm-Norr (Stockholm, Sundsvall, Gävle och Uppsala), Öresund (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Finland. Rörelsesegmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen. Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Under 2018 har Uppsala som ort flyttats från segmentet Mitt till Stockholm-Norr.

Rörelsesegment	Mitt		Väst		Stockholm-Norr		Öresund		Finland		Ofördelade poster		Summa segment	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter, externt	1 319	1 422	1 151	1 069	1 671	1 309	1 020	949	24	0	0	34	5 185	4 783
Serviceintäkter, externt	89	86	76	83	124	117	102	104	2	0	-1	9	392	399
<b>Intäkter</b>	<b>1 408</b>	<b>1 508</b>	<b>1 227</b>	<b>1 152</b>	<b>1 795</b>	<b>1 426</b>	<b>1 122</b>	<b>1 053</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>43</b>	<b>5 577</b>	<b>5 182</b>
Fastighetskostnader	-451	-502	-357	-318	-469	-385	-340	-355	-6	-	-9	-45	-1 632	-1 605
Driftsoverskott	957	1 006	870	834	1 326	1 041	782	698	20	-	-10	-2	3 945	3 577
Centraladministration	-8	-25	-8	-21	-14	-10	-10	-9	-	-	-118	-97	-158	-162
Ränteintäkter	11	22	9	7	12	45	21	25	-	-	-53	-95	0	4
Räntekostnader	-141	-265	-184	-194	-339	-287	-191	-168	-10	-	30	25	-835	-889
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>819</b>	<b>738</b>	<b>687</b>	<b>626</b>	<b>985</b>	<b>789</b>	<b>602</b>	<b>546</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-151</b>	<b>-169</b>	<b>2 952</b>	<b>2 530</b>
Förvärvs- och omstr.kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-5	-	-5
Värdeförändring fastigheter	1 056	662	1 286	1 198	2 405	2 545	460	144	-	-	9	-9	5 216	4 540
Värdeförändring derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152	247	152	247
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 875</b>	<b>1 400</b>	<b>1 973</b>	<b>1 824</b>	<b>3 390</b>	<b>3 334</b>	<b>1 062</b>	<b>690</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>64</b>	<b>8 320</b>	<b>7 312</b>
Förvaltningsfastigheter	19 396	21 560	19 910	18 010	32 154	25 696	16 889	15 811	819	-	-	-	89 168	81 078
varav årets investeringar	1 107	1 066	1 644	1 834	1 276	3 208	434	380	831	-	-	-	5 292	6 488

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 368 Mkr (255) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark och 5 671 Mkr (5 395) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark.

## Not 3 Intäkter

### Hyresvärde

De totala intäkterna (hyres- och serviceintäkter) för koncernen uppgick till 5 577 Mkr (5 182). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadsyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Tabellen nedan visar hyresvärdet kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 3% (3%) mot föregående år.

Hyresvärde, kr/kvm	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/Logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	1 397	1 354	1 518	1 563	767	774
Öresund	1 984	1 898	2 125	2 118	837	772
Stockholm	2 122	1 963	2 869	2 565	1 142	1 063
Väst	1 602	1 488	1 280	1 250	763	748
Norr	1 584	1 531	1 574	1 545	-	-
Finland	3 577	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1 731</b>	<b>1 636</b>	<b>1 739</b>	<b>1 712</b>	<b>858</b>	<b>825</b>

Hyresvärde, kr/kvm	Handel		Lätt industri		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	1 261	1 258	818	784	1 298	1 271
Öresund	1 478	1 471	782	726	1 613	1 541
Stockholm	1 402	1 291	1 149	1 105	1 701	1 621
Väst	1 253	1 159	819	785	1 093	1 072
Norr	1 597	-	-	-	1 578	1 536
Finland	-	-	-	-	3 577	-
<b>Totalt</b>	<b>1 367</b>	<b>1 282</b>	<b>882</b>	<b>846</b>	<b>1 407</b>	<b>1 341</b>

### Omförhandling

De kommersiella hyreskontrakten, för vilka hyrorerna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att en förändring av marknadshyrorerna inte ger ett direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräknings av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen förfall under 2019 beror på att merparten, på grund av uppsägningstider, redan omförhandlats under 2018. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,9 år (4,0).

Kontraktförfallostruktur	Antal kontrakt	Tkvm	Kontraktvärde, Mkr	Andel av värdet
<b>Kommersiellt, löptid</b>				
2019	1 730	346	437	8%
2020	1 567	829	1 138	21%
2021	1 151	686	951	17%
2022	853	566	852	16%
2023	227	375	533	10%
2024+	366	893	1 394	26%
<b>Summa</b>	<b>5 894</b>	<b>3 695</b>	<b>5 305</b>	<b>98%</b>
Bostäder	461	35	41	1%
P-platser och övrigt	6 345	286	86	1%
<b>Totalt</b>	<b>12 700</b>	<b>4 016</b>	<b>5 432</b>	<b>100%</b>

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i Castellum under 2018 var 93,2% (90,9%) inkl. rabatter om 87 Mkr (97). I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 14 Mkr (6) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Bruttouthyrningen, d v s årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 408 Mkr (600), varav 109 Mkr (198) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 247 Mkr (290), varav 11 Mkr (7) avsåg konkurser och 19 Mkr (18) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid.

Nettouthyrning för året uppgick därmed till 161 Mkr (310). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader. I årets nettouthyrning ingår inte årets uthyrningar om totalt 146 Mkr avseende nybyggnation för såväl E.ON som Domstolsverket i Malmö eftersom Castellum inväntar slutlig detaljplan.

Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/Logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	93,2%	89,5%	97,3%	97,6%	91,6%	88,7%
Öresund	88,3%	84,8%	97,9%	93,9%	90,1%	82,6%
Stockholm	94,1%	92,9%	97,5%	91,0%	94,6%	91,6%
Väst	93,0%	89,2%	96,5%	96,0%	89,4%	92,0%
Norr	86,5%	88,2%	96,5%	96,7%	-	-
Finland	99,6%	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>91,9%</b>	<b>88,8%</b>	<b>97,2%</b>	<b>95,3%</b>	<b>91,3%</b>	<b>89,8%</b>

Ekonomisk uthyrningsgrad	Handel		Lätt industri		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mitt	97,5%	92,2%	95,7%	95,8%	94,6%	91,9%
Öresund	91,3%	89,2%	84,1%	69,5%	90,1%	85,8%
Stockholm	94,8%	95,6%	92,7%	87,0%	94,9%	92,9%
Väst	96,6%	95,6%	94,9%	94,9%	92,4%	91,6%
Norr	88,0%	87,7%	-	-	93,4%	93,9%
Finland	-	-	-	-	99,6%	-
<b>Totalt</b>	<b>94,8%</b>	<b>93,7%</b>	<b>92,4%</b>	<b>88,9%</b>	<b>93,2%</b>	<b>90,9%</b>

### Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 900 kommersiella kontrakt och 461 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. 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.

Kontraktstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktvärde, Mkr	Andel
<b>Kommersiellt</b>				
<0,25	2 796	22%	222	4%
0,25-0,5	993	8%	363	7%
0,5-1,0	800	6%	565	11%
1,0-3,0	775	6%	1 311	24%
>3,0	530	4%	2 844	52%
<b>Summa</b>	<b>5 894</b>	<b>46%</b>	<b>5 305</b>	<b>98%</b>
Bostäder	461	4%	41	1%
P-platser och övrigt	6 345	50%	86	1%
<b>Totalt</b>	<b>12 700</b>	<b>100%</b>	<b>5 432</b>	<b>100%</b>

De kommersiella kontraktens spridning på olika branscher framgår av tabellen nedan.

Branschfördelning kommersiella kontrakt (GICS-kod)	Kontraktvärde, Mkr	Andel
Statlig och kommunal verksamhet	1 248	24%
Kommersiella tjänster, konsulter	949	18%
Detaljhandel inkl. grossister	577	11%
Industrivaror- och tjänster	548	10%
IT: mjukvara, hårdvara samt tjänster	382	7%
Fordon: försäljning, tillverkning, service	316	6%
Hälsovård	277	5%
Bank, finansbolag, försäkringsbolag	267	5%
Hotell, restaurang, fritid	180	3%
Livsmedel: handel och producenter	153	3%
Transport	123	2%
Emballage/papper och skogsprodukter	94	2%
El, gas, vatten och olja	63	1%
Fastigheter	67	1%
Telekom	32	1%
Dagligvaruhandel	29	1%
<b>Totalt</b>	<b>5 305</b>	<b>100%</b>

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	5 431	5 290	-	-
Bostäder	14	13	-	-
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5 år	11 882	11 976	-	-
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	5 106	5 341	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 433</b>	<b>22 620</b>	-	-

### Hyresfordringar

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 47 Mkr (45) efter att reservering/nedskrivning gjorts om 21 Mkr.

### Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

## Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 638 Mkr (1 605), motsvarande 378 kr/kvm (366). I beloppet ingår såväl direkta fastighetskostnader (kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt), som indirekta fastighetskostnader (uthyrning och fastighetsadministration).

### Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkring, hyresförlust samt fastighetsspecifik marknadsföring. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och logistikfastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick till 753 Mkr (699), vilket innebär 173 kr/kvm (157). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 15 Mkr (7), motsvarande 0,3% av hyresintäkterna.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 167 Mkr (194), vilket innebär 38 kr/kvm (43).

### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2018 var 23 Mkr (23) varav knappt hälften avser Storstockholm. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2018 års utgång hade Castellum 52 (70) fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader m m. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avtalade tomträttsavgälder år 1	15	17	-	-
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	54	67	-	-
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	232	275	-	-
<b>Summa</b>	<b>301</b>	<b>359</b>	-	-

### Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 315 Mkr (305) motsvarande 73 kr/kvm (70). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen för 2018 var 1,0% på taxeringsvärdet för kontor/handel och 0,5% för lager/logistik.

### Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2018 till 374 Mkr (384), vilket innebär 90 kr/kvm (91). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning såsom kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering, hyreskrav som redovisning samt

kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterbolag. Av kostnaderna utgör 179 Mkr (191) ersättningar till anställda och 9 Mkr (9) avskrivningar på inventarier.

## Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

Fastighetskostnader, kr/kvm	Kontor		Samhällsfastighet		Lager/logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	220	195	187	168	110	110
Underhåll	53	55	35	45	22	29
Tomträttsavgäld	2	3	4	6	7	7
Fastighetsskatt	111	109	88	77	23	23
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>386</b>	<b>362</b>	<b>314</b>	<b>296</b>	<b>162</b>	<b>169</b>
Fastighetskostnader, kr/kvm	Handel		Lätt industri		Totalt	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Driftskostnader	170	161	116	100	173	157
Underhåll	32	38	26	26	38	43
Tomträttsavgäld	4	5	6	5	4	5
Fastighetsskatt	63	61	23	20	73	70
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>269</b>	<b>265</b>	<b>171</b>	<b>151</b>	<b>269</b>	<b>275</b>
Uthyrning/fastighetsadministration					90	91
<b>Totalt</b>	<b>269</b>	<b>265</b>	<b>171</b>	<b>151</b>	<b>378</b>	<b>366</b>

## Not 5 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, administration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, ekonomi- och finansavdelning, data, personal, investorer relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m m. Vidare ingår kostnader på regionnivå för VD. Av kostnaderna, exkl. nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 74 Mkr (74) ersättningar till anställda och 10 Mkr (5) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 18 Mkr (12).

## Ersättning till revisorer

Ersättning till revisionsbyråer	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Revisionsuppdrag	3	3	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1	0	0
Övriga tjänster	1	0	1	0
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Av koncernens totala ersättningar om 4 669 tkr (4 080) avser allt ersättning till Deloitte.

## Not 6 Förvävs- och omstruktureringskostnader

Under 2016 förvärvade Castellum Norrporten, vilket medförde förvävs-kostnader om 126 Mkr. Därtill påbörjades omstrukturering av verksamheten, vilken färdigställdes under 2017. Kostnade för omstruktureringen uppgick till totalt 42 Mkr, varav 5 Mkr belastat 2017 års resultat.

## Not 7 Ränte- och finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ränteutgifter	22	4	0	2
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	-	-	284	210
Anticiperad utdelning, dotterbolag	-	-	1 261	3 260
Ränteutgifter, dotterbolag	-	-	981	919
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>4</b>	<b>2 526</b>	<b>4 391</b>

Ränteutgifter, såväl i koncernen som moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 8 Ränte- och finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	857	889	849	826
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	95	94
Övriga finansiella kostnader	0	0	8	6
<b>Summa</b>	<b>857</b>	<b>889</b>	<b>952</b>	<b>926</b>

Årets finansnetto uppgick till -835 Mkr (-855). Under året har 23 Mkr (31) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 2,2% (2,4%) använts.

Av koncernens räntekostnader avser 633 Mkr (396) räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 728 Mkr (473). Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Castellums räntederivat.

## Not 9 Värdeförändringar

### Fastigheter

Fastighetsmarknaden 2018 kännetecknades av fortsatt god efterfrågan med hög aktivitet och stabila till stigande priser. Detta tillsammans med en stark hyresmarknad medför att Castellum för 2018 redovisar en värdeförändring om 5 216 Mkr (4 540) motsvarande 6% (6%). Vidare har 52 fastigheter sålts för 2 534 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 110 Mkr. Underliggande fastighetspris uppgick således till 2 655 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste 10-årsperioden har varit 2,5% per år, vilket är något högre än inflationen under motsvarande period om ca 1%.

### Derivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallstruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödes-påverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att valutsäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutrisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. För valutaderivatuppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 152 Mkr (247).

## Not 10 Inkomstskatter

Aktuell skattesats har beräknats utifrån en nominell skattesats om 22% medan uppskjuten skatt beräknats utifrån de lägre skattesatser som gäller för Sverige från och med 2019 (21,4%) och 2021 (20,6%). I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än redovisat resultat. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag. Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, varför värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instrument, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör negativa värdeförändringar på sådana instrument en avdragsgill post medan värdeförändringar upp till instrumentets anskaffningsvärde utgör en skattepliktig intäkt.

Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2018 lågt vilket beror på att Castellum kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelse. Betald skatt uppstår då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Skatteberäkning i koncernen	Underlag 2018		Underlag 2017	
	Aktuell skatt	Uppskj. skatt	Aktuell skatt	Uppskj. skatt
Förvaltningsresultat	2 952		2 530	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	-1 031	1 031	-1 054	1 054
ombyggnationer	-582	582	-437	437
Övriga skattemässiga justeringar	94	-79	48	73
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 433	1 534	1 087	1 564
Försäljning fastigheter	101	-1 803	-	-465
Justering föregående år	-	-	-272	199
Värddeförändring fastigheter	-	5 326	-	4 513
Värddeförändring derivat	152	-	-423	323
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	1 686	5 057	392	6 134
Underskottsavdrag, ingående balans	-2 437	2 437	-2 392	2 392
Underskottsavdrag, utgående balans	1 081	-1 081	2 437	-2 437
Skattepliktigt resultat	330	6 413	437	6 089
<b>Årets skatt 22%</b>	<b>-74</b>	<b>-1 411</b>	<b>-96</b>	<b>-1 340</b>
<b>Omvärdering uppskjuten skatt</b>	<b>-</b>	<b>618</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-74</b>	<b>-793</b>	<b>-96</b>	<b>-1 340</b>

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 1 081 Mkr.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Castellums redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat, ökat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 9%.

Skattekostnad/intäkt	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	8 320	7 312	1 545	1 442
Skatt enligt gällande skattesats	-1 830	-1 609	-340	-317
Skatteeffekt på grund av:				
ej skattepliktig utdelning	-	-	277	827
ej avdragsgill nedsk. aktier dotterbolag	-	-	-5	-594
ej skattepl. förs fast / dotterbolag	345	102	-	-
ny framtida bolagsskatt	618	-	1	-
derivat	-	76	-	-
övriga skattemässiga justeringar	-	-5		1
<b>Redovisad skattekostnad/intäkt</b>	<b>-867</b>	<b>-1 436</b>	<b>-67</b>	<b>-83</b>

## Not 11 Personal och styrelse

Antal anställda	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	388	416	51	38
varav kvinnor	164	167	32	27
varav Danmark (varav kvinnor)	10 (4)	9 (4)	-	-

### Löner, arvoden och förmåner

Under 2018 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter, varav 4 (4) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 20 (19), varav 8 (12) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 8 (9) ledande befattningshavare, varav 3 (4) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 35 (41) personer, varav 15 (15) kvinnor.

	Koncern		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Löner, arvoden och förmåner</b>				
Styrelseordförande	1,0	0,9	1,0	0,9
Övriga styrelseledamöter	2,5	2,2	2,5	2,2
Verkställande direktören				
Grundlön	4,6	4,4	4,6	4,4
Rörlig ersättning	4,7	2,5	4,7	2,5
Förmåner	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ledande befattningshavare koncern: 8 (8), moderbolaget: 4 (4)				
Grundlön	14,6	12,8	6,5	3,5
Rörlig ersättning	8,0	6,9	3,0	3,8
Förmåner	0,5	0,4	0,2	0,1
Övriga anställda	218,4	204,4	34,1	29,5
<b>Summa</b>	<b>254,3</b>	<b>234,5</b>	<b>56,6</b>	<b>46,9</b>
<b>Avtalsenliga pensionskostnader</b>				
Verkställande direktör	1,4	1,3	1,4	1,3
Övriga ledande befattningshavare (8 resp. 4)	4,5	5,2	2,0	2,1
Övriga anställda	36,7	32,4	4,8	3,8
<b>Summa</b>	<b>42,6</b>	<b>38,9</b>	<b>8,2</b>	<b>7,2</b>
<b>Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt</b>				
Styrelsens ordförande	0,3	0,3	0,3	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,8	0,5	0,8	0,5
Verkställande direktör	3,3	2,5	3,3	2,5
Övriga ledande befattningshavare (8 resp. 4)	8,0	7,5	3,5	2,8
Övriga anställda	72,3	68,9	11,9	10,1
<b>Summa</b>	<b>84,7</b>	<b>79,7</b>	<b>19,8</b>	<b>16,2</b>
<b>Totalt</b>	<b>381,6</b>	<b>353,1</b>	<b>84,6</b>	<b>70,3</b>

### Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2018 att utgå med 3 520 tkr, varav 850 tkr till styrelsens ordförande och 370 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 450 tkr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2018-03-22 till och med årsstämman 2019-03-21.

Ersättning till styrelsen	2018	2017
Charlotte Strömberg	958	875
Per Berggren	410	371
Anna-Karin Hatt	410	371
Christer Jacobson	365	341
Christina Karlsson Kazeem	365	341
Nina Linander	503	429
Johan Skoglund	434	388
<b>Totalt</b>	<b>3 444</b>	<b>3 116</b>

### Koncernledning

Under året har förändring skett av koncernledningen och vid årsskiftet ingick verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, chief operating officer (COO), kommunikationsdirektören i Castellum AB samt de fyra verkställande direktörerna i regionerna. Fr.o.m den 1 januari 2019 ingår även ansvariga för enheterna logistik, kontor samt investeringsdirektör.

### Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram som beskrivs nedan. Den rörliga ersättningen kan över programmets treårsperiod uppgå till maximalt tre årslöner. Koncernledningen har ett incitamentsprogram som består av två delar:

- En resultatrelaterad del som baseras på utfallet av förvaltningsresultatet jämfört med föregående år samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs en 10-procentig årlig tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie. Vid tillväxt i spannet 0-10% sker en linjär beräkning av incitamentet. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fast-

ställt, kan maximalt uppgå till en halv årslön per år. Utfallet för 2018 blev 88% (71%) motsvarande en kostnad om 10 Mkr (8,3) inkl sociala avgifter. Programmet löpte ut vid utgången av 2018.

- En aktiekursrelaterad del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning under en treårsperiod, såväl i nominella tal som jämfört med index för fastighetsaktier i Sverige, Eurozone och Storbritannien. För fullt utfall krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50% under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0-50% respektive 0-5%-enheter sker en linjär beräkning av incitamentet. Eventuell rörlig ersättning utbetalas som lön efter mätperioden juni 2017 - maj 2020. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 29 Mkr inklusive sociala kostnader. Per december 2018 var utfallet 89% (75%) motsvarande en kostnad om 12,4 Mkr (4,3) inkl sociala avgifter. Slutlig avläsning och avräkning sker i maj 2020.

Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Utfallande rörlig ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön.

### Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

### Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 12 fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Under 2018 lämnade Region VD för Stockholm-Norr sin befattning. Lön och pension under uppsägningstid om totalt 2,4 Mkr har kostnadsförts i sin helhet 2018.

### Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlagga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 40-tal anställda som istället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0 Mkr (0). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december, har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september 2018 till 159% (december 2017: 154%). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaro för året uppgick till 4% (3%), varav andelen långtidssjukskrivna var 2% procentenheter (2%). Sjukfrånvaro för män och kvinnor var 4% (3%) respektive 4% (3%). Sjukfrånvaro för anställda i åldersgruppen 29 år och yngre var 3% (3%), i åldersgruppen 30-49 år 3% (2%) medan den i åldersgruppen 50 år och äldre uppgick till 5% (5%). Moderbolagets sjukfrånvaro uppgick till 2% (2%), varav andelen långtidssjukskrivna var 1% (1%).

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

Specifikation årets förändring	Koncern	
	2018	2017
Ingående balans	81 078	70 757
Ny-, till- och ombyggnation	2 837	2 893
varav aktiverade räntekostnader	23	31
Förvärv	2 455	3 595
varav rörelseförvärv	-	-
Försäljningar	-2 745	-848
Värddeförändring	5 326	4 513
Valutakursomräkning	217	168
<b>Utgående balans</b>	<b>89 168</b>	<b>81 078</b>
Specifikation taxeringsvärde		
Byggnader	24 717	25 053
Mark	8 853	8 939
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>33 570</b>	<b>33 992</b>
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	5 577	5 182
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	1 629	1 605

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

Årets förändring per kategori	Kontor		Samhällsfastigheter		Lager/logistik	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	37 542	33 292	19 055	16 068	11 128	9 844
Kategoriförskjutningar	311	440	-7	0	41	130
Ny-, till- och ombyggnation	775	1 053	338	227	499	206
Förvärv	1 238	617	2	1 687	1 001	328
Försäljningar	-441	-425	-477	0	-524	-17
Värddeförändring	2 102	2 415	1 344	1 059	1 490	633
Valutakursomräkning	217	150	0	14	0	4
<b>Utgående balans</b>	<b>41 744</b>	<b>37 542</b>	<b>20 255</b>	<b>19 055</b>	<b>13 635</b>	<b>11 128</b>

Årets förändring per kategori	Handel		Lätt industri		Projekt och mark	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Ingående balans	6 982	6 173	2 245	2 568	4 126	2 812
Kategoriförskjutningar	220	225	44	-40	-609	-755
Ny-, till- och ombyggnation	74	392	273	76	878	939
Förvärv	150	30	11	0	53	933
Försäljningar	-365	0	-645	-390	-293	-16
Värddeförändring	54	162	101	31	235	213
Valutakursomräkning	0	0	0	0	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>7 115</b>	<b>6 982</b>	<b>2 029</b>	<b>2 245</b>	<b>4 390</b>	<b>4 126</b>

Moderbolaget äger inga fastigheter.

### Årets investeringar

Castellum har under 2018 investerat för totalt 5 292 Mkr (6 488), varav 2 455 Mkr (3 595) avsåg förvärv och 2 837 Mkr (2 893) avsåg ny-, till- och ombyggnation.

### Väsentliga åtaganden

Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 600 Mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

### Påbörjade större investeringar

Fastighet	Investering, Mkr	Varav kvar, Mkr	Färdigställd
Olaus Petri 3:244, Örebro	465	77	Kv 2 2019
Sabbatsberg 24, Stockholm	418	302	Kv 2 2020
Hisingen Log.park, Göteborg	294	292	Kv 2 2020
Smygmasken 1, Malmö	349	135	Kv 2 2019
Spejaren 4, Huddinge	349	113	Kv 1 2019

### Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värde drivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

### Intern värdering

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2018 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Castellum AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

### Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. I värderingen förbättras den ekonomiska uthyrningsgraden successivt under 10-årsperioden för att uppgå till 96%. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden per fastighetskategori, år 1	2018	2017
Hysesvärde kr/kvm,	1 405	1 358
Vakans	6%	7%
Direkta fastighetskostnader kr/kvm	277	282
Fastighetsadministration kr/kvm	31	31

### Antaganden avkastningskrav

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta om 3%, inflation om 1,5% samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar - generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter,

kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till kontraktens längd, storlek och antal. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har i värderingen åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1,0%. Riskpremien uppgår i genomsnitt till 6,8% med ett intervall om 3,1%-11,4%

För att beräkna avkastningen för totalt kapital har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5,0%. Kostnaden för lånat kapital utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrader om 55-65% gjorts beroende på fastighetskategori.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt kreditkostnaden vägs samman utifrån kapitalstruktur. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det bedömda 10-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt.

Av tabellen nedan framgår genomsnittligt avkastningskrav per fastighetskategori.

Fastighetskategori	2018-12-31	2017-12-31
Kontor	5,1%	5,2%
Samhällsfastigheter	5,0%	5,2%
Lager/Logistik	5,8%	6,6%
Handel	5,9%	5,8%
Lätt industri	6,9%	7,1%
Totalt	5,3%	5,5%

Det framräknade avkastningskravet kalibreras därefter mot marknadens avkastningskrav. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

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

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr	2018	2017
Driftsöverskott fastigheter enligt resultaträkning	3 945	3 589
Återläggning uthyrning och fastighetsadministration	374	384
Driftsöverskott ej färdigställda projekt	-21	-12
Förvärvade/färdigställda fastigheter som om de ägts hela året	104	74
Sålda fastigheter	-153	-59
Driftsöverskott exkl uthyrning och fastighetsadministration för fastigheter som om de ägts hela året, exkl projekt och mark	4 249	3 976
Justerat för:		
Indexjustering 2019, 2% (2%)	130	92
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	190	295
Fastighetsadministration 30 kr/kvm	-132	-133
<b>Normaliserat driftsöverskott</b>	<b>4 437</b>	<b>4 230</b>
Värdering exkl. byggrätter om 672 Mkr (569)	84 106	76 383
<b>Genomsnittlig värderingsyield</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,5%</b>

### Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 700).

### Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen visar ett verkligt värde om 89 168 Mkr (81 078), vilket motsvarar en värdeförändring om 6% (6%). Av värdet avser ca 4%, dvs 3 158 Mkr fastigheter som innehavs via tomträttsavtal, med hyresintäkter om 235 Mkr.

Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, Mkr 2018-12-31	Kontor	Samhällsfastigheter	Lager/Logistik	Handel	Lätt industri	Projekt & Mark	Summa
Mitt	9 537	5 715	1 185	1 525	413	1 021	19 396
Öresund	10 236	3 219	1 685	822	318	610	16 890
Stockholm	10 504	5 329	4 497	3 602	673	2 061	26 666
Väst	9 359	2 112	6 268	847	625	698	19 909
Norr	1 289	3 880	-	319	-	-	5 488
Finland	819	-	-	-	-	-	819
<b>Summa</b>	<b>41 744</b>	<b>20 255</b>	<b>13 635</b>	<b>7 115</b>	<b>2 029</b>	<b>4 390</b>	<b>89 168</b>

### Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om 84 710-93 616 Mkr motsvarande +/- 4 458 Mkr.

Känslighetsanalys +/-1% (enhet)	Påverkan på värde, Mkr				
	Kontor	Samhällsfastighet	Lager/Logistik	Handel	Lätt industri
Hyresvärde	561	263	167	97	27
Ekonomisk uthyrningsgrad	561	263	167	97	27
Fastighetskostnader	124	51	34	20	6
Avkastningskrav	-6 306/ +8 354	-3 150/ +4 285	-1 674/ +2 259	-989/ +1 358	-243/ +325

Vidstående känslighetsanalys visar hur +/- 1%-enhetens förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändras på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

### Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 174 fastigheter motsvarande värdemässigt 56% av beståndet värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. Forums värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 48 345 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighetskategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 49 677 Mkr, dvs en nettoavvikelse om 1 322 Mkr motsvarande -2,7%. Bruttoavvikelsena var +995 Mkr respektive -2 314 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 7%.

Det kan konstateras att Castellums avvikelse mot de två externa värderarna ryms väl inom osäkerhetsintervallet +/- 5-10%.

### Not 13 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	192	138	61	41
Inköp	77	69	22	29
Försäljning/utrangering	-23	-15	-17	-9
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>246</b>	<b>192</b>	<b>66</b>	<b>61</b>
Ingående avskrivningar	-109	-96	-8	-12
Försäljning/utrangering	5	14	-	9
Årets avskrivningar	-19	-13	-7	-5
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-123</b>	<b>-109</b>	<b>-15</b>	<b>-8</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>123</b>	<b>83</b>	<b>51</b>	<b>53</b>

## Not 14 Goodwill

I mars 2016 förvärvades fastighetsbolagen CORHEI Fastighets AB (tidigare joint venture) och i juni 2016 förvärvades Norrporten. I samband med förvärvet uppstod en goodwillpost hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Goodwillen är därmed helt kopplad till uppskjuten skatt.

Vidare såldes delar av Norrporten vidare, vilket medförde ett nedskrivningsbehov av goodwillen då den uppskjutna skatt som är hänförligt till de sålda fastigheterna upplöses i sin helhet.

Nedskrivningsprövningen har skett baserat på verkligt värde med avdrag för kostnader för försäljning. Nedskrivningsprövningen har inte indikerat något nedskrivningsbehov för 2018.

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 659	1 659	-	-
Förvärv	-	-	-	-
Nedskrivning	-	-	-	-
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 659</b>	<b>1 659</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 15 Eget kapital och substansvärde

### Poster i eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2017 fördelat på 273 201 166 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.

Inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning föreligger. Några potentiella aktier, t ex konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, s k preferensaktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100,00	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100,00	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2,00	-
<b>Vid börsnotering</b>	<b>1997-05-23</b>	<b>50 000 000</b>	<b>2,00</b>	<b>100 000 000</b>
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2,00	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	-6 998 323	2,00	-13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	-7 142 857	2,00	-14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	+129 005 031	0,50	-
Nyemission	2016-06-14	+82 000 000	0,50	+41 000 000
Apportemission	2016-06-15	+19 194 458	0,50	+9 597 229
<b>Årets utgång</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>273 201 166</b>	<b>0,50</b>	<b>136 600 583</b>

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

### Valutaomräkningsreserv

Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

### Valutasäkringsreserv

Avser effektiv del av realiserade värdeförändringar hänförligt till valuta-derivat som används för säkring av investering i utlandsverksamhet.

### Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

### Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Återköpta egna aktier

Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga

återköp av egna aktier skett. Dessa återköpta aktier användes i samband med förvärvet av Norrporten som en apportemission.

### Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetalad utdelning, för räkenskapsåret 2018 uppgår till 6,10 kr/aktie, totalt 1 667 Mkr. Utdelningen föreslås delas upp på två utbetalningstillfällen där avstämningsdag för första utbetalningen föreslås till 25 mars 2019 och avstämningsdag för andra utbetalningen föreslås till 23 september 2019. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

### Substansvärde

Substansvärde 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 derivat, goodwill och uppskjuten skatteskuld. Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 716 Mkr respektive 9 203 Mkr samtidigt som -1 659 Mkr ska dras av.

Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskuld. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats medan den verkliga skatten är betydligt lägre p g a möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn. För närvarande görs bedömningen att den verkliga diskonterade uppskjutna skatteskulden motsvarar 7%, innebärande att ytterligare 6 228 Mkr ska tillföras eget kapital.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10% för att avspejla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall innebär +/- 5% osäkerhetsintervall +/- 3 478 Mkr efter skatt (baserat på 2018 års nominell skattesats om 22%).

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	716	3
Goodwill	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	9 203	34
<b>Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)</b>	<b>48 009</b>	<b>176</b>
Avdrag		
Derivat enligt ovan	-716	-3
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 6%*	-2 975	-11
<b>Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV)</b>	<b>44 318</b>	<b>162</b>

Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 6% efter skatt

\*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserats under 2 år med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserats under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

### Kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår ovan.

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, ska årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 4 400 Mkr. Alla investeringar ska bidra till tillväxtnivån i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

### Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstmedel om 17 661 655 107 kr skall disponeras enligt följande; utdelning till aktieägarna 6,10 kr/aktie, totalt 1 666 527 113 kr och att i ny räkning överföra 15 995 127 994 kr.



Koncernen, Mkr (not 15)	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						Balanserad vinst	Totalt eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande		
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>51</b>	<b>-46</b>	<b>-2</b>	<b>16 660</b>	<b>29 234</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	5 876	5 876
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	78	-80	-	-	-8
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>123</b>	<b>-126</b>	<b>-2</b>	<b>21 170</b>	<b>33 736</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	151	-143	-	-	8
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>12 434</b>	<b>274</b>	<b>-143</b>	<b>-2</b>	<b>27 175</b>	<b>39 749</b>

Moderbolaget, Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Reservfond	Fond för verkligt värde		Överkursfond	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
				Valutaomäkningsreserv	Valutasäkringsreserv			
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>17</b>	<b>-19</b>	<b>8 433</b>	<b>9 213</b>	<b>17 801</b>
Utdelning mars och sept 2017 (5,00 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 366	-1 366
Årets resultat 2017	-	-	-	-	-	-	1 359	1 359
Övrigt totalresultat 2017	-	-	-	67	-67	-	0	0
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>84</b>	<b>-86</b>	<b>8 433</b>	<b>9 206</b>	<b>17 794</b>
Utdelning mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	-1 448	-1 448
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	1 478	1 478
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	93	-99	-	-	-6
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>273 201</b>	<b>137</b>	<b>20</b>	<b>177</b>	<b>-185</b>	<b>8 433</b>	<b>9 236</b>	<b>17 818</b>

## Not 16 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	1 801	1 988	164	146
Ej räntebärande låneskulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	307	-	-	-
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	-	-	64	60
mellan ett till fem år efter balansdagen	35 997	34 211	38 549	37 374
senare än fem år efter balansdagen	4 361	4 015	1 900	1 556
<b>Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, övriga avsättningar och derivat</b>	<b>42 466</b>	<b>40 214</b>	<b>40 677</b>	<b>39 136</b>

Under 2019 förfaller kortfristiga räntebärande låneskulder om 9 253 Mkr (11 322). Då dessa täcks av outnyttjade långfristiga ramar är de klassificerade såsom långfristiga.

## Not 17 Uppskjuten skatteskuld/fordran

En realisering av samtliga tillgångar och skulder till koncernmässigt bokfört värde samt nyttjande av kvarvarande underskottsavdrag skulle ge en skattepliktig vinst om 49 616 Mkr (41 969), vilket med full skattebelastning motsvarar en skatteutbetalning om 10 228 Mkr (9 233). I Castellum finns 1 025 Mkr (828) i uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Den skatt som fanns vid förvärvstillfället ska enligt gällande regelverk inte upptas i balansräkningen, vilket framgår i efterföljande tabell.

Moderbolaget redovisar en uppskjuten skattefordran om 12 Mkr (79), motsvarande 21,4% av outnyttjade underskottsavdrag om 55 Mkr (359).

### Underskottsavdrag

Castellums underskottsavdrag beräknas per 31 december 2018 uppgå till 1 081 Mkr (2 437). Dess förändring framgår av tabellen i not 10. Underskottsavdrag har inte någon förfallotidpunkt.

### Skattemässiga över- och undervärden på fastigheter

Vid en beräkning av det skattemässiga utfallet i koncernen av en direktsäljning av fastigheterna, ska mot det koncernmässigt bokförda värdet om 89 168 Mkr (81 078), ställas det skattemässiga värdet i juridisk person vilket totalt uppgår till 38 615 Mkr (36 807). Det innebär att vid en försäljning av Castellums samtliga fastigheter skulle den skattepliktiga nettovinsten överstiga den i koncernen redovisade vinsten med 50 553 Mkr (44 271).

Uppskjuten skatteskuld	2018		2017	
	Underlag	Skatt	Underlag	Skatt
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	2 437	536	2 392	526
Årets förändring enligt totalresultat	-1 356	-305	45	10
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>1 081</b>	<b>231</b>	<b>2 437</b>	<b>536</b>
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Vid årets ingång	-44 271	-9 739	-36 851	-8 107
Årets förändring enligt totalresultat	-4 495	-492	-5 649	-1 242
Förvärv via bolag	-1 787	-197	-1 771	-390
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-50 553</b>	<b>-10 428</b>	<b>-44 271</b>	<b>-9 739</b>
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv				
Vid årets början	3 763	828	1 992	438
Förvärv via bolag	1 787	197	1 771	390
Vid årets utgång i balansräkningen	4 976	1 025	3 763	828
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-45 577</b>	<b>-9 403</b>	<b>-40 508</b>	<b>-8 911</b>
Derivat				
Vid årets ingång	-	-	385	85
Förvärvat	-	-	-	-
Årets förändring enligt totalresultat	-	-	-385	-85
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-135	-30	-31	-7
Förvärv	-	-	-	0
Årets förändring enligt totalresultat	-9	-1	-104	-23
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-144</b>	<b>-31</b>	<b>-135</b>	<b>-30</b>
Totalt				
Vid årets ingång	-37 186	-8 405	-32 113	-7 065
Årets förvärv	-	-	-	-
Årets förändring enligt totalresultat	-7 454	-798	-6 063	-1 340
<b>Vid årets utgång i balansräkningen</b>	<b>-44 640</b>	<b>-9 203</b>	<b>-37 186</b>	<b>-8 405</b>

Tidigare gjorda nedskrivningar där skattemässigt avdrag erhållits uppgår till ca 93 Mkr. Dessa kan, förutsatt en värdeuppgång, framgent komma att återföras.

## Not 18 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade hyresgarantier med ett maximalt åtagande till och med 31 januari 2019 bedömt till 6 Mkr (5) samt övriga åtaganden i samband med försäljning av fastigheter uppgående till maximalt - Mkr (-).

## Not 19 Derivat

### Värdering

Castellum använder bl a räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivat, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Per 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till -716 Mkr (-1 352) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Castellum redovisar derivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan ett teoretiskt förfallande belopp under 2019 beräknas, uppgående till 249 Mkr.

### Motpartsrisk

För att begränsa motpartsrisk har Castellum standardiserade nettingavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

	2018-12-31			2017-12-31		
	Tillgång	Skuld	Netto	Tillgång	Skuld	Netto
Räntederivat	0	-689	-689	2	-1 301	-1 299
Valutaderivat	13	-40	-27	1	-54	-53
<b>Bruttovärde derivat</b>	<b>13</b>	<b>-729</b>	<b>-716</b>	<b>3</b>	<b>-1 355</b>	<b>-1 352</b>
Omfattas av netting	-13	13	0	-3	3	-
<b>Nettovärde derivat</b>	<b>0</b>	<b>-716</b>	<b>-716</b>	<b>0</b>	<b>-1 352</b>	<b>-1 352</b>

### Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntederivat utgörs av betald minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan och CIBOR räntan såsom den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

År	Framtida likviditetsflöde derivat		
	Ränta att betala	Ränta att erhålla	Netto, Mkr
2019	-400	135	-265
2020	-374	131	-243
2021	-343	117	-226
2022	-317	115	-202
2023	-287	100	-187
2024+	-153	7	-146
<b>Summa</b>	<b>-1 874</b>	<b>604</b>	<b>-1 270</b>

## Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/- 1%-enhet. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Slutdatum	Belopp, Mkr	Anskaffningsvärde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Genomsnittlig ränta	Marknadsvärde ränta +1%-enhet	Marknadsvärde ränta -1%-enhet
2019	2 600	-	-2	0,6%	6	-9
2020	3 701	-	-38	0,9%	-22	-97
2021	2 500	-	-21	0,9%	26	-116
2022	2 150	-	-42	1,3%	34	-124
2023	1 566	-	-41	0,8%	-27	-47
2024+	7 900	-	-540	2,2%	39	-1 143
<b>Summa</b>	<b>20 417</b>	<b>-</b>	<b>-684</b>	<b>1,2%</b>	<b>56</b>	<b>-1 536</b>

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 32 Mkr (-53) ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

## Not 20 Finansiell riskhantering

### Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 12 400 Mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 65% och räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Brytande av 55% belåningsgrad medför i vissa kreditavtal dyrare finansieringskostnader. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Castellums mål för kapitalstruktur.

### Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyen. Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Den finansiella verksamheten i Castellum ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettet vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyen anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyen.

I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings- och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

### Riskhantering

Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom t ex ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen. Castellums internbank arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden.

### Finansieringsrisk

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. För att uppnå maximal flexibilitet är utnyttjade krediter i bank i huvudsak revolverande, dvs krediterna omsätts vanligtvis inom 1–3 månader. Korta revolverande krediter möjliggör normalt amortering vid varje omsättningstillfälle utan marginalbrytningsersättning eller annan kompensation till kreditgivare. Strävan är att minimera räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder.

För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellum hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 56 358 Mkr (57 240), varav långfristigt uppgick till 45 962 Mkr (45 120) och kortfristigt till 10 396 Mkr (12 120). Av de långfristiga krediterna utgjorde 27 661 Mkr (33 208) långfristiga bindande låneavtal i bank och 18 301 Mkr (11 912) obligationer emitterade under Castellums MTN-program och EMTN-program. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 1 738 Mkr (1 876) kortfristiga låneavtal i bank, 3 298 (2 250) obligationer och 5 360 Mkr (7 994) utestående företagscertifikat.

Under 2018 har kreditavtal om 6 500 Mkr avslutats och 15 400 Mkr omförhandlats och förlängts, vilket medfört gynnsammare finansieringsvillkor. Detta medför att borgensförbindelserna totalt sett har minskat med 4 804 Mkr. Därtill har låneavtal om motsvarande 75 Mkr euro med Europeiska investeringsbanken (EIB) utnyttjats. Lånebeloppet är nominellt 756 Mkr med en löptid om 5 år. Vidare har under året, obligationer om nominellt 2 250 Mkr förfallit medan 4 575 Mkr har nyemitterats inom ramet för Castellums svenska MTN-program. Vidare har under året bolaget genomfört en första internationell obligationsemission under Castellums EMTN-program som lanserades i början av november. Emissionsbeloppet uppgick till 500 MEUR med en löptid om fem år. Merparten av emissionsbeloppet har swappats till till SEK.

Den genomsnittliga återstående kredittiden på Castellums krediter uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (2,7).

Kreditavtal/-ramar	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	27 661	12 561
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	838	838
Checkkredit	900	-243
Summa låneavtal	29 399	13 156
MTN-program (ram 18 000 Mkr)	16 484	16 484
EMTN-program (ram 2 000 MEUR)	5 116	5 116
Företagscertifikat (ram 10 000 Mkr)	5 360	5 360
<b>Summa</b>	<b>56 358</b>	<b>40 115</b>

Förfallstrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Kreditavtalens förfallstruktur	Avtal, Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0–1 år	10 396	595	8 658	9 253
1–2 år	5 230	1 983	3 247	5 230
2–3 år	13 069	2 320	3 749	6 069
3–4 år	8 469	3 580	2 939	6 519
4–5 år	16 694	3 377	7 167	10 544
>5 år	2 500	1 301	1 199	2 500
<b>Totalt</b>	<b>56 358</b>	<b>13 156</b>	<b>26 959</b>	<b>40 115</b>

### Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Castellum valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Castellum valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och MTN/EMTN med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Castellum har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 454% (386%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2018 till 3,1 år (2,4), den genomsnittliga effektiva räntan var 2,0% (2,4%) och den genomsnittliga räntan för året 2,2% (2,4%).

Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3 år (2,2).

Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% uppgår till -82/+82 Mkr. I ränteförfallstrukturen redovisas räntederivat i det segment det tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i intervallet för det underliggande lånet.

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***	Genomsnittlig portföljsnittränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	26 954	1,0%*	1 400	0,90%	-16 685	-0,3%	2,90%	0,2 år
1-2 år	1 600	1,40%	2 501	1,20%	-	-	1,30%	1,4 år
2-3 år	4 250	1,50%	2 500	0,90%	-	-	1,30%	2,4 år
3-4 år	1 150	2,10%	2 150	0,90%	-	-	1,30%	3,5 år
4-5 år	5 863	2,50%	234	2,20%	-	-	2,50%	4,8 år
5-10 år	298	2,30%	7 900	1,90%	-	-	1,90%	7,2 år
<b>Totalt</b>	<b>40 115</b>	<b>1,30%</b>	<b>16 685</b>	<b>1,50%</b>	<b>-16 685</b>	<b>-0,3%</b>	<b>2,00%</b>	<b>3,1 år</b>

\*Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN \*\*Castellum betalar fast ränta \*\*\*Castellum erhåller rörlig ränta

### Valutarisk

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett värde om 6 895 Mkr (5 671), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Castellum är också exponerad för valutarisk genom upplåning i euro. Valutarisken i upplåning är fullt säkrad och säkringsredovisas dels genom kassaflödessäkring, dels genom säkring av verkligt värde. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Transaktionsexponeringen i koncernen är normalt begränsad och ska i första hand hanteras genom matchning av intäkter och kostnader.

Påverkan på finansiell nettoställning vid en förstärkning av SEK med 10% i förhållande till DKK uppgår till -135 Mkr.

### Motpartsrisik

Med motpartsrisik avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Castellums motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser. Modellen framgår av avsnittet Fordringar under Redovisningsprinciper.

Castellum begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Castellums motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

### Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöde hänförligt krediter framgår nedan. Vid beräkningen har antagits att en förfallande kredit ersätts av en ny kredit över det underliggande kreditavtalets löptid och till en Stiborränta såsom den noterades på bokslutsdagen.

Framtida likviditetsflöde krediter				
År	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	Räntekostnad, Mkr
2018	40 115	-9 253	30 862	-531
2019	30 862	-5 230	25 632	-471
2020	25 632	-6 069	19 563	-369
2021	19 563	-6 519	13 044	-282
2022	13 044	-10 544	2 500	-167
2023	2 500	-719	1 781	-29
2023+	1 781	-1 781	0	-44
<b>Summa</b>	<b>-40 115</b>			<b>-1 892</b>

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förskottbetalda hyror	693	694	-	-
Upplupna räntor	127	121	126	121
Övrigt	367	312	30	23
<b>Summa</b>	<b>1 187</b>	<b>1 127</b>	<b>156</b>	<b>144</b>

### Not 22 Ställda säkerheter

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	21 803	32 397	-	-
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Långfristiga fordringar koncernföretag	-	-	17 387	27 688
<b>Summa</b>	<b>21 801</b>	<b>32 397</b>	<b>17 387</b>	<b>27 688</b>

### Not 23 Eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Borgen för dotterbolag	-	-	3 616	3 609
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 616</b>	<b>3 609</b>

I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

### Not 24 Andelar i koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Under året har Castellum Norr AB förvärvats och två dotterbolag har sålts koncerninternt till Castellum Mitt AB och Castellum Väst AB.

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Bokfört värde
Castellum Stockholm AB	556002-8952	Stockholm	100%	4 854
Castellum Mitt AB	556121-9089	Örebro	100%	5 507
Castellum Väst AB	556122-3768	Göteborg	100%	3 579
Castellum Öresund AB	556476-7688	Malmö	100%	4 953
Castellum Norr AB	556594-3999	Sundsvall	100%	748
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100%	0
Fastighets AB Regeringsgatan 3	559154-9828	Göteborg	100%	0
Castellum Innovation AB	559110-6538	Göteborg	100%	37
<b>Summa</b>				<b>19 678</b>

Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna.

	Moderbolag	
	2018	2017
<b>Andelar koncernföretag</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 661	19 403
Förvärv	0	0
Lämnat aktieägartillskott	40	2 458
Nedskrivning	-23	-2 200
<b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b>	<b>19 678</b>	<b>19 661</b>

### Not 25 Långfristiga fordringar, koncernföretag

	Moderbolag	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	30 914	26 348
Nyutlåning / amorteringar från dotterbolag	-1 885	4 500
Valutakursomräkning	33	66
<b>Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde</b>	<b>29 062</b>	<b>30 914</b>

## Not 26 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

Finansiella instrument 2018, Mkr	Uplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsre- dovisning	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar</b>				
Långfristiga fordringar	8	-	-	-
Hysesfordringar	47	-	-	-
Övriga fordringar	465	-	-	-
Kassa och bank	243	-	-	-
<b>Skulder</b>				
Räntederivat	-	684	-	-
Valutaderivat	-	-	32	-
Långfristiga skulder	-	-	-	40 358
Leverantörsskulder	-	-	-	141
Övriga skulder	-	-	-	603
<b>Summa</b>	<b>763</b>	<b>684</b>	<b>32</b>	<b>41 102</b>

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m m redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebind-

Finansiella instrument 2017, Mkr	Låne- och kundford- ringar	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Derivat som används i säkringsre- dovisning	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
<b>Tillgångar</b>				
Hysesfordringar	45	-	-	-
Övriga fordringar	263	-	-	-
Kassa och bank	203	-	-	-
<b>Skulder</b>				
Räntederivat	-	1 299	-	-
Valutaderivat	-	-	53	-
Långfristiga skulder	-	-	-	38 226
Leverantörsskulder	-	-	-	125
Övriga skulder	-	-	-	336
<b>Summa</b>	<b>511</b>	<b>1 299</b>	<b>53</b>	<b>38 687</b>

ning, och för långfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

## Not 27 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2018-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	38 226	2 025	0	30	77	40 358
Derivat	1 352	-457	-179	0	0	716
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>39 578</b>	<b>1 568</b>	<b>-179</b>	<b>30</b>	<b>77</b>	<b>41 074</b>

Koncern	20-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2017-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	38 467	-241	0	1	-1	38 226
Derivat	1 117	0	235	0	0	1 352
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>39 584</b>	<b>-241</b>	<b>235</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>39 578</b>

Moderbolag	2017-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2018-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	34 303	2 353	0	79	3	36 738
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	4 627	-916	0	0	0	3 711
Derivat	1 352	-457	-179	0	0	716
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>40 282</b>	<b>980</b>	<b>-179</b>	<b>79</b>	<b>3</b>	<b>41 165</b>

Moderbolag	2016-12-31	Ej kassaflödespåverkande poster				2017-12-31
		Kassaflöde	Värdeförändring	Ändrad valutakurs	Periodisering över-/underkurs	
Långfristiga räntebärande skulder	27 912	6 391	0	-3	3	34 303
Långfristiga räntebärande skulder till koncernföretag	3 902	725	0	0	0	4 627
Derivat	1 117	0	235	0	0	1 352
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>32 931</b>	<b>7 116</b>	<b>235</b>	<b>-3</b>	<b>3</b>	<b>40 282</b>

Koncernens samt moderbolagets ränte- samt valutaderivat är ej kassaflödespåverkande.

## Not 28 Händelser efter balansdagen

Castellum genomförde den 18 januari 2019 en bytesaffär med fastighetsaktiebolaget Lilium där Castellum förvärvade sex fastigheter i Linköping samt sålde tjugo fastigheter i Sundsvall. Till- respektive frånträde sker 1 mars 2019.

Castellum offentliggjorde den 22 januari 2019 att Carola Lavén anställts som ny Investeringsdirektör och vice verkställande direktör i Castellum AB. Hon kommer ingå i koncernledningen och tillträder sin tjänst senast 1 augusti 2019. De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen

och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 1 februari 2019. Castellum offentliggjorde den 29 januari 2019 förväret av coworking-bolaget United Spaces för 200 Mkr.

Styrelsen i Castellum AB avser att föreslå årsstämman en utdelning om 6,10 kr/aktie, att utbetalas vid två tillfällen under året. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Castellum AB:s årsstämma, vilken äger rum den 21 mars 2019.

# Förslag till vinstdisposition

## Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	16 183 028 415 kronor
Årets resultat	1 478 626 692 kronor
<b>Totalt</b>	<b>17 661 655 107 kronor</b>

## Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägare, 6,10 kronor per aktie	1 666 527 113 kronor
Överförs i ny räkning	15 995 127 994 kronor
<b>Totalt</b>	<b>17 661 655 107 kronor</b>

I bolaget finns 273 201 166 aktier, varav samtliga är utdelningsberättigade.

Summan av ovan föreslagen utdelning om 1 666 527 113 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

# Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

## **Motivering**

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 56 procent av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50 procent av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter skatt uppgick till 7 453 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

## **Verksamhetens art, omfattning och risker**

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

## **Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt**

### *Konsolideringsbehov*

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 9 procent av bolagets eget kapital och 4 procent av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2018 uppgick till 45 procent respektive 454 procent. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 50 procent och en räntetäckningsgrad om minst 200 procent innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

### *Likviditet*

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

### *Ställning i övrigt*

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

### **Värdering till verkligt värde**

Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 563 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg den 23 januari 2019

Styrelsen

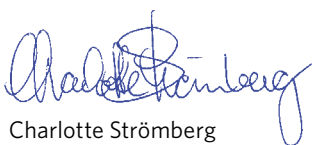
---

# Årsredovisningens undertecknande

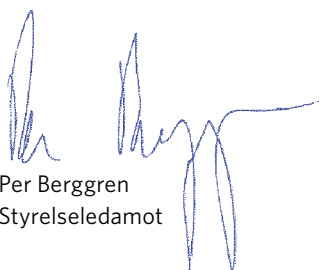
Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 1 februari 2019



Charlotte Strömberg  
Styrelseordförande



Per Berggren  
Styrelseledamot



Anna-Karin Hatt  
Styrelseledamot



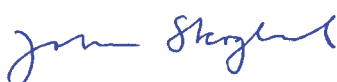
Christer Jacobson  
Styrelseledamot



Christina Karlsson Kazeem  
Styrelseledamot



Nina Linander  
Styrelseledamot



Johan Skoglund  
Styrelseledamot



Henrik Saxborn  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 1 februari 2019.

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Castellum AB (publ), org.nr 556475-5550

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum AB (publ) för 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-119 och hållbarhetsrapporten på sidorna 11-13, 40, 44, 62-70, 71-77, 98-99, 106-107, 111, 116-118, 194-199, 202 och 203. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-150 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-119 och hållbarhetsrapporten på sidorna 11-13, 40, 44, 62-70, 71-77, 98-99, 106-107, 111, 116-118, 194-199, 202 och 203.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisions- och finansutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelse-

fulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Värdering av fastigheter

#### Beskrivning av risk

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 89 168 Mkr per den 31 december 2018 och baseras på en intern värdering av respektive fastighet. För att säkerställa den interna värderingen har värdemässigt 56% av fastighetsbeståndet värderats externt.

De interna värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro- och mikroekonomiska eller fastighetspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Vad gäller värdering av investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter tillkommer att bedöma koncernens process för projekthantering med särskilt beaktande av utgifterna för investeringarna samt eventuella ekonomiska åtaganden kopplade till dessa projekt.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om värdering av fastigheter på sidan 86, risker och riskhantering på sidan 92, koncernens redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden på sidan 132 och not 12 i årsredovisningen.

### Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Vi har granskat den interna värderingsprocessen och utvärderat gjorda antaganden och dess tillämpning i den interna värderingsmodellen.
- Vi har granskat indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen på fastighetsnivå för ett urval fastigheter för bedömning av fullständighet och värdering.
- Vi har tagit del av de externa värderingarna och bedömt om skillnaden mot de interna värderingarna ryms inom det normala osäkerhetsintervallet.
- För investeringar i förvaltningsfastigheter har vi granskat Castellums rutiner för projekthantering och för ett urval av pågående projekt granskat investeringsbeslut, attestförfarande, aktiverade utgifter i projekten och uppföljning av projektutfall.
- Vi har granskat redovisning av projektvinster i pågående projekt.
- Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

## **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-10 och 156-209. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

## **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisions- och finansutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

## **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Deloitte AB utsågs till Castellum ABs revisorer på bolagsstämman den 22 mars 2018 och har varit bolagets revisorer sedan den 23 mars 2017. Hans Warén utsågs till Castellum ABs revisor den 20 mars 2014 och har varit bolagets revisor sedan den 20 mars 2014, varav för 2017 och 2018 av Deloitte AB utsedd huvudansvarig revisor.

### Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-119 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har.

Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

**Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 11-13, 40, 44, 62-70, 71-77, 98-99, 106-107, 111, 116-118, 194-199, 202 och 203 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 1 februari 2019

Deloitte AB



Hans Warén  
Auktoriserad revisor

# Revisors rapport över översiktlig granskning av Castellum ABs hållbarhetsredovisning

Till Castellum AB

## Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Castellum AB att översiktligt granska Castellum ABs hållbarhetsredovisning för år 2018. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på omslag insida.

## Styrelsens och företagsledningens ansvar för hållbarhetsredovisningen

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 205–206 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av Sustainability Reporting Guidelines (utgivna av The Global Reporting Initiative (GRI) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, 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 IAASBs standarder för revision och god revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll, vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Castellum AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

## Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Göteborg den 1 februari 2019

Deloitte AB



Hans Warén

Auktoriserad revisor

# Castellums fastighetsbestånd

Castellum äger 647 fastigheter fördelade på 4,3 miljoner kvm kontor- och logistikyta i Sverige samt Köpenhamn och Helsingfors. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. I Castellums fastighetsförteckning presenteras hela fastighetsbeståndet per den 31 december 2018 fördelat på Castellums regioner; Öresund (sidorna 159-164), Väst (sidorna 165-172), Mitt (sidorna 173-181), Stockholm (sidorna 182-187), Norr (sidorna 188-190) och Finland (sidan 191).

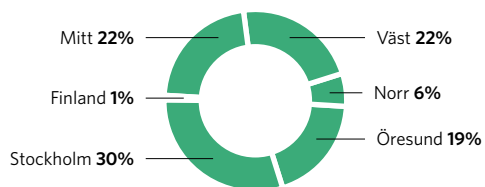


Mitt i det internationella ingenjör- och teknikklostret Lindholmen Science Park ligger Blenda, Castellums kontorsfastighet som är certifierad enligt BREEAM Nivå Excellent.

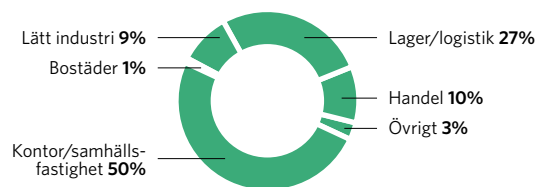
# Castellums fastighetsbestånd 2018 i sammandrag

	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde
	Kontor	Handel	Lager/Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt			
Region Öresund	461 278	62 474	199 802	44 739	6 258	28 066	802 617	1 337 452	8 192 082
Region Väst	431 732	56 966	497 458	144 549	8 189	50 736	1 189 630	5 219 995	6 970 598
Region Mitt	637 634	159 526	221 410	72 659	12 853	31 646	1 135 728	2 345 169	7 658 046
Region Stockholm	358 956	115 429	254 542	120 406	1 968	31 082	882 383	1 302 234	8 653 417
Region Norr	226 940	15 280	1 322	0	7 146	8 014	258 701	197 729	1 822 904
Region Finland	14 433	0	0	0	0	0	14 433	3 309	272 957
<b>Summa Castellum</b>	<b>2 130 973</b>	<b>409 675</b>	<b>1 174 534</b>	<b>382 353</b>	<b>36 414</b>	<b>149 544</b>	<b>4 283 492</b>	<b>10 405 888</b>	<b>33 570 004</b>

### FÖRDELNING PER REGION OCH KVM



### FÖRDELNING PER LOKALSLAG OCH KVM





# Region Öresund

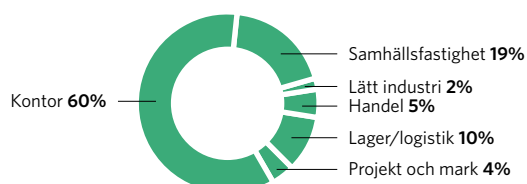
## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION ÖRESUND PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2018-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor</b>									
Helsingborg	15	108	170	1 578	86,1%	147	38	351	109
Köpenhamn	17	176	399	2 261	89,0%	355	97	545	258
Lund	5	53	103	1 940	90,7%	93	17	336	76
Malmö	7	50	95	1 927	87,0%	83	22	436	61
<b>Summa kontor</b>	<b>44</b>	<b>387</b>	<b>767</b>	<b>1 984</b>	<b>88,3%</b>	<b>678</b>	<b>174</b>	<b>448</b>	<b>504</b>
<b>Samhällsfastigheter</b>									
Helsingborg	4	53	121	2 272	98,0%	118	15	280	103
Köpenhamn	1	12	29	2 447	97,2%	29	0	5	29
Malmö	3	26	43	1 673	98,3%	43	7	275	36
<b>Summa samhällsfastigheter</b>	<b>8</b>	<b>91</b>	<b>193</b>	<b>2 125</b>	<b>97,9%</b>	<b>190</b>	<b>22</b>	<b>242</b>	<b>168</b>
<b>Lager/Logistik</b>									
Helsingborg	12	61	51	832	96,0%	49	9	148	40
Köpenhamn	1	17	19	1 090	80,9%	15	4	264	11
Lund	5	28	29	1 054	88,8%	26	5	169	21
Malmö	10	86	62	720	88,8%	55	16	178	39
<b>Summa lager/logistik</b>	<b>28</b>	<b>192</b>	<b>161</b>	<b>837</b>	<b>90,1%</b>	<b>145</b>	<b>34</b>	<b>175</b>	<b>111</b>
<b>Handel</b>									
Helsingborg	5	25	33	1 301	85,1%	28	8	301	20
Lund	2	6	15	2 631	94,2%	14	3	579	11
Malmö	4	15	20	1 341	99,5%	20	4	280	16
<b>Summa handel</b>	<b>11</b>	<b>46</b>	<b>68</b>	<b>1 478</b>	<b>91,3%</b>	<b>62</b>	<b>15</b>	<b>329</b>	<b>47</b>
<b>Lätt industri</b>									
Helsingborg	3	36	29	816	82,0%	24	4	127	20
Malmö	1	6	4	599	100,0%	4	1	104	3
<b>Summa lätt industri</b>	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>782</b>	<b>84,1%</b>	<b>28</b>	<b>5</b>	<b>124</b>	<b>23</b>
<b>Summa</b>	<b>95</b>	<b>758</b>	<b>1 222</b>	<b>1 613</b>	<b>90,1%</b>	<b>1 103</b>	<b>250</b>	<b>329</b>	<b>853</b>
Projekt	11	45	30	-	-	11	8	-	3
Obebyggd mark	2	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>108</b>	<b>803</b>	<b>1 252</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 114</b>	<b>258</b>	<b>-</b>	<b>856</b>

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

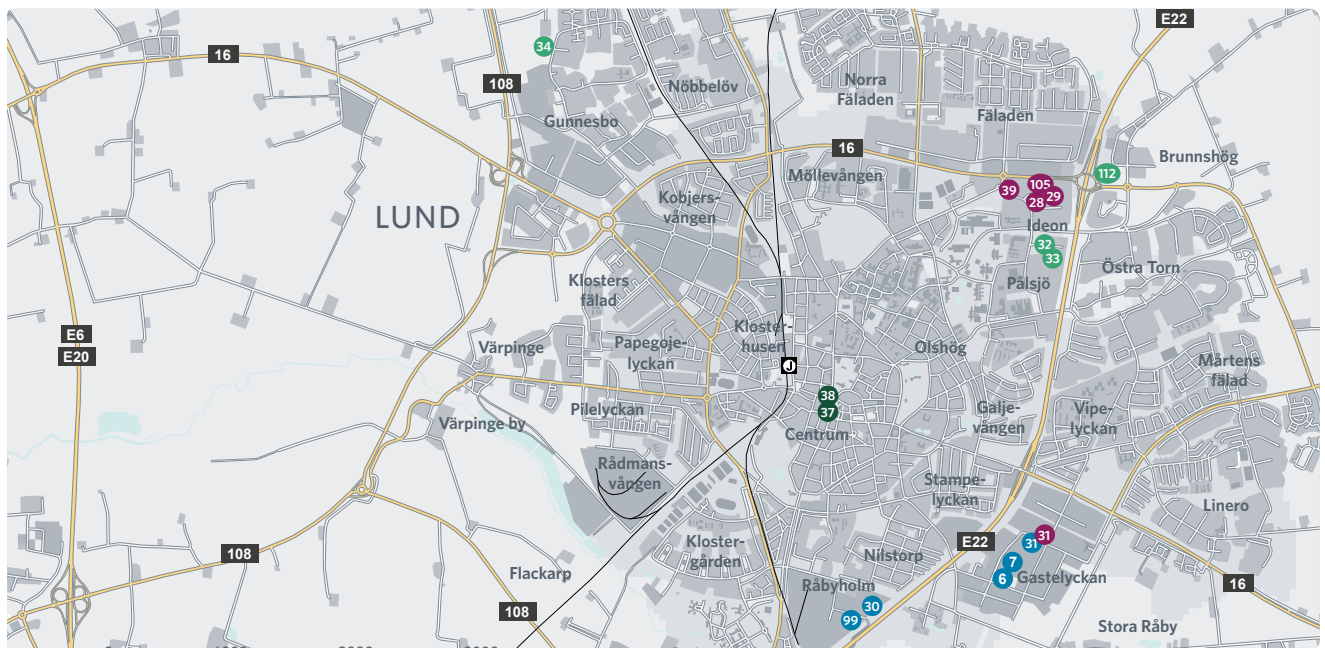
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresvärde, kr/kvm	1 613	1 541	1 539	1 089	1 078	1 121	1 107	1 065	1 060	1 063
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,1%	85,8%	87,5%	85,4%	85,3%	85,0%	84,5%	85,2%	86,6%	86,5%
Fastighetskostnader, kr/kvm	329	443	442	348	345	354	331	304	315	320
Driftsöverskott, kr/kvm	1 129	879	905	583	575	599	605	603	604	601
Antal fastigheter	108	109	107	113	111	117	117	109	101	100
Uthyrningsbar yta, tkvm	803	806	803	696	646	737	726	678	646	620

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE



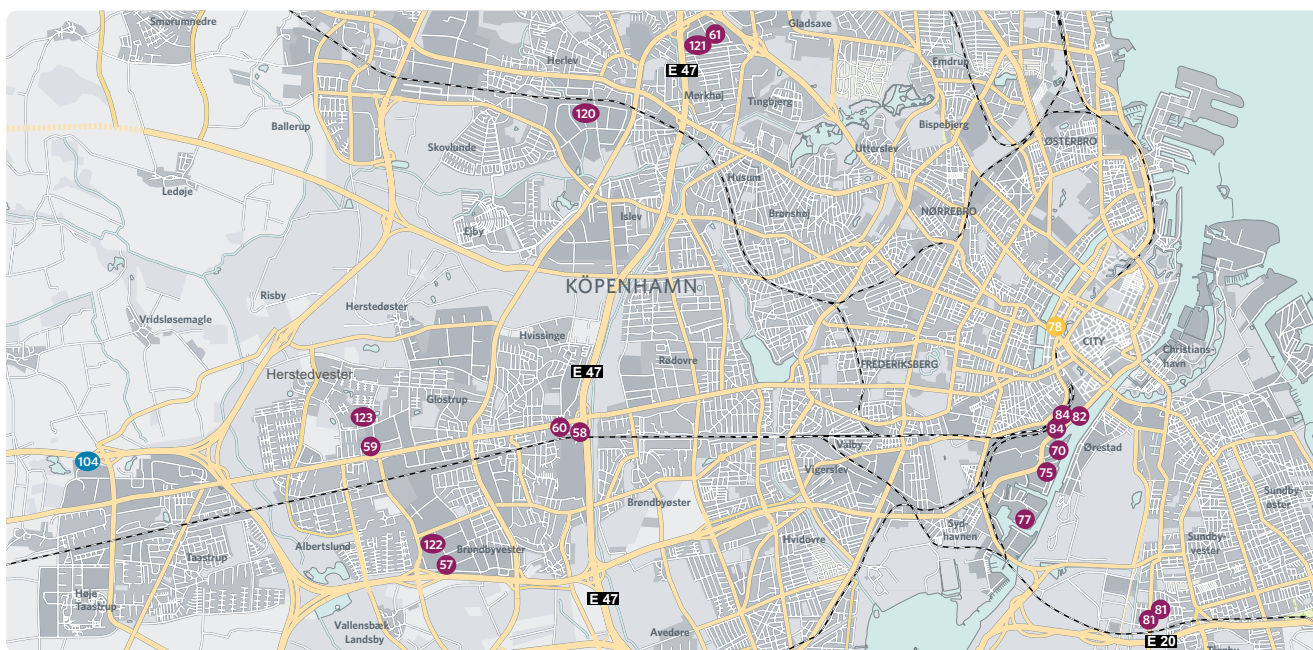
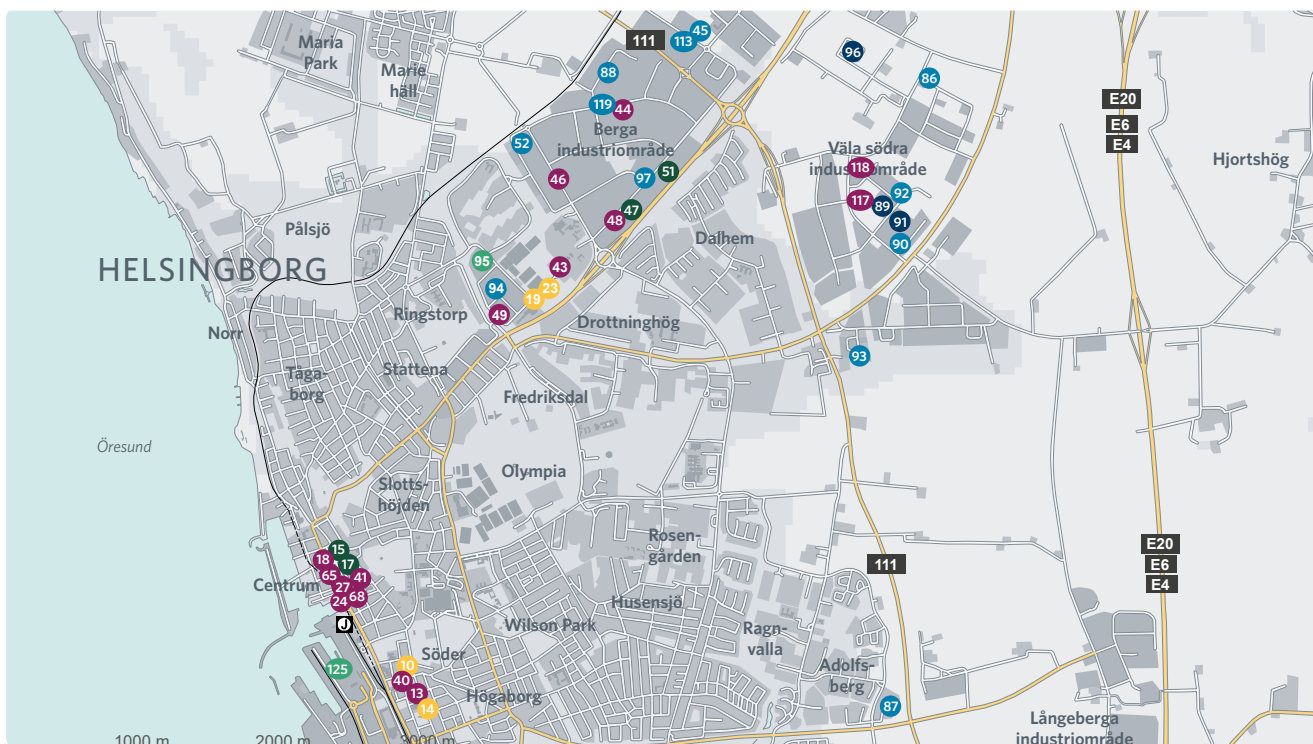


● Samhällsfastighet  
 ● Lätt industri  
 ● Lager/logistik  
 ● Handel/Butik  
 ● Kontor  
 ● Projekt och mark

### FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Malmö kommun	Taxerad yta tkvm	Lund kommun	Taxerad yta tkvm	Helsingborg kommun	Taxerad yta tkvm	Danmark*	Uthyrbar yta tkvm
Wihlborgs	610	Wihlborgs	200	Wihlborgs	484	DEAS (f.d. Nordea Ejendomme)	-1500
Vasakronan	320	Castellum	97	Castellum	256	ATP Ejendomme	-1300
Klövern	234	Vasakronan	79	Catena	117	Dades	-1000
Castellum	196	Clarendon House Capital	69	Alecta	106	PKA	-950
Kungsleden	144	Balder	39	Skandia	96	Jeudan	-900
						Castellum	207

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl. bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2018-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats. \*Varav övervägande andel Köpenhamn



- Samhällsfastighet
- Lätt industri
- Lager/logistik
- Handel/Butik
- Kontor
- Projekt och mark

**HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING**

	Malmö		Lund		Helsingborg		Köpenhamn	
	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
<b>Kontor</b>	Bästa läge	2 000-3 000 4,25%-5,50%	1 500-2 100 4,75%-5,75%	1 300-2 200 5,75%-6,50%	1 300-2 000 5,00%-5,75%	2 700-3 300 3,75%-4,75%		
	Sekundärt läge	1 000-1 900 5,75%-7,00%	2 000-5 000 4,75%-5,75%	800-1 100 7,00%-8,50%	3 375-4 700 5,00%-6,00%			
<b>Handel</b>	Bästa läge	1 900-5 500 4,25%-5,50%	2 000-5 000 4,75%-5,75%	2 000-4 500 5,00%-5,75%	24 000-32 000 3,00%-4,00%			
	Sekundärt läge	900-5 500 5,75%-7,25%	1 200-2 000 6,25%-7,25%	800-1 100 7,00%-8,50%	3 375-4 700 5,00%-6,00%			
<b>Lager/Logistik</b>	Bästa läge	650-900 6,50%-7,50%	600-850 6,50%-7,50%	650-900 6,50%-7,50%	640-800 5,75%-6,50%			
	Sekundärt läge	600-800 6,75%-7,75%	600-800 6,75%-7,75%	550-850 6,50%-7,50%	475-600 8,00%-9,00%			

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum, JLL, KTI och Castellum

## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION ÖRESUND PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
<b>Kontor</b>													
13 Danmark 27	Södergatan 43, Nedre Nytorrgsg. 13	Helsingborg	2016 1970	2 506	455	450	-	417	-	3 828	836	31 000	
18 Färjan 4	Drottningg. 20-22, Hästmollegrändan	Helsingborg	2016 1932	3 394	783	25	-	-	393	4 595	772	44 400	
117 Grusbacken 3	Mogatan 14	Helsingborg	2012 2013	2 488	-	-	-	-	-	2 488	9 909	17 572	
118 Grusgången 2	Pinnmogatan 1	Helsingborg	2014 1991/2001	1 707	-	1 059	-	-	-	2 766	6 833	11 353	
24 Högvakten 6	Stortorget 2	Helsingborg	2016 1968	3 284	-	-	-	-	143	3 427	617	48 600	
27 Karl XV 9	Drottningg. 1-3, Hamntorget 3, Badhusg. 4	Helsingborg	2016 1929	10 757	496	33	-	1 127	1 407	13 820	4 936	132 669	
43 Kavalleristen 9	Berga Allé 1-3	Helsingborg	1997 1920/1993	11 592	-	85	-	-	716	12 393	27 223	80 968 B	
40 Kolonien 28	Carls Krooks Gata 30-32, Wetterlingsg 2-4	Helsingborg	2016 1988	3 074	3 526	-	-	2 687	15	9 302	3 551	115 000	
44 Kroksabeln 18	Florettgatan 12	Helsingborg	2004 1988	2 902	-	435	-	-	178	3 515	4 809	21 280	
41 Kärnan Mellersta 9	Billeplatsen 1, Södra Storgatan 3-5	Helsingborg	2016 1790/1929	2 936	147	48	-	-	793	3 924	3 013	45 400	
46 Musköten 5	Bergavägen 8	Helsingborg	1995 1970/1985	1 593	725	1 535	-	-	-	3 853	4 000	11 482	
48 Pilbågen 6:2	Garnisonsgatan 10	Helsingborg	2004 1980	4 955	4 628	1 541	-	-	556	11 680	16 000	56 583	
49 Rustningen 1	Rundgången 26-32	Helsingborg	1995 1989	7 670	2 597	862	-	-	-	11 129	15 000	71 509	
65 Rådhuset 5	Drottningg. 14, Hästmollegrändan 1-3	Helsingborg	2016 1976	5 533	3 055	153	-	629	379	9 749	2 711	119 770	
68 Telegrafan 9	Järnvägsg. 3-5, Södra Kyrkog. 1-3	Helsingborg	2016 1896/1974	7 260	2 913	-	-	381	971	11 525	4 053	119 614	
57 Abildager 26	Abildager 26	Brøndby	2011 1995	3 585	-	-	-	-	-	3 585	14 012	32 798	
121 Generatorvej 6-8	Generatorvej 6-8, Dynamovej 11	Söborg	2015 1970	20 595	-	4 215	-	-	92	24 902	25 110	211 480 B	
70 Havneholmen Atrium	Havneholmen 27-29	Köpenhamn	2016 2008	13 196	-	-	-	-	-	13 196	7 118	334 833	
75 Havneholmen Tower	Havneholmen 23-25	Köpenhamn	2016 2010	18 731	-	46	-	-	-	18 777	11 882	561 348	
58 Hovedvejen 1-7	Hovedvejen 1-7	Glostrup	2011 2007	7 033	-	-	-	-	-	7 033	3 796	127 357	
82 Kalvebod Brygge 39-41	Kalvebod Brygge 39-41	Köpenhamn	2016 1999	7 668	-	-	-	-	-	7 668	5 115	268 351	
84 Kalvebod Brygge 43	Kalvebod Brygge 43	Köpenhamn	2016 2001	5 251	-	-	-	-	-	5 251	10 179	543 981	
84 Kalvebod Brygge 45	Kalvebod Brygge 45	Köpenhamn	2016 2001	11 230	-	-	-	-	-	11 230	-	-	
81 Kay Fiskars Plads 9	Kay Fiskars Plads 9-11	Köpenhamn	2016 2002	11 960	-	-	-	-	-	11 960	6 854	862 515	
81 Kay Fiskars Plads 11	Kay Fiskars Plads 9-11	Köpenhamn	2016 2002	16 115	-	-	-	-	-	16 115	-	-	
120 Marielundvej 10	Marielundvej 10	Herlev	2014 1998	2 561	-	-	-	-	-	2 561	5 517	29 682	
122 Park Allé 373	Park Allé 373	Brøndby	2015 1969	12 785	-	-	-	-	-	12 785	33 199	89 405 B	
123 Rohlmsvej 19-21	Rohlmsvej 19-21, Stensmosevej 15	Albertslund	2015 1991/2004	10 725	-	3 299	-	-	-	14 024	23 571	186 710	
59 Roskildevej 22	Roskildevej 22	Albertslund	2011 1970/1994	5 634	-	1 648	-	-	557	7 839	26 396	60 206	
77 Stöberigade	Stöberigade 12-14	Köpenhamn	2016 2004	10 331	-	-	-	-	-	10 331	9 283	291 296	
61 Transformervej 14-16	Transformervej 14-16	Herlev	2012 1972/1989	5 899	-	-	-	-	-	5 899	6 000	53 689	
60 Vibeholms Allé 15	Vibeholms Allé 15	Brøndby	2011 1961/2007	3 114	-	44	-	-	-	3 158	3 695	45 991	
28 Forskaren 2	Emdalavägen 4-18	Lund	1999 2001	19 176	-	-	-	-	1 813	20 989	16 211	321 000	
29 Forskaren 2:2	Emdalavägen 4-10	Lund	1999 2008	7 871	-	-	-	-	1 517	9 388	9 136	160 500	
105 Forskaren 2:3	Scheelevägen	Lund	1999 2012	7 528	-	-	-	-	1 638	9 166	9 136	160 500	
31 Kvartsen 2	Skiffervägen 15-19	Lund	1995 1991	639	-	999	-	-	-	1 638	4 512	12 217	
39 Stockholmsledet 8	Scheelevägen 30-32	Lund	1995 1991	9 997	-	1 104	-	-	788	11 889	14 440	126 000	
106 Fullriggaren 4	Riggaregatan 51-57	Malmö	2010 2013	4 765	381	24	-	-	230	5 400	1 854	113 800	
8 Gustav Adolf 13	Gustav Adolfs Torg 4	Malmö	2003 1968	7 987	1 261	10	-	-	829	10 087	2 224	174 609	
9 Hälsingland 19	Fosiev 9-19/Finlandsg 1/ Trelleborgsv 12-14	Malmö	1995 1950/2003	8 223	6 668	-	-	-	9	14 900	26 696	101 600 B	
124 Mässhallen 2	Hyllie Boulevard 10A-B	Malmö	2016 2016	7 318	-	-	-	-	-	7 318	2 140	30 074	
115 Revolversvarven 12	Jägershillgatan 18	Malmö	2012 1987	9 982	-	106	-	-	-	10 088	16 531	62 000	
22 Stenyxan 21	Stenyxegatan 14	Malmö	2007 1992/1999	1 094	-	-	-	-	-	1 094	2 301	5 127	
25 Torshammaren 11	Hornyxegatan 6	Malmö	2011 1984	647	-	-	-	-	-	647	5 034	4 103	
<b>Summa kontor</b>				<b>323 291</b>	<b>27 635</b>	<b>17 721</b>	<b>0</b>	<b>5 241</b>	<b>13 024</b>	<b>386 912</b>	<b>406 205</b>	<b>5 898 372</b>	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Öresund per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- vårsvår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag					Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm	
						Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der					Övrigt
<b>Samhällsfastigheter</b>															
10	Bollbro 15	Gasverksg. 15-17, Carl Krooks gata 17	Helsingborg	2016	1970	7 739	1 601	60	-	-	452	9 852	3 146	-	
14	Danmark 31	Hantverkareg. 10-12, Nedre Nytorosg. 15	Helsingborg	2016	1972	1 925	-	-	-	326	353	2 604	1 282	28 207	
19	Högkvarteret 1	Berga Allé 25	Helsingborg	2016	2007	22 164	-	-	-	-	-	22 164	17 766	172 800	
23	Högkvarteret 2	Berga Allé 21	Helsingborg	2016	2011	18 454	-	-	-	-	-	18 454	6 999	-	
78	Peblingehus	Nansensgade 19	Köpenhamn	2016	1970/2014	11 654	421	-	-	-	-	12 075	3 320	295 666	
12	Malte 23	Fredriksbergsgatan 16	Malmö	1999	1965	5 214	-	219	643	-	1 472	7 548	2 597	80 800	
16	Norsen 12	Föreningsgatan 7-11/ Brogatan 12	Malmö	1995	1930/1990	2 446	-	36	54	75	653	3 264	1 296	-	
107	Sändaren 1	Agnesfridsvägen 111	Malmö	2010	2013	15 156	-	-	-	-	-	15 156	40 239	96 400	B/T
<b>Summa samhällsfastigheter</b>						<b>84 752</b>	<b>2 022</b>	<b>315</b>	<b>697</b>	<b>401</b>	<b>2 930</b>	<b>91 117</b>	<b>76 645</b>	<b>673 873</b>	
<b>Lager/Logistik</b>															
86	Akvamarinen 1	Diabasgatan 1	Helsingborg	2000	2007	-	-	4 713	-	-	-	4 713	10 001	25 432	
87	Bergakungen 1	Måndagsgatan 6	Helsingborg	1995	1990	478	-	2 465	-	-	-	2 943	6 799	11 872	
88	Dolken 4	Mörsaregatan 16	Helsingborg	2004	1970/1985	410	-	2 586	-	-	-	2 996	8 240	9 187	
90	Grusbädden 2	Mogatan 2-6	Helsingborg	1995	1989	1 550	-	7 824	-	-	30	9 404	28 486	41 242	
92	Grusplanen 3	Makadamgatan 19-21	Helsingborg	2005	1990	-	-	2 735	-	-	-	2 735	7 292	10 993	
93	Hyveljärnet 3	Lastgatan 9	Helsingborg	1995	1990	-	-	2 276	-	-	-	2 276	6 014	9 597	
119	Kniven 7	Florettgatan 9	Helsingborg	2014	1979	3 015	-	-	-	-	-	3 015	5 084	11 095	
45	Kulan 3	Garnisonsgatan 51	Helsingborg	2002	1996/2005	-	-	12 730	-	-	-	12 730	18 567	43 400	
113	Kulan 3:2	Garnisonsgatan 51	Helsingborg	2010	2014	-	-	9 689	-	-	-	9 689	35 933	60 200	
94	Mimer 12	S Tvärgången 3	Helsingborg	1995	1960	-	-	-	-	-	3 767	3 767	11 721	-	B
52	Studsaren 4	Bergavägen 21	Helsingborg	1995	2006	-	-	2 170	-	-	-	2 170	7 200	9 407	B
97	Värjan 3	Garnisonsgatan 9	Helsingborg	2002	1969	301	695	3 485	-	-	-	4 481	17 923	18 015	B
30	Jöns Petter Borg 9	Landerigrändan 23	Lund	1999	1990	4 059	-	7 208	-	-	9	11 276	24 502	47 451	B
31	Kvartsen 2:2	Skiffervägen 15	Lund	1995	1991/2013	-	-	2 300	-	-	300	2 600	5 031	12 839	
6	Lerstenen 1	Kalkstensvägen 12	Lund	2016	2004/2005	497	-	1 202	-	-	-	1 699	3 698	10 589	
7	Lerstenen 2	Kalkstensvägen 14	Lund	2016	2008	-	-	1 950	-	-	-	1 950	4 000	9 735	
99	Räbyholm 5	Landerigrändan 2-4/ Borgs väg 9	Lund	1999	1984	2 501	-	7 908	-	-	-	10 409	23 825	60 507	
62	Benkammen 6	Skogholmogatan 5	Malmö	2005	1994	-	-	12 997	-	-	-	12 997	30 100	54 705	B
63	Bjurö 12	Flintränegatan 21/ Bjurögatan	Malmö	1995	1960/1974	3 299	-	11 918	7 322	-	390	22 929	35 500	81 592	T
66	Dubbelknappen 17	Risyxegatan 6	Malmö	1998	1989	-	-	2 450	-	-	-	2 450	8 472	10 659	B
67	Finngrundet 1	Blidögatan 30	Malmö	1998	1966	-	-	7 490	-	-	-	7 490	10 000	20 008	T
69	Gulsippan 1	Källvattengatan 5	Malmö	2001	1988	3 077	-	10 916	-	-	-	13 993	38 450	67 687	B
73	Kalkgrundet 5	Borrgatan 15/ Koksg 1-3/Väderög.2	Malmö	1995	1935/1985	-	-	6 734	-	-	-	6 734	14 274	23 029	T
76	Långdansen 1	Sångeleksgatan 9	Malmö	1995	1980	-	-	1 200	-	-	-	1 200	10 042	8 903	
114	Revolversvarven 10	Jägershillgatan 14	Malmö	2012	1988	-	-	3 600	-	-	-	3 600	15 570	30 551	
79	Revolversvarven 9	Jägershillgatan 16	Malmö	1997	1985	-	-	3 900	-	-	-	3 900	10 932	19 300	T
80	Ringspännat 1	Kantyxegatan 5/ Knackstengatan 1	Malmö	2002	2002	1 087	-	9 420	-	-	-	10 507	24 019	27 547	
104	Helgeshöj Allé 38	Helgeshöj Allé 38	Taastrup	2012	1991	4 104	-	13 012	-	-	-	17 116	108 180	163 381	B
<b>Summa lager/logistik</b>						<b>24 378</b>	<b>695</b>	<b>154 878</b>	<b>7 322</b>	<b>0</b>	<b>4 496</b>	<b>191 769</b>	<b>529 855</b>	<b>898 923</b>	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Öresund per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
<b>Handel</b>														
15 Delfinen 15	Kullagatan 29, Norra Strandg. 32	Helsingborg	2016 1962	1 074	1 176	-	-	-	65	2 315	787	21 910		
17 Erik Dahlberg 5, 9	Kolmätaregränd 7-11 m fl	Helsingborg	2016 1929/1989	1 324	640	-	-	42	114	2 120	943	35 015		
47 Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6	Helsingborg	2000 1977	-	4 525	814	-	-	-	5 339	11 400	18 873	B	
- Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	1995 1991	2 345	5 029	1 254	-	-	-	8 628	27 824	47 817		
51 Spjutet 2	Garnisonsgatan 14	Helsingborg	2008 1970/2003	1 412	5 169	-	-	-	162	6 743	15 287	40 400		
37 St Clemens 22	Stortorget 6-8	Lund	1995 1832/1981	1 160	1 423	128	-	574	-	3 285	2 769	71 305		
38 St Clemens 27	Stortorget 4/ Gröne-gatan	Lund	1995 1846/1999	-	2 344	-	-	-	-	2 344	1 114	41 400		
1 Armringen 2	Agnesfridsvägen 190	Malmö	2011 1975	-	4 894	24	-	-	-	4 918	14 925	20 327	T	
5 Bältespännat 13	Hornyxeg 12/ Amilonsv 3	Malmö	2006 1972/2002	-	1 820	-	-	-	-	1 820	4 402	8 774		
110 Ringspännat 5	Kantyxegatan 1 A	Malmö	2006 2016	-	-	-	-	-	3 333	3 333	8 200	2 010		
20 Spännbucklan 16	Agnesfridsvägen 178	Malmö	1995 1972/2002	-	4 677	-	-	-	-	4 677	15 117	30 000		
<b>Summa handel</b>				<b>7 315</b>	<b>31 697</b>	<b>2 220</b>	<b>0</b>	<b>616</b>	<b>3 674</b>	<b>45 522</b>	<b>102 768</b>	<b>337 831</b>		
<b>Lätt industri</b>														
89 Grusbacken 2	Makadamgatan 15	Helsingborg	2005 2005	-	-	-	13 300	-	-	13 300	27 950	62 480		
91 Grusbädden 3	Makadamgatan 16	Helsingborg	2007 2007/2010	-	-	-	13 705	-	-	13 705	29 334	62 400		
96 Topasen 1	Andesitgatan 8	Helsingborg	2003 1989	-	-	-	8 558	-	-	8 558	33 786	44 821	B	
72 Holkyxan 5	Bronsyxegatan 11	Malmö	1995 1977/2000	-	-	6 510	-	-	-	6 510	13 035	22 179	T	
<b>Summa lätt industri</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 510</b>	<b>35 563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 073</b>	<b>104 105</b>	<b>191 880</b>		
<b>Projekt</b>														
125 Jeppe 1	Henckels Torg 1, Oceanpiren	Helsingborg	2018 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
95 Nide 2	Rundgången 10	Helsingborg	1995 1955/1985	1 824	425	3 703	754	-	-	6 706	17 285	21 966		
32 Reuterdahl 15	Scheelevägen 16/ Neversvägen	Lund	1997 1990	2 927	-	-	-	-	195	3 122	4 478	24 055		
33 Reuterdahl 15:2	Scheelevägen 16	Lund	2006 1990	4 594	-	1 051	-	-	-	5 645	12 077	56 482		
34 Rudebok 2	Rudeboksvägen 3	Lund	2004 1985/2004	3 404	-	-	-	-	-	3 404	14 781	20 934		
71 Hamnen 22:27	Mercurigatan 3	Malmö	1995 1952/1976	-	-	-	-	-	-	-	545	299	T	
2 Hamnen 22:28	Carlsgatan 16	Malmö	2016 1945	-	-	-	-	-	2 800	2 800	2 213	2 130	T	
4 Hamnen 22:31	Carlsgatan 22	Malmö	2016 1932	-	-	1 663	-	-	644	2 307	2 211	2 331	B/T	
116 Smygmaskan 1	Hyllie Boulevard 35	Malmö	2017 -	-	-	-	-	-	-	-	2 519	-		
83 Tistlarna 9	Styrsögatan 4/ Väderög./Kocksg.	Malmö	2000 1991	2 285	-	11 256	-	-	266	13 807	31 020	52 413	B	
26 Tuborg 1	Kronborgsv. 5/ V Rönne- holmsv. 38/Tuborgsg 2	Malmö	1995 1945/1980	6 508	-	485	403	-	37	7 433	4 377	-		
<b>Summa projekt</b>				<b>21 542</b>	<b>425</b>	<b>18 158</b>	<b>1 157</b>	<b>0</b>	<b>3 942</b>	<b>45 224</b>	<b>91 506</b>	<b>180 610</b>		
<b>Obebyggd mark</b>														
112 Höjdpunkten 2	Brunnhögsvägen	Lund	2001 -	-	-	-	-	-	-	-	15 079	4 385	B	
109 Moränen 1 & 2	Borrgatan 1	Malmö	1995 -	-	-	-	-	-	-	-	11 289	6 208	B	
<b>Summa obebyggd mark</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26 368</b>	<b>10 593</b>		
<b>Summa Region Öresund</b>				<b>461 278</b>	<b>62 474</b>	<b>199 802</b>	<b>44 739</b>	<b>6 258</b>	<b>28 066</b>	<b>802 617</b>	<b>1 337 452</b>	<b>8 192 082</b>		

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

# Region Väst

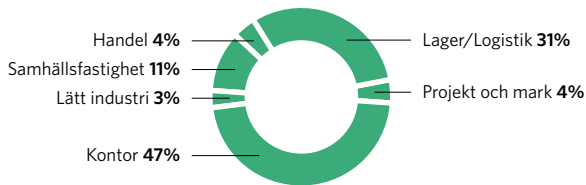
## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION VÄST PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2018-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
<b>Kontor</b>										
Borås	7	37	31	822	87,6%	27	10	271	17	
Centrala Göteborg	20	125	264	2 102	92,9%	245	56	442	189	
Halmstad	3	15	16	1 096	89,6%	14	3	229	11	
Hisingen	12	84	155	1 851	97,3%	151	31	368	120	
Härryda	2	17	17	1 017	84,9%	14	2	143	12	
Högsbo, Sisjön	10	52	58	1 124	88,1%	51	14	281	37	
Kungsbacka	3	6	6	957	96,6%	6	2	276	4	
Mölndal	6	20	23	1 178	92,8%	22	5	252	17	
<b>Summa kontor</b>	<b>63</b>	<b>356</b>	<b>570</b>	<b>1 602</b>	<b>93,0%</b>	<b>530</b>	<b>123</b>	<b>347</b>	<b>407</b>	
<b>Samhällsfastigheter</b>										
Borås	5	46	44	976	92,8%	41	12	266	29	
Centrala Göteborg	3	20	35	1 735	99,3%	35	6	266	29	
Halmstad	4	33	49	1 456	97,1%	47	8	254	39	
Kungsbacka	2	3	5	1 539	100,0%	5	1	266	4	
Mölndal	1	8	8	1 013	100,0%	8	1	89	7	
<b>Summa samhällsfastigheter</b>	<b>15</b>	<b>110</b>	<b>141</b>	<b>1 280</b>	<b>96,5%</b>	<b>136</b>	<b>28</b>	<b>250</b>	<b>108</b>	
<b>Lager/Logistik</b>										
Borås	10	78	46	586	82,3%	38	13	167	25	
Centrala Göteborg	1	4	3	690	40,3%	1	1	176	0	
Halmstad	1	12	7	608	95,4%	7	2	145	5	
Hisingen	25	284	209	738	90,3%	189	37	131	152	
Härryda	1	6	5	789	97,5%	5	0	79	5	
Högsbo, Sisjön	10	53	45	852	78,4%	35	9	181	26	
Kungsbacka	5	49	44	904	94,1%	42	8	163	34	
Mölndal	15	100	88	877	94,8%	83	16	157	67	
<b>Summa lager/logistik</b>	<b>68</b>	<b>586</b>	<b>447</b>	<b>763</b>	<b>89,4%</b>	<b>400</b>	<b>86</b>	<b>147</b>	<b>314</b>	
<b>Handel</b>										
Borås	4	14	18	1 208	96,8%	17	5	337	12	
Centrala Göteborg	4	17	26	1 486	94,4%	24	9	531	15	
Halmstad	3	11	8	767	97,9%	8	2	214	6	
Hisingen	2	7	10	1 446	100,0%	10	1	81	9	
Mölndal	1	4	5	1 407	98,4%	5	0	47	5	
<b>Summa handel</b>	<b>14</b>	<b>53</b>	<b>67</b>	<b>1 253</b>	<b>96,6%</b>	<b>64</b>	<b>17</b>	<b>322</b>	<b>47</b>	
<b>Lätt industri</b>										
Högsbo, Sisjön	6	17	17	993	100,0%	17	3	160	14	
Borås	1	9	4	441	89,7%	3	1	137	2	
Halmstad	1	4	3	575	100,0%	3	1	63	2	
Hisingen	4	21	16	787	89,4%	15	4	177	11	
Kungsbacka	1	4	2	560	91,0%	2	0	123	2	
Mölndal	2	8	10	1 214	96,8%	9	1	244	8	
<b>Summa lätt industri</b>	<b>15</b>	<b>63</b>	<b>52</b>	<b>819</b>	<b>94,9%</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>164</b>	<b>39</b>	
<b>Summa</b>	<b>175</b>	<b>1 168</b>	<b>1 277</b>	<b>1 093</b>	<b>92,4%</b>	<b>1 179</b>	<b>264</b>	<b>227</b>	<b>915</b>	
Projekt	11	21	15	-	-	7	7	-	0	
Obebyggd mark	14	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totalt</b>	<b>200</b>	<b>1 189</b>	<b>1 292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 186</b>	<b>271</b>	<b>-</b>	<b>915</b>	

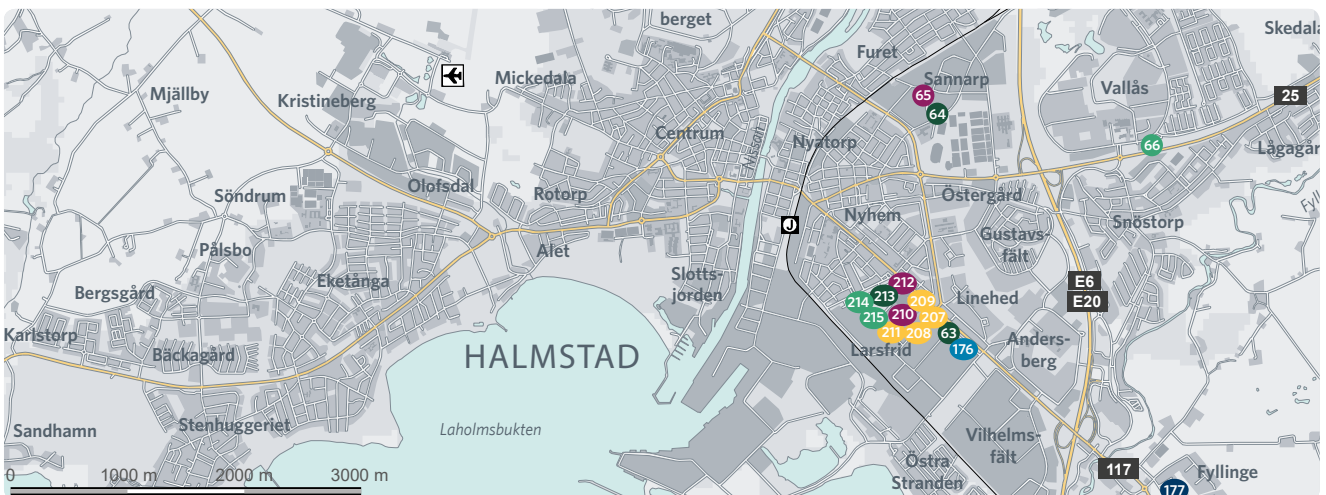
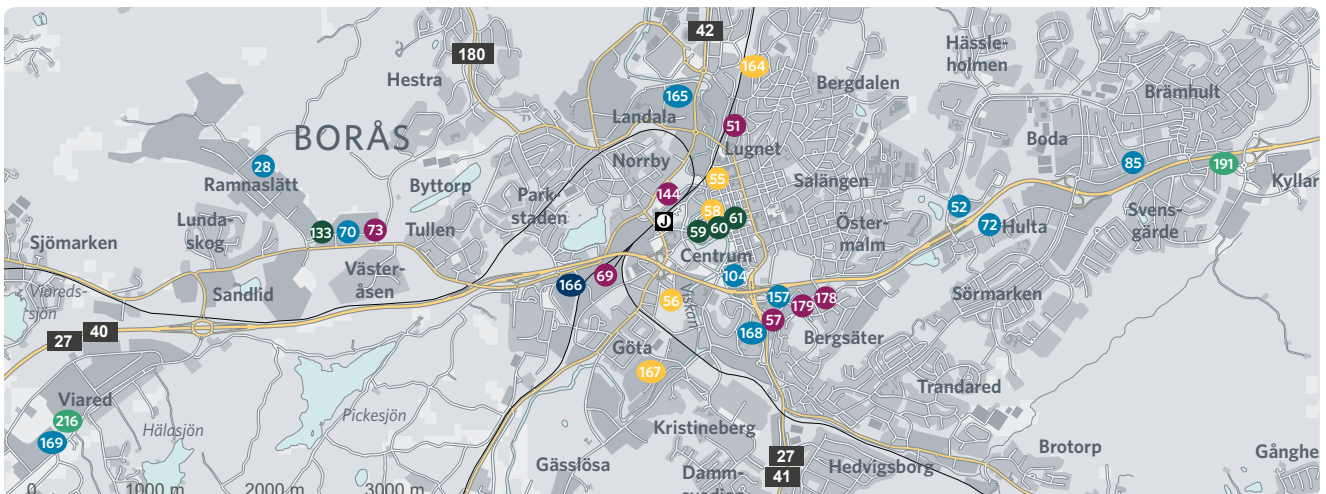
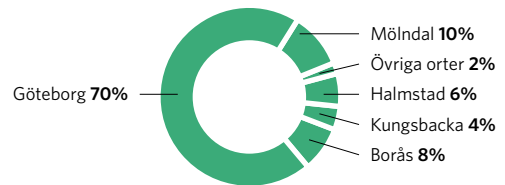
**FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL**

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresvärde, kr/kvm	1093	1072	1033	1021	1003	993	957	944	935	919
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,4%	91,6%	92,3%	92,4%	91,6%	94,1%	93,4%	95,4%	94,1%	94,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	227	259	284	263	254	264	259	257	264	262
Driftsöverskott, kr/kvm	783	722	670	681	665	670	635	644	616	602
Antal fastigheter	200	216	212	212	209	196	194	193	188	190
Uthyrningsbar yta, tkvm	1189	1225	1218	1198	1157	1111	1103	1085	1046	1028

**FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI**

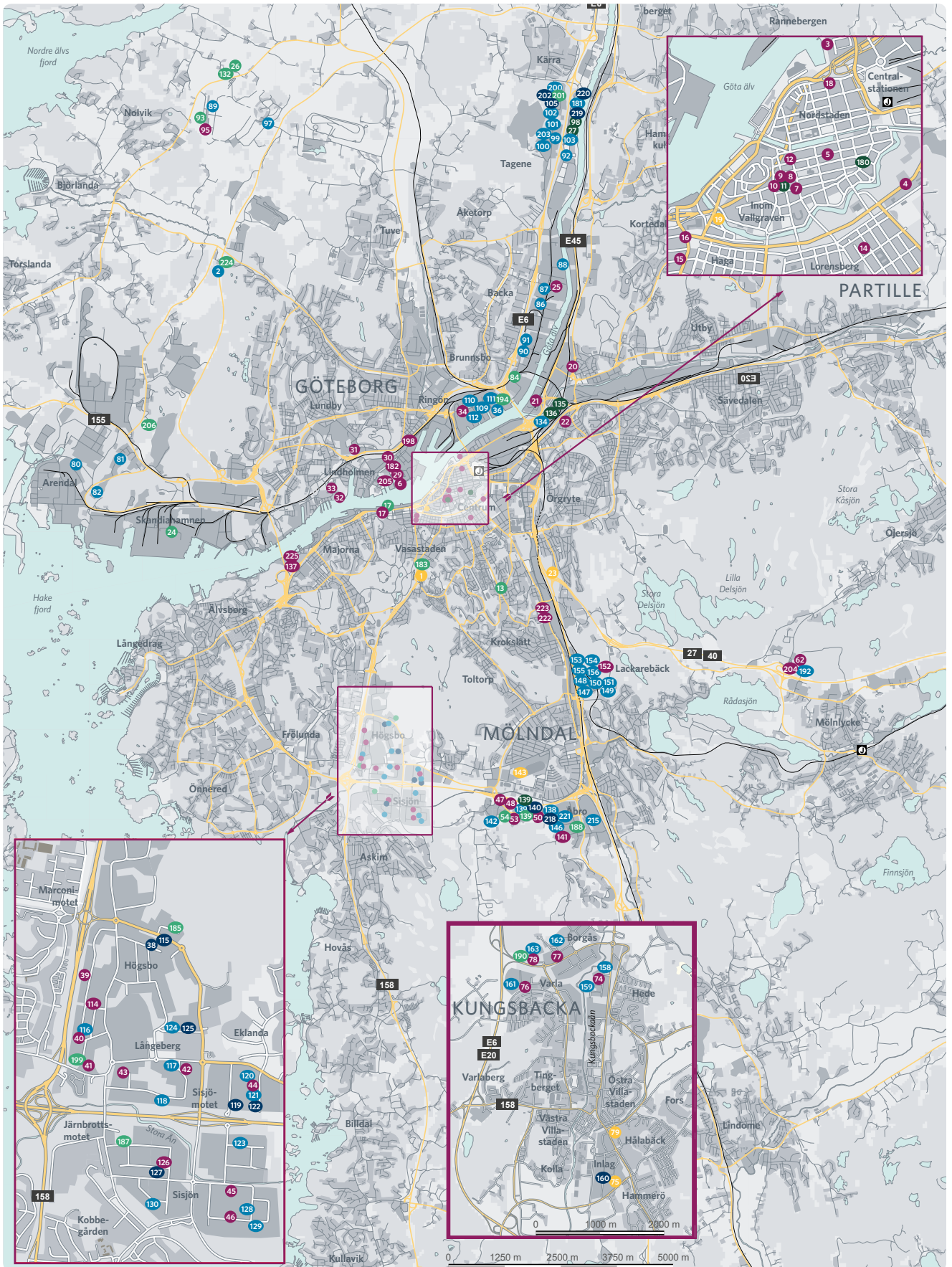


**FASTIGHETSVÄRDE PER OMRADE**



● Samhällsfastighet  
 ● Lätt industri  
 ● Lager/logistik  
 ● Handel/Butik  
 ● Kontor  
 ● Projekt och mark





- Samhällsfastighet
- Lätt industri
- Lager/logistik
- Handel/Butik
- Kontor
- Projekt och mark

## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION VÄST PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
					Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
<b>Kontor</b>														
144	Gjutaren 10	Norrby Långgatan 18	Borås	2017 1966	1 834	-	5 212	1 894	-	-	8 940	2 448	14 689	
51	Grävlingen 5	Skaraborgsvägen 21	Borås	2017 1974/1990	6 729	625	23	-	-	-	7 377	6 981	45 582	
57	Katrinedal 14	Katrinedalsgatan 22	Borås	1995 1990	2 249	-	1 892	111	-	-	4 252	7 675	16 378	
179	Katrinehill 8	Åsboholmsvägen 16	Borås	2017 1959/2006	4 466	-	1 948	-	-	-	6 414	7 421	23 800	
69	Laxöringen 1	Tullkammaregatan 1	Borås	2017 1948/1961	1 396	-	1 131	-	-	-	2 527	3 055	7 862	
73	Muttern 3	Verkstadsgratan 14	Borås	2017 1992/1996	712	-	1 610	-	-	-	2 322	4 225	8 804	
178	Näckrosen 3	Katrinedalsgatan 1	Borås	2017 1990	3 908	-	1 360	-	-	-	5 268	6 981	25 861	
25	Backa 27:43	Backa Bergögata 5-7	Göteborg	1998 1984	3 531	-	984	309	-	-	4 824	3 919	28 600	
20	Gamlestaden 22:14	Gamlestadvägen 16	Göteborg	2004 1957	14 119	-	2 404	-	-	700	17 223	20 313	80 802	B
21	Gamlestaden 26:1	Marieholmsgatan 10	Göteborg	1995 1914/1987	5 427	-	1 773	6 983	-	270	14 453	24 356	54 403	B/T
3	Gullbergsvass 1:15	Lilla Bommen 4A-B	Göteborg	1999 2001	7 600	-	36	-	-	-	7 636	1 834	199 000	
4	Heden 16:5	Parkgatan 10/Nya Allén 5	Göteborg	1995 1961	70	-	-	-	616	1 243	1 929	993	35 600	
39	Högsbo 13:3	E A Rosengrens Gata 15	Göteborg	1995 1982	1 163	-	-	-	-	-	1 163	3 787	7 257	T
40	Högsbo 17:7	E A Rosengrens Gata 31	Göteborg	2012 1969	3 120	-	613	375	-	-	4 108	2 996	23 000	
41	Högsbo 20:22	F O Petterssons Gata 24-32	Göteborg	2002 1982	13 960	-	760	256	-	325	15 301	15 522	99 800	
42	Högsbo 24:12	August Barks Gata 23	Göteborg	1999 1968/1990	2 747	352	2 756	-	-	-	5 855	12 817	44 467	
43	Högsbo 27:7	August Barks Gata 6 A-B	Göteborg	2002 1988	6 927	-	-	340	-	-	7 267	9 723	77 000	
44	Högsbo 36:6	Hulda Mellgrens Gata 1	Göteborg	2012 1991	3 812	-	510	-	-	39	4 361	5 336	38 800	
114	Högsbo 7:16	Gustaf Melins Gata 7	Göteborg	1995 1987	1 800	-	-	-	-	-	1 800	4 043	10 821	
5	Inom Vallgraven 19:17	Kyrkogatan 38-40	Göteborg	1995 1919	-	158	20	-	-	1 185	1 363	867	32 600	
7	Inom Vallgraven 33:9	Västra Hamng 21/ Vallg 9	Göteborg	1995 1929/1995	1 063	510	-	-	-	-	1 573	829	36 000	
8	Inom Vallgraven 34:8	Kungsgatan 19-23/ Magasinsgatan 18	Göteborg	1995 1929/1994	2 868	1 503	55	-	-	88	4 514	1 242	111 000	
9	Inom Vallgraven 35:14	Kungsgatan 15-17/ Magasinsgatan 17	Göteborg	1995 1929/1991	2 274	1 219	13	-	469	184	4 159	1 315	113 600	
10	Inom Vallgraven 35:16	Kaserntorget 5/ Vallgatan 2	Göteborg	1995 1991	2 371	575	36	-	-	-	2 982	713	61 600	
12	Inom Vallgraven 57:2	Drottningg 7/ V Hamng 5	Göteborg	2000 1988/1990	5 997	508	235	-	-	396	7 136	2 422	119 296	
126	Kobbegården 208:6	Askims Verkstadsväg 16	Göteborg	1999 1973/1979	1 004	-	-	735	-	5	1 744	3 462	7 458	
45	Kobbegården 6:362	Stora Ävägen 19 A-B, 21	Göteborg	1995 1990	5 525	878	1 150	-	-	-	7 553	5 490	72 000	
46	Kobbegården 6:726	Datavägen 14 B	Göteborg	1995 1981	1 916	-	-	574	-	-	2 490	4 267	11 992	
223	Krokslätt 154:8	Mölnaldsvägen 77	Göteborg	2017 1962	4 009	1 224	-	-	-	-	5 233	-	-	B
222	Krokslätt 20:6	Mölnaldsvägen 81	Göteborg	2017 1962	3 140	251	-	-	-	-	3 391	-	39 200	
6	Lindholmen 28:1	Theres Svenssons gata 11	Göteborg	2015 2006	3 898	-	-	-	-	-	3 898	-	82 600	
29	Lindholmen 28:3	Theres Svenssons gata 9	Göteborg	2006 2006	4 873	204	72	-	-	-	5 149	6 532	124 000	
182	Lindholmen 28:4	Theres Svenssons gata 7	Göteborg	2011 2013	9 447	-	-	-	-	-	9 447	9 500	238 000	
205	Lindholmen 30:5	Lindholmospiren 7	Göteborg	2014 2017	9 166	-	249	-	-	-	9 415	3 375	1 518	
14	Lorensberg 48:8	Vasagatan 46	Göteborg	1995 1900/1992	1 475	202	-	-	-	-	1 677	722	22 200	
30	Lundbyvassen 3:1	Lindholmsallén 9	Göteborg	2011 1949/2006	10 790	-	-	-	-	13	10 803	6 016	134 000	
198	Lundbyvassen 8:3	Lindholmsallén 2	Göteborg	2013 2015	8 990	-	-	-	-	-	8 990	4 197	161 000	
137	Majorna 163:1	Banehagsliden 2	Göteborg	2006 1949/2017	5 729	-	143	-	-	-	5 872	9 263	18 164	B
225	Majorna 720:19	Banehagsliden 20-22	Göteborg	2017 1949	3 210	-	-	-	-	-	3 210	-	42 010	
17	Masthugget 26:1	Barlastgatan 2	Göteborg	1995 1923	3 911	1 075	-	-	2 796	130	7 912	3 597	141 400	
15	Masthugget 3:6	Linnégatan 5	Göteborg	1995 1893/1980	492	237	-	-	1 079	1 181	2 989	745	52 400	
16	Masthugget 9:17	Järntorget 3-4	Göteborg	1996 1900	2 220	310	10	-	-	853	3 393	1 221	50 200	
18	Nordstaden 2:16	Östra Hamngatan 16	Göteborg	2004 1974/2010	12 301	3 934	334	-	-	248	16 817	3 255	485 656	
22	Olskroken 14:2	Änäv. 44-46/ Svang. 2-4/Ejderg. 3	Göteborg	1995 1895/1986	7 625	197	373	3 636	136	0	11 967	10 263	72 275	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
					Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
31	Rambergsskolan 733:409	Herkulesgatan 68	Göteborg	1995 1988	2 791	1 204	249	-	-	-	4 244	8 149	22 400	
32	Sannegården 28:33	Vingalandsgatan 2	Göteborg	2006 1880/1987	5 229	-	1 410	-	-	34	6 673	3 072	50 400	
33	Sannegården 52:1	Östra Eriksbergsgatan 14-52	Göteborg	2011 1956/1993	5 163	354	686	489	-	550	7 242	12 783	48 600	
34	Tingstadsvassen 11:11	Ringögatan 12/ Kolgruvegatan 3-5	Göteborg	1995 1992	3 396	2 170	321	-	-	-	5 887	4 267	35 200	B
95	Åseby 9:1	Säve Flygplatsväg 25	Göteborg	2018 2013	350	-	3 317	-	-	3 700	7 367	17 401	21 600	
210	Fanan 47	Linjegatan 3	Halmstad	2014 1986	3 183	-	174	-	-	-	3 357	6 720	-	
212	Fanan 51	Linjegatan 5-7	Halmstad	2014 2004	5 413	-	-	-	-	-	5 413	5 886	-	
65	Kartongen 3	Spigatan 7	Halmstad	2007 1990/1995	2 664	-	2 842	314	-	49	5 869	20 900	24 040	
204	Solsten 1:118	Designvägen 1	Härryda	2014 2007	4 860	-	-	-	-	-	4 860	7 063	48 631	
62	Solsten 1:172	Designvägen 2	Härryda	1995 2003	11 756	-	-	-	-	-	11 756	19 206	66 400	
74	Hede 3:125	Sättarevägen 3	Kungsbacka	1995 1990	1 327	-	601	426	-	-	2 354	3 690	10 390	
76	Varla 2:380	Energigatan 11	Kungsbacka	1995 1990	1 513	-	685	-	-	158	2 356	4 590	13 090	
77	Varla 2:416	Kungsparksvägen 2	Kungsbacka	2001 2002	1 120	-	680	-	-	-	1 800	5 500	10 967	B
47	Anisen 1	Johannefredsgatan 1	Mölndal	2000 1990	1 167	-	237	320	-	-	1 724	5 843	12 310	
48	Anisen 3	Johannefredsgatan 3	Mölndal	1998 2003	4 350	1 614	-	-	-	-	5 964	10 108	47 455	
50	Generatoren 5	Aminogatan 16	Mölndal	1995 1986	1 130	-	-	-	-	-	1 130	5 169	8 182	
141	Heliumgasen 11	Kryptogatan 5 B	Mölndal	1999 1975	4 700	-	-	-	-	-	4 700	16 300	53 824	B
53	Riskullaverket 2	Aminogatan 25	Mölndal	1995 1991	1 715	-	1 261	-	-	-	2 976	3 411	19 961	
152	Törnrosen 3	Flöjelbergsgatan 10	Mölndal	1999 1964	2 349	-	1 085	-	-	-	3 434	4 468	10 357	
<b>Summa kontor</b>					<b>264 040</b>	<b>19 304</b>	<b>39 250</b>	<b>16 762</b>	<b>5 096</b>	<b>11 351</b>	<b>355 803</b>	<b>388 244</b>	<b>3 576 502</b>	
<b>Samhällsfastigheter</b>														
55	Apollo 5	Österlånggatan 5	Borås	1995 1930/1979	6 739	552	193	-	-	0	7 484	2 343	43 200	
56	Cedern 9,12,15,16	Ramnåsgatan 1/ Göteborgsvägen 6	Borås	2005 1935/1980	5 244	1 003	-	729	-	-	6 976	4 159	12 765	
164	Hinden 2	Sagagatan 17	Borås	1995 1956	500	-	-	6 156	-	-	6 656	9 833	10 364	B
58	Midas 14	Västerlånggatan 17	Borås	1995 1974	13 809	6 217	-	829	-	593	21 448	8 185	157 800	
167	Silverpoppeln 31	Ålandsgatan 6	Borås	2006 1961/1970	-	-	-	3 000	-	-	3 000	6 143	4 826	
1	Annedal 21:10	Haraldsgatan 5	Göteborg	1999 1995	4 382	-	-	-	-	-	4 382	3 131	76 600	
19	Pustervik 3:8	Brogatan 4	Göteborg	1995 1988	3 910	-	-	-	-	-	3 910	1 087	46 400	
23	Skår 58:1	St Sigfridsgatan 89	Göteborg	1995 1991	11 855	-	-	-	-	-	11 855	12 175	108 182	B
207	Fanan 26	Kristian IV:s väg 1	Halmstad	2014 1999	5 444	-	180	-	-	231	5 855	6 387	6 800	
208	Fanan 30	Kristian IV:s väg 3	Halmstad	2014 1988	16 599	50	-	-	-	1 055	17 704	12 518	-	
209	Fanan 43	Linjegatan 6	Halmstad	2014 1986	2 561	-	-	-	-	-	2 561	6 544	-	
211	Fanan 49	Linjegatan 8-10	Halmstad	2014 1999	7 178	-	-	-	-	-	7 178	10 298	-	
75	Kungsbacka 4:46	Lilla Verkstadsgatan 8	Kungsbacka	1995 1979	401	-	-	-	-	-	401	1 356	1 840	B
79	Vägmästaren 5	Syréngatan 1	Kungsbacka	2009 2010	3 000	-	-	-	-	-	3 000	6 500	30 320	B
143	Kusken 3	Idrottsvägen 10	Mölndal	2011 2005	-	-	-	7 625	-	-	7 625	17 665	42 444	
<b>Summa samhällsfastigheter</b>					<b>81 622</b>	<b>7 822</b>	<b>373</b>	<b>18 339</b>	<b>0</b>	<b>1 879</b>	<b>110 035</b>	<b>108 324</b>	<b>541 541</b>	
<b>Lager/logistik</b>														
72	Ekholma 7	Hultagatan 15-17	Borås	2017 2000	854	456	3 840	-	-	-	5 150	9 298	20 924	
157	Katrinedal 2	Åsboholmsvägen 12	Borås	2017 1988	1 907	280	2 645	-	-	3 806	8 638	11 043	-	
165	Kilsund 3	Evedalsgatan 5	Borås	1995 1935	1 680	-	1 400	8 780	-	356	12 216	16 660	24 090	
52	Milen 7	Solvarvsgatan 4	Borås	2017 1989	2 405	-	7 543	-	-	-	9 948	20 712	24 655	
70	Muttern 2	Verkstadsgatan 12	Borås	2017 1963/1997	552	-	1 231	468	-	-	2 251	4 225	7 207	
85	Raklinjen 2	Källbäckerydsgatan 6	Borås	2017 1970	-	-	7 876	-	-	-	7 876	8 602	15 283	
28	Rotorn 3	Maskingatan 4	Borås	2017 1972/1995	854	456	1 727	-	-	-	3 037	16 254	7 715	
168	Snödroppen 8	Elinsdalsgatan 9,13-15/ Södra Korsgatan 11	Borås	2005 1980/1980	710	-	-	7 041	-	-	7 751	14 546	18 696	B
169	Trucken 5	Viaredsvägen 14	Borås	2001 2001/2012	-	-	14 374	-	-	-	14 374	37 700	70 400	B
104	Uranus 16	Byggaregatan 18	Borås	2017 1949/2004	240	-	4 963	-	-	1 987	7 190	1 924	11 167	
80	Arendal 1:13	Styckegodsgatan 4	Göteborg	2005 2006	-	-	27 787	-	-	-	27 787	42 376	152 800	
81	Arendal 7:4	Kärrlyckegatan 11	Göteborg	1998 1991	553	-	2 955	-	-	4	3 512	12 671	17 249	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
					Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
82	Arendal 764:130	Oljevägen 103-109	Göteborg	2005 1971	3 662	-	20 326	891	-	502	25 381	41 244	41 146	
92	Backa 107:4	Transportgatan 17	Göteborg	2010 1983/2006	1 445	-	21 095	-	-	-	22 540	73 621	29 302	T
86	Backa 25:7	Exportgatan 28	Göteborg	1999 1972	-	-	-	11 200	-	-	11 200	23 169	39 732	
87	Backa 26:3	Exportgatan 40	Göteborg	1996 1947/1988	2 512	763	2 658	-	-	6	5 939	6 000	25 849	
88	Backa 27:2	Importgatan 17	Göteborg	1995 1968	-	-	2 765	-	-	-	2 765	12 927	13 542	B
90	Backa 94:1	Exportgatan 15	Göteborg	1998 1989	-	-	7 560	-	-	-	7 560	20 947	30 790	B
91	Backa 97:11	Exportgatan 39-41	Göteborg	2002 1978	1 508	-	2 486	-	-	-	3 994	19 285	17 987	
116	Högsbo 18:1	E A Rosengrens Gata 30-38	Göteborg	1995 1966/1973	930	-	7 678	295	-	369	9 272	17 149	31 560	
117	Högsbo 26:8	August Barks Gata 25	Göteborg	1998 1969/1979	1 386	-	-	2 840	-	-	4 226	6 068	17 132	
118	Högsbo 28:3	August Barks Gata 7	Göteborg	1995 1968/1981	1 128	-	-	2 612	-	-	3 740	3 942	14 025	
120	Högsbo 36:5	Hulda Mellgrens Gata 3	Göteborg	1998 1991	553	-	-	2 848	-	-	3 401	5 438	16 366	
121	Högsbo 36:7	Hulda Mellgrens Gata 5	Göteborg	2012 1990	1 555	-	7 421	155	-	-	9 131	18 010	51 400	
123	Högsbo 38:9	Sisjö Kullegata 4	Göteborg	1995 1984	-	-	-	1 093	-	-	1 093	8 609	11 760	
124	Högsbo 40:1	Gustaf Werners Gata 2	Göteborg	1999 1981/1999	-	-	5 505	984	-	-	6 489	16 070	34 433	B
128	Kobbegården 6:180	Datavägen 20	Göteborg	1995 1980	1 151	-	1 078	435	-	-	2 664	5 100	19 514	
129	Kobbegården 6:360	Datavägen 31	Göteborg	2001 1979	52	-	5 349	1 429	-	159	6 989	14 508	43 600	
130	Kobbegården 6:7	Ekonomivägen 11	Göteborg	1999 1978/1986	-	-	-	5 870	-	-	5 870	15 973	32 200	B
2	Kålsered 1:108	Sörredsvägen	Göteborg	2017 2018	-	-	30 201	-	-	-	30 201	-	-	
181	Kärä 28:18	Transportgatan 37	Göteborg	1996 2012	-	-	5 442	-	-	-	5 442	19 042	40 008	
99	Kärä 37:4	Tagenevägen 21	Göteborg	1995 1972	-	610	12 325	-	-	-	12 935	26 476	44 169	
100	Kärä 72:36	Tagenevägen 34	Göteborg	2008 2011	-	-	6 400	-	-	-	6 400	14 609	39 127	
203	Kärä 73:3	Tagenevägen 15 B	Göteborg	2013 1999	-	-	1 450	-	-	-	1 450	7 817	10 436	B
101	Kärä 74:2	Tagenevägen 29	Göteborg	1996 2010	-	-	19 558	-	-	-	19 558	35 995	97 600	
102	Kärä 74:3	Tagenevägen 33	Göteborg	1998 1985	-	-	-	9 500	-	-	9 500	17 475	39 683	
103	Kärä 75:3	Transportgatan 35	Göteborg	2008 1980	-	-	4 170	4 357	-	-	8 527	14 375	36 536	
200	Kärä 78:12	Trankärrsgatan 9-11	Göteborg	2013 1982/2012	-	-	5 715	-	-	-	5 715	10 121	15 400	
134	Olskroken 35:7	Blomstergatan 2	Göteborg	2009 1977	417	-	3 427	-	-	-	3 844	3 760	12 071	T
109	Tingstadsvassen 12:6	Manufakturvägen 19	Göteborg	1995 1990	328	-	2 657	-	-	-	2 985	2 960	13 776	T
110	Tingstadsvassen 12:9	Manufakturvägen 21-23	Göteborg	1995 1957	-	-	5 786	-	-	-	5 786	8 682	13 707	T
111	Tingstadsvassen 14:7	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997 1993	-	-	52	4 098	-	-	4 150	6 847	17 301	B
112	Tingstadsvassen 19:3	Kolgruvagatan 1	Göteborg	1995 1950/1988	608	-	9 636	-	-	168	10 412	16 444	25 153	T
36	Tingstadsvassen 26:5	Lergodsgatan 1-3	Göteborg	2002 1989	792	-	2 518	-	-	-	3 310	4 566	20 539	B/T
89	Åseby 1:5	Säve Flygplatsväg 10	Göteborg	2018 -	9 963	-	620	-	-	12 171	22 754	1 918 656	-	
97	Åseby 7:2	Holmvägen 100	Göteborg	2018 -	7 050	-	5 763	-	-	11 219	24 032	1 138 303	14 732	
176	Fogden 4	Laholmsvägen 84	Halmstad	2007 1960/1990	534	1 978	8 974	-	-	530	12 016	25 800	25 118	B
192	Solsten 1:173	Designvägen 5	Härjedalen	1995 1999	-	-	6 534	-	-	-	6 534	36 806	34 781	
158	Hede 3:12	Faktorvägen 1	Kungsbacka	2003 1992	210	-	6 929	1 599	-	-	8 738	32 809	45 515	B
159	Hede 3:131	Tryckarevägen 8	Kungsbacka	1995 1991	170	-	1 347	-	-	-	1 517	7 558	6 602	B
161	Varla 2:388	Energigatan 21	Kungsbacka	1995 1995/2013	-	-	3 970	500	-	-	4 470	10 003	19 732	
162	Varla 2:415	Borgås Gårdsväg 15	Kungsbacka	2004 2002	-	-	3 676	724	-	-	4 400	8 852	20 540	
163	Varla 3:22	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	2006 1979	864	-	28 888	-	-	-	29 752	93 644	145 856	B
221	Balltorp 1:223	Aminogatan 17	Mölnådal	2016 2018	-	-	18 000	-	-	-	18 000	35 000	-	B
138	Gaslyktan 11	Argongatan 26-30	Mölnådal	2003 1987	464	-	16 959	-	-	800	18 223	38 100	96 000	B
139	Generatoren 1 A	Aminogatan 24	Mölnådal	2003 1995/2003	-	-	3 110	1 490	-	-	4 600	30 000	46 512	B
215	Hökegården 1	Kärragatan 2	Mölnådal	2014 1971	-	-	2 337	675	-	-	3 012	8 839	15 272	B
142	Kryddepepparn 3	Östergårdsgatan 8	Mölnådal	1995 1992	-	-	-	4 140	-	-	4 140	15 347	-	B
146	Syrgasen 8	Kryptongatan 14	Mölnådal	1995 1979	-	-	-	2 952	-	-	2 952	11 197	19 145	B
147	Tjärblomman 2	Flöjelbergsgatan 3 A	Mölnådal	1999 1960	219	-	4 540	2 437	-	-	7 196	9 193	18 563	B

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvsår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag					Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm	
						Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der					Övrigt
148	Tjärblomman 3	Sallarängsgatan 3	Mölndal	1999	1970	928	-	7 533	76	-	221	8 758	9 394	23 303	
149	Tulpanen 1	Bergfotsgatan 5	Mölndal	1999	1961	1 451	-	2 726	-	-	-	4 177	5 577	15 425	
150	Tusenskönan 2	Flöjelbergsgatan 6	Mölndal	1999	1960	954	-	933	2 129	-	464	4 480	5 346	14 636	
151	Tusenskönan 4	Bergfotsgatan 3	Mölndal	1999	1961	1 310	-	2 169	1 426	-	175	5 080	5 397	14 275	B
153	Vallmon 2	Flöjelbergsgatan 13	Mölndal	1995	1965	640	-	2 518	12	-	-	3 170	3 642	8 957	
154	Vallmon 3	Flöjelbergsgatan 11	Mölndal	1995	1965	630	-	2 570	68	-	-	3 268	3 830	9 194	
155	Vallmon 6	Flöjelbergsgatan 7 B	Mölndal	1995	1965	1 448	-	6 589	-	-	-	8 037	9 956	23 354	
156	Vallmon 7	Flöjelbergsgatan 7 A	Mölndal	1999	1930	924	-	3 844	50	-	-	4 818	6 894	14 200	
<b>Summa lager/logistik</b>						<b>55 541</b>	<b>4 543</b>	<b>410 128</b>	<b>83 174</b>	<b>0</b>	<b>32 937</b>	<b>586 323</b>	<b>4 163 383</b>	<b>1 897 742</b>	
<b>Handel</b>															
59	Narcissus 5	Lilla Brogatan 15/ Stora Brogatan 16	Borås	1995	1930	1 099	817	-	-	1 295	502	3 713	853	33 609	
60	Nestor 2	Lilla Brogatan 19-21	Borås	1995	1962/1991	1 267	2 888	-	51	-	73	4 279	1 381	41 000	
61	Nestor 3	Stora Brogatan 24	Borås	1999	1930	1 034	865	-	-	649	-	2 548	590	23 318	
133	Niten 6	Verkstadsgatan 4	Borås	2017	1974	1 538	-	1 098	1 422	-	-	4 058	7 078	8 259	
11	Inom Vallgraven 35:17	Magasinsgatan 11-13/ Vallgatan 4-6	Göteborg	1995	1991	54	139	-	-	1 149	109	1 451	666	37 967	
180	Inom Vallgraven 4:1	Östra Larmgatan 18	Göteborg	1995	1856/2017	-	-	-	-	-	2 500	2 500	671	52 700	
98	Kärra 28:10	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2010	-	2 217	-	-	-	-	2 217	14 609	76 192	
27	Kärra 28:19	Transportgatan 33	Göteborg	1996	2008	-	-	4 600	-	-	-	4 600	20 811	34 241	
136	Olskroken 35:14	Grönsaksgatan 3	Göteborg	2009	1967	1 169	4 542	-	-	-	-	5 711	6 216	18 129	T
135	Olskroken 35:9	Grönsaksgatan 5	Göteborg	2009	1966	874	-	6 781	-	-	-	7 655	9 127	21 595	T
213	Fanan 39	Pilefeltsgatan 71	Halmstad	2014	1990	-	1 870	-	-	-	-	1 870	3 279	36 366	
63	Flaggan 1	Laholmsvägen 84	Halmstad	2007	1959/2004	557	1 730	-	616	-	-	2 903	5 941	9 607	
64	Karossen 3	Kristinehedsvägen 5, 7	Halmstad	2007	1965/2004	614	4 375	568	497	-	-	6 054	14 500	22 126	
139	Generatorm 1 B	Aminogatan 24	Mölndal	2003	2017	-	3 700	-	-	-	-	3 700	8 000	-	
<b>Summa handel</b>						<b>8 206</b>	<b>23 143</b>	<b>13 047</b>	<b>2 586</b>	<b>3 093</b>	<b>3 184</b>	<b>53 259</b>	<b>93 722</b>	<b>415 109</b>	
<b>Lätt industri</b>															
166	Lagern 8	Hällingsgatan 15	Borås	1995	1948/1961	1 343	-	-	7 413	-	-	8 756	5 700	12 103	B
119	Högsbo 36:1	Norra Långebergsgatan 8	Göteborg	2000	1971/1995	-	-	3 840	660	-	-	4 500	9 057	23 121	
122	Högsbo 36:9	Hulda Mellgrens Gata 9	Göteborg	1995	2007	-	-	1 475	400	-	-	1 875	4 253	13 349	
125	Högsbo 40:2	Gustaf Werners Gata 4	Göteborg	2006	1978	-	-	2 815	475	-	-	3 290	10 799	19 237	
38	Högsbo 8:8	Beatrice Lesslies Gata 14	Göteborg	2000	1961/2001	-	-	1 000	1 100	-	-	2 100	3 500	9 764	
115	Högsbo 9:3	A Odhners Gata 17	Göteborg	2008	1978/2002	-	-	2 267	635	-	-	2 902	6 007	16 962	
127	Kobbegården 209:1	Askims Verkstadsväg 15	Göteborg	1999	1973/1996	-	-	-	2 538	-	-	2 538	6 336	12 508	B
219	Kärra 28:10 A	Transportgatan 37-39	Göteborg	2015	1982	614	-	7 144	-	-	185	7 943	13 275	28 800	B
220	Kärra 28:10 B	Transportgatan 41-43	Göteborg	2015	1984	-	1 654	6 346	-	-	-	8 000	13 305	30 200	B
202	Kärra 80:6	Trankärrsgatan 16/ Tagenevägen 45	Göteborg	2013	1990/2010	-	-	-	1 498	-	-	1 498	3 908	10 114	
105	Kärra 80:7	Trankärrsgatan 14	Göteborg	1995	1990	-	-	3 538	-	-	-	3 538	7 185	16 669	T
177	Fyllinge 20:409	Sadelvägen 5	Halmstad	2011	1992	-	-	-	4 389	-	-	4 389	22 276	17 741	B
160	Kungsbacka 4:47	Lilla Verkstadsgatan 2-6/ Verkstadsgatan 7	Kungsbacka	1995	1978/1990	692	-	2 475	1 080	-	-	4 247	9 317	12 949	
218	Gasklockan 2	Argogatan 32	Mölndal	2015	1991	876	500	-	3 500	-	-	4 876	19 437	25 363	B
140	Generatorm 2	Aminogatan 20-22	Mölndal	1995	1991	328	-	2 760	-	-	-	3 088	8 933	18 312	
<b>Summa lätt industri</b>						<b>3 853</b>	<b>2 154</b>	<b>33 660</b>	<b>23 688</b>	<b>0</b>	<b>185</b>	<b>63 540</b>	<b>143 288</b>	<b>267 192</b>	
<b>Projekt</b>															
24	Arendal 764:394	Sydatlantén 15-17	Göteborg	2005	1990	8 969	-	-	-	-	389	9 358	9 646	57 600	T
84	Backa 20:5	Exportgatan 2-8	Göteborg	2007	1989/1999	-	-	-	-	-	-	-	37 965	69 401	B
199	Högsbo 20:11	F O Petterssons Gata 9	Göteborg	2013	1969	2 280	-	300	-	-	-	2 580	8 605	12 631	B
13	Krokslätt 102:2	Eklandagatan 80	Göteborg	2008	1980	-	-	-	-	-	811	811	2 140	-	B
201	Kärra 78:8	Trankärrsgatan 3B	Göteborg	2013	1962/1982	-	-	-	-	-	-	-	5 060	10 751	B

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Väst per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
					Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
17	Masthugget 26:1, Projekt	Barlastgatan 2	Göteborg	1995 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
206	Sörred 7:23	Sörredsvägen	Göteborg	2014 -	-	-	-	-	-	-	12 500	4 924	B	
66	Valsen 2	Svingelvägen 2	Halmstad	2007 1979/2003	2 309	-	-	-	-	-	2 309	7 314	9 739	B
139	Generatoren 1 C	Aminogatan 24	Mölndal	2003 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
188	Heliumgasen 4	Neogatan 4B	Mölndal	1995 -	-	-	-	-	-	-	4 794	4 314		
54	Sesamfröet 2	Aminogatan 27	Mölndal	2005 1992	4 912	-	700	-	-	-	5 612	11 000	55 400	
<b>Summa projekt</b>					<b>18 470</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 200</b>	<b>20 670</b>	<b>99 024</b>	<b>224 760</b>	
<b>Obebyggd mark</b>														
191	Kyllared 1:112	Tvinnaregatan 27	Borås	1995 -	-	-	-	-	-	-	5 118	1 279	B	
216	Trucken 6	Viaredsvägen 14	Borås	2014 -	-	-	-	-	-	-	38 500	5 684	B	
183	Annedal 21:9	Haraldsgatan 3	Göteborg	1999 -	-	-	-	-	-	-	2 088	-		
224	Del av Kålsered 1:5 & 1:108	Sörredsvägen	Göteborg	2017 -	-	-	-	-	-	-	-	-		
185	Högsbo 39:3	Ingela Gathenhielms Gata 8	Göteborg	1995 -	-	-	-	-	-	-	1 720	1 548	B	
187	Kobbegården 152:1	Industrivägen 4-6	Göteborg	1995 -	-	-	-	-	-	-	25 158	22 600	B	
93	Nolvik 9:1	Säve Flygplatsväg 25	Göteborg	2018 -	-	-	-	-	-	-	15 470	-		
194	Tingstadsvassen 31:6	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997 -	-	-	-	-	-	-	2 687	1 611	B	
132	Åseby 1:2	Åseby Mellängård 1	Göteborg	2018 -	-	-	-	-	-	-	63 596	3 409		
26	Åseby 3:10	Säve Flygplatsväg	Göteborg	2018 -	-	-	-	-	-	-	18 963	194		
215	Fanborgen 3	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014 -	-	-	-	-	-	-	1 990	5 600		
214	Fanborgen 4	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014 -	-	-	-	-	-	-	5 067	-		
-	Skällared 3:49	Lysekulevägen	Kungsbacka	1995 -	-	-	-	-	-	-	29 297	1 521		
190	Varla 3:34	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	2006 -	-	-	-	-	-	-	14 356	4 306	B	
<b>Summa obebyggd mark</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224 010</b>	<b>47 752</b>		
<b>Summa Region Väst</b>					<b>431 732</b>	<b>56 966</b>	<b>497 458</b>	<b>144 549</b>	<b>8 189</b>	<b>50 736</b>	<b>1 189 630</b>	<b>5 219 995</b>	<b>6 970 598</b>	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

### FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Storgöteborg*	Taxerad yta tkvm	Borås kommun	Taxerad yta tkvm	Halmstad kommun	Taxerad yta tkvm
Castellum	867	Castellum	174	Corem	93
Platzer	813	Nyfosa	104	Castellum	78
Balder	534	Bosjö Fastigheter	82	Klövern	58
Wallenstam	456	Logireal (NREP)	75	Hemfosa	58
Vasakronan	402	Uddetorp Invest	66	Erik Selin Fastigheter	37

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl. bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2018-12-31, taxerad yta. Kommunal och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats. \*Följande kommuner ingår i Storgöteborg: Göteborg, Mölndal, Härryda, Partille, Lerum och Alingsås.

### HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Göteborg		Borås		Halmstad	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	2 300-3 400	3,80%-4,50%	1 200-1 600	5,25%-6,25%	1 250-2 000	5,25%-6,00%
	Sekundärt läge	1 400-2 500	4,75%-5,75%	700-1 100	6,50%-7,50%	800-1 050	7,00%-8,25%
Handel	Bästa läge	2 000-10 000	4,00%-5,00%	1 500-3 200	5,25%-6,25%	1 900-3 600	5,00%-6,00%
	Sekundärt läge	1 000-2 500	5,25%-6,25%	i.u	i.u	800-1 200	7,25%-8,50%
Lager/ Logistik	Bästa läge	475-925	6,25%-7,25%	500-800	6,50%-7,50%	600-800	7,00%-8,25%
	Sekundärt läge	475-825	6,50%-7,50%	400-700	7,00%-8,00%	i.u	i.u

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum Fastighetsekonomi.

# Region Mitt

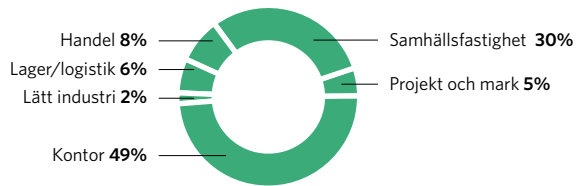
## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION MITT PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2018-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
<b>Kontor</b>										
Jönköping	14	118	176	1 496	93,8%	165	43	363	122	
Linköping	15	91	125	1 373	89,2%	111	41	454	70	
Norrköping	9	51	67	1 320	93,9%	64	22	416	42	
Västerås	10	64	96	1 492	90,3%	87	19	285	68	
Växjö	6	62	94	1 495	93,2%	87	22	362	65	
Örebro	26	154	197	1 280	96,3%	189	44	292	145	
<b>Summa kontor</b>	<b>80</b>	<b>540</b>	<b>755</b>	<b>1 397</b>	<b>93,2%</b>	<b>703</b>	<b>191</b>	<b>354</b>	<b>512</b>	
<b>Samhällsfastigheter</b>										
Jönköping	8	80	138	1 737	98,2%	136	27	337	109	
Linköping	1	11	15	1 389	92,0%	13	3	357	10	
Norrköping	5	42	64	1 500	94,9%	61	13	283	48	
Västerås	2	9	8	936	97,5%	8	3	390	5	
Örebro	7	114	164	1 429	97,8%	160	33	287	127	
<b>Summa samhällsfastigheter</b>	<b>23</b>	<b>256</b>	<b>389</b>	<b>1 518</b>	<b>97,3%</b>	<b>378</b>	<b>79</b>	<b>309</b>	<b>299</b>	
<b>Lager/Logistik</b>										
Jönköping	5	33	22	662	89,9%	19	4	141	15	
Västerås	8	24	20	848	99,5%	20	4	171	16	
Örebro	17	96	75	784	89,9%	68	18	186	50	
<b>Summa lager/logistik</b>	<b>30</b>	<b>153</b>	<b>117</b>	<b>767</b>	<b>91,6%</b>	<b>107</b>	<b>26</b>	<b>174</b>	<b>81</b>	
<b>Handel</b>										
Jönköping	4	27	37	1 369	97,7%	37	8	281	29	
Linköping	1	8	12	1 516	99,0%	12	2	237	10	
Västerås	6	21	23	1 072	96,7%	22	5	225	17	
Örebro	7	34	42	1 235	97,3%	40	10	318	30	
<b>Summa handel</b>	<b>18</b>	<b>90</b>	<b>114</b>	<b>1 261</b>	<b>97,5%</b>	<b>111</b>	<b>25</b>	<b>278</b>	<b>86</b>	
<b>Lätt industri</b>										
Jönköping	2	10	8	864	98,1%	8	2	218	6	
Västerås	9	26	25	947	93,3%	23	6	230	17	
Örebro	2	16	9	577	100,0%	10	2	107	8	
<b>Summa lätt industri</b>	<b>13</b>	<b>52</b>	<b>42</b>	<b>818</b>	<b>95,7%</b>	<b>41</b>	<b>10</b>	<b>190</b>	<b>31</b>	
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>1 091</b>	<b>1 417</b>	<b>1 298</b>	<b>94,6%</b>	<b>1 340</b>	<b>331</b>	<b>304</b>	<b>1 009</b>	
Projekt	13	45	44	-	-	27	10	-	17	
<b>Totalt</b>	<b>177</b>	<b>1 136</b>	<b>1 461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 367</b>	<b>341</b>	<b>-</b>	<b>1 026</b>	

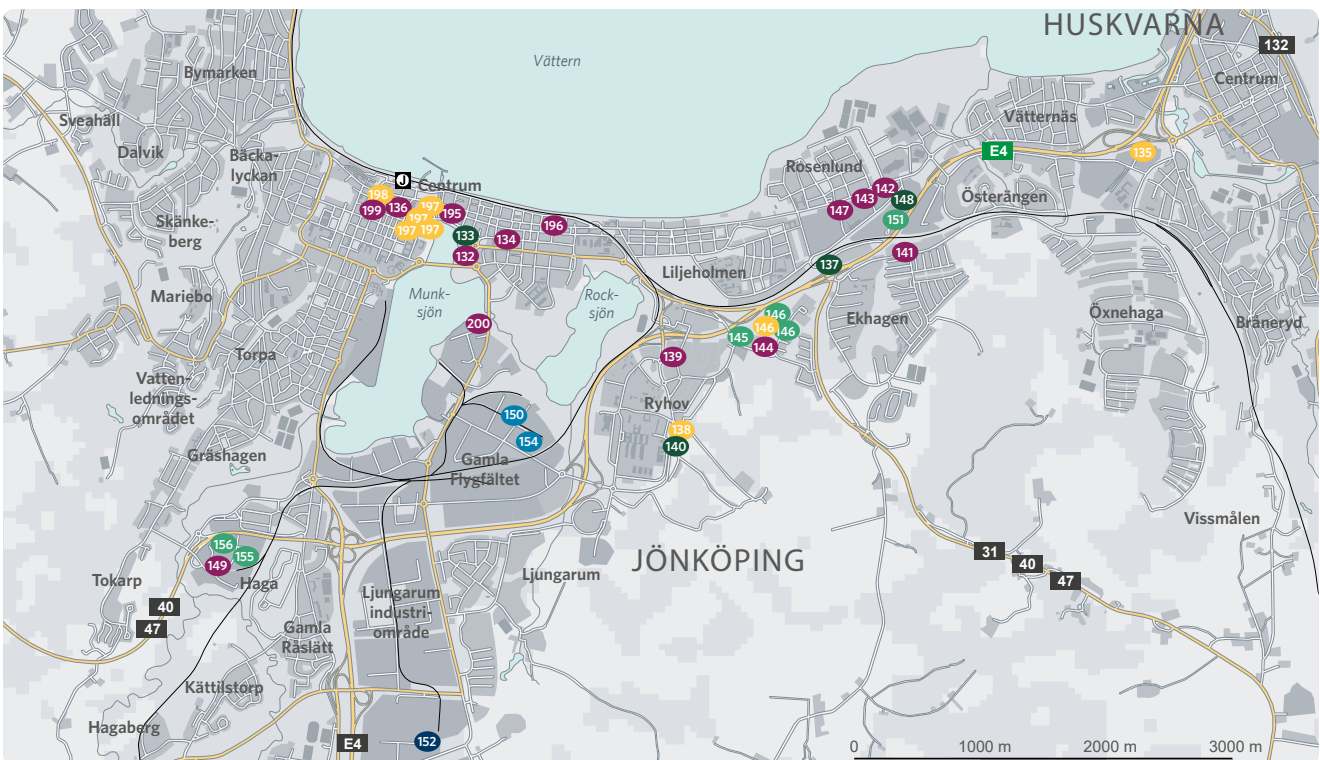
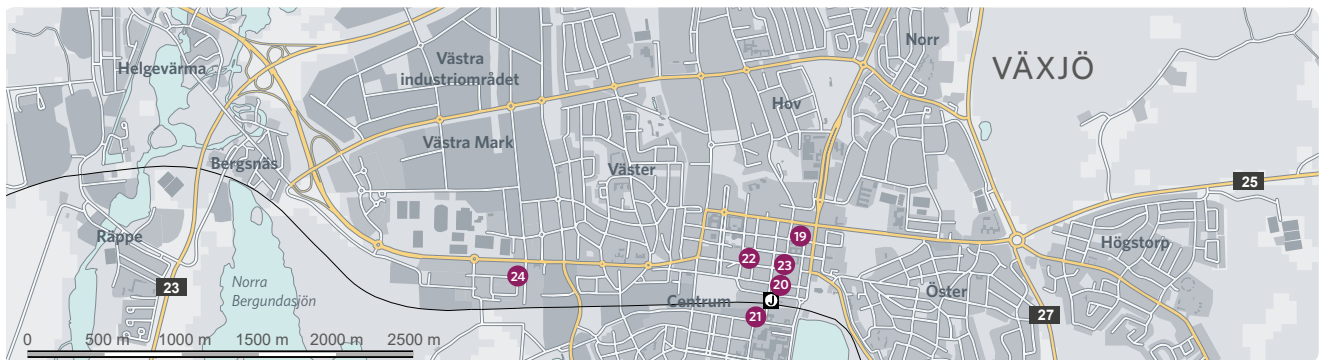
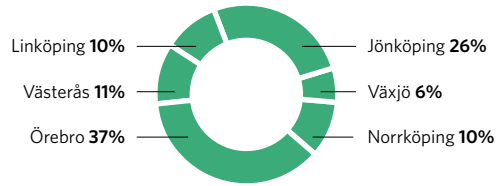
**FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL**

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresvärde, kr/kvm	1 298	1 271	1 255	1 145	1 022	885	844	818	795	775
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,6%	91,9%	92,2%	93,7%	89,3%	86,8%	88,4%	88,4%	88,0%	90,0%
Fastighetskostnader, kr/kvm	304	385	395	381	362	284	268	272	268	275
Driftsöverskott, kr/kvm	939	783	762	692	551	483	478	451	432	422
Antal fastigheter	177	206	206	40	40	94	95	95	96	95
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 136	1 349	1 320	248	260	519	518	515	505	501

**FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI**

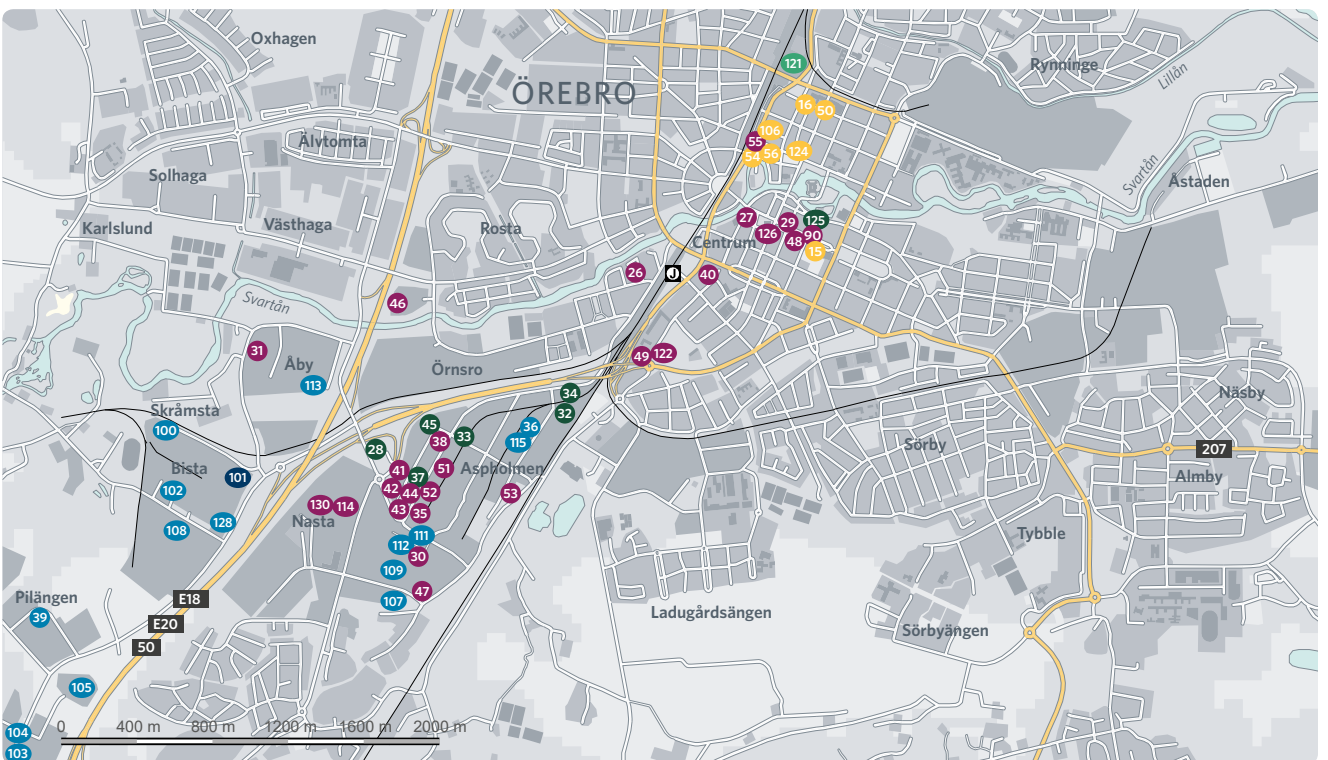
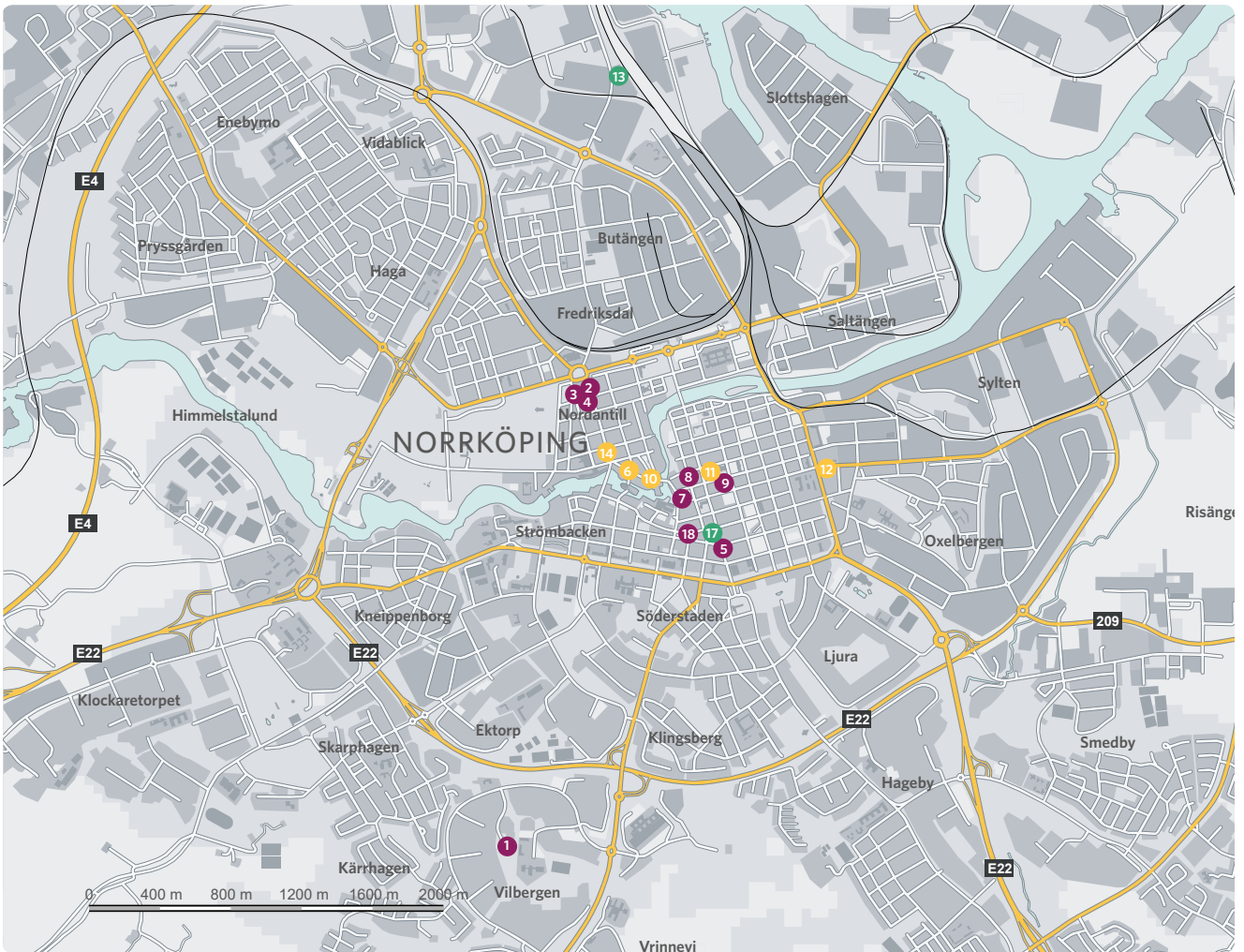


**FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE**

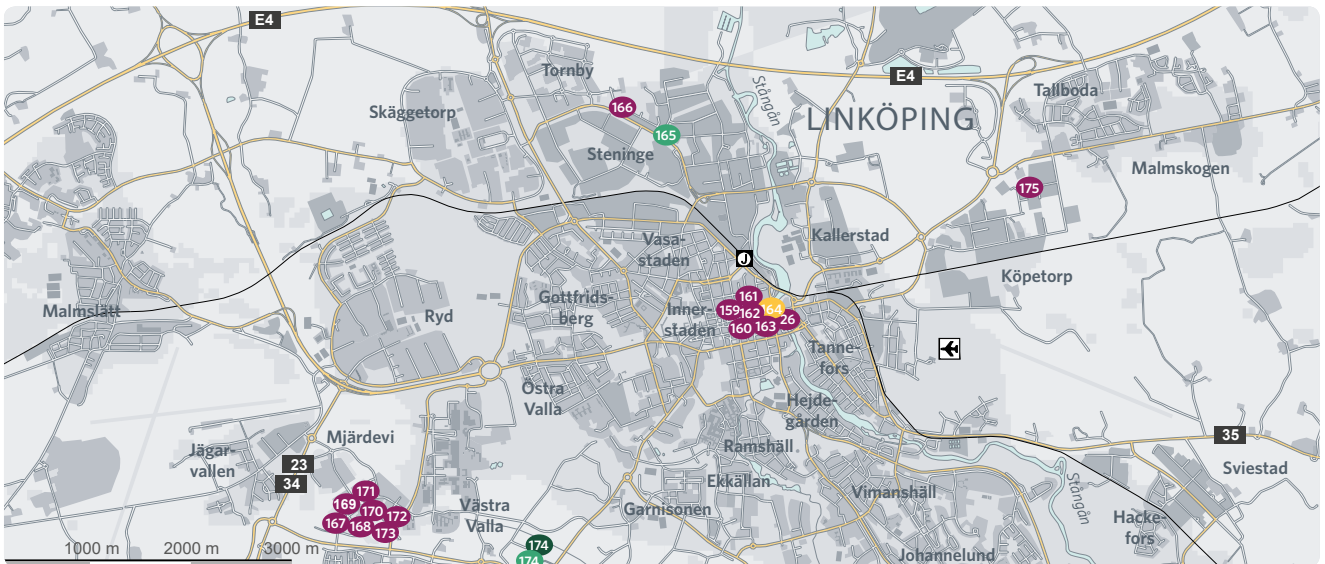
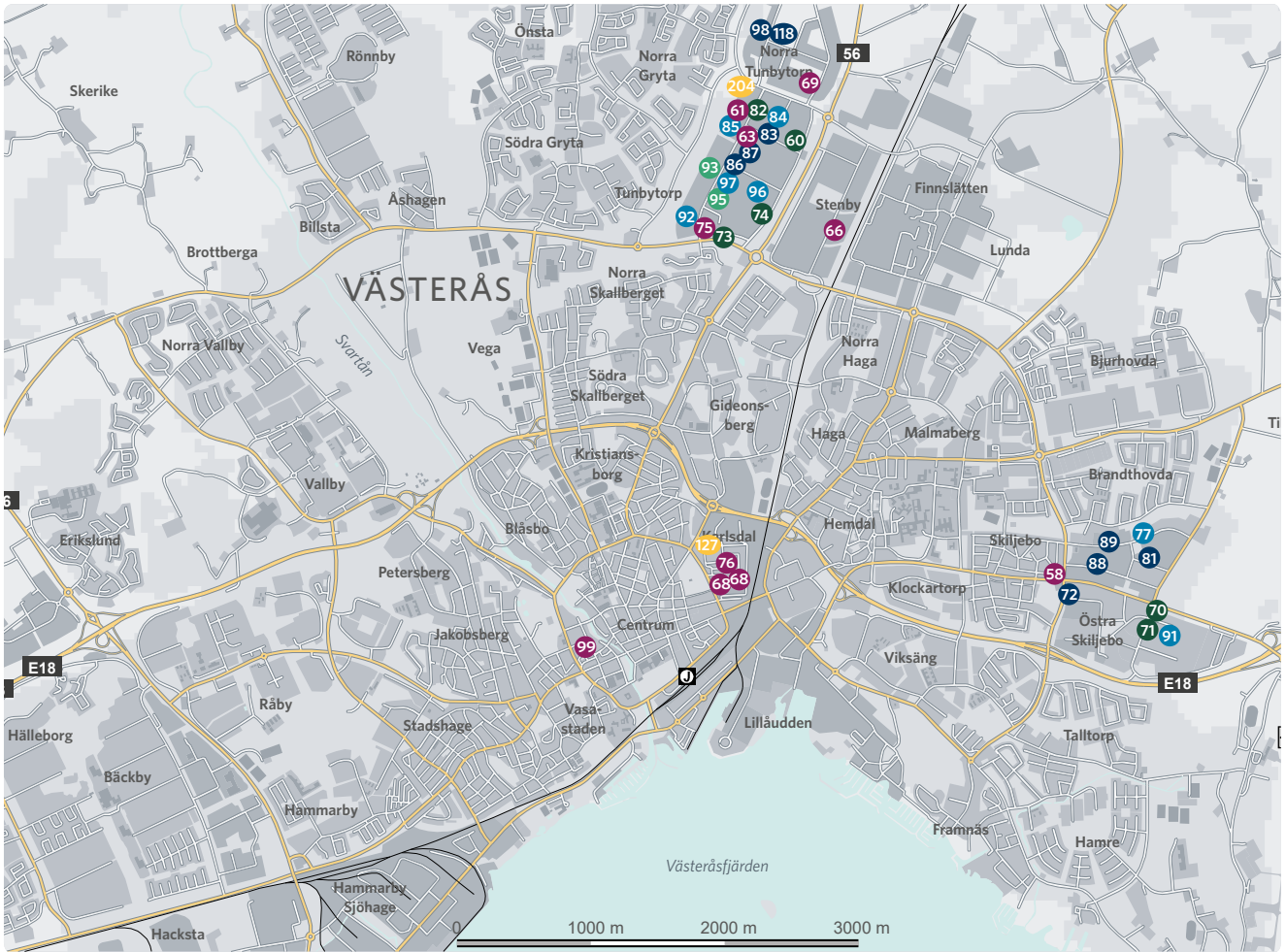


● Samhällsfastighet  
 ● Lätt industri  
 ● Lager/logistik  
 ● Handel/Butik  
 ● Kontor  
 ● Projekt och mark





- Samhällsfastighet
- Lätt industri
- Lager/logistik
- Handel/Butik
- Kontor
- Projekt och mark



- Samhällsfastighet
- Lätt industri
- Lager/logistik
- Handel/Butik
- Kontor
- Projekt och mark

## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION MITT PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- vårsvår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag					Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm	
						Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der					Övrigt
<b>Kontor</b>															
195	Ansvaret 1	Hoppets Torg 4, Södra Strandgatan 3	Jönköping	2016	1965	4 299	190	-	-	-	4 489	1 490	65 200		
132	Atollen 3	Lantmästargränd 53-63	Jönköping	2011	2013	2 329	2 404	-	-	765	5 503	890	119 964		
196	Blixten 6	Östra Storgatan 67	Jönköping	2016	1941	5 216	-	-	-	120	5 718	3 016	50 584		
134	Droskan 12	Slottsgatan 14	Jönköping	1998	1990	9 310	-	-	-	-	9 310	4 951	104 800		
136	Hotellet 8	V Storgatan 9-13	Jönköping	1995	1963/1999	10 547	7 966	347	-	-	18 949	5 121	195 000		
199	Jordgubben 1	Skolgatan 25B	Jönköping	2016	1982	2 834	-	-	-	50	2 884	1 002	23 400		
139	Valutan 11	Kompanigatan 1-2	Jönköping	1995	1992/2001	4 267	749	526	-	-	5 548	7 763	60 600		
141	Vattenpasset 2	Ekhagsringen 17	Jönköping	1995	1980	1 323	-	1 749	1 073	-	4 145	17 884	-		
142	Vilan 7	Huskvarnavägen 58-64	Jönköping	2000	1955/1999	7 459	1 838	5 264	-	-	14 561	25 576	77 760		
143	Vingen 4	Linnegatan 1	Jönköping	1995	1970	2 785	530	-	420	-	3 735	17 281	14 347	B	
144	Visionen 3 A	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2004	2010	7 391	-	338	-	-	7 729	12 269	112 400		
147	Vågskålen 3	Huskvarnavägen 40	Jönköping	2003	1983	8 164	-	7 962	-	-	16 126	42 536	39 360		
149	Ögongloben 5	Gräshagsgatan 11	Jönköping	2006	1961	3 512	-	-	-	-	3 512	7 346	7 261		
200	Öriket 2	Herkulesvägen 2, Klubbusgatan 13-15	Jönköping	2016	1992	14 666	493	74	-	-	15 666	12 955	178 000		
159	Banken 8	Borgmästaregatan 1	Linköping	2016	1929	2 730	-	-	-	-	2 730	873	-		
160	Boklådan 7	Borgmästaregatan 4	Linköping	2016	1938	3 915	-	-	-	-	3 915	1 579	46 200		
161	Borgmästaren 11	Badhusgatan 2	Linköping	2016	1936	1 215	985	191	-	1 072	3 463	1 091	39 151		
162	Borgmästaren 2	Ågatan 27	Linköping	2016	1940	1 256	406	101	-	761	2 524	962	30 142		
163	Decimalen 17	Storgatan 24	Linköping	2016	1981	6 834	3 414	83	-	-	18 399	12 170	141 000		
26	Dolken 5	Strandgatan 2/ Hamngatan 13	Linköping	2018	1950	2 388	2 697	54	-	-	5 139	2 540	36 000		
166	Gården 15	Gillbergsgatan 37-45	Linköping	2009	2013	6 305	-	3 600	-	-	9 905	34 706	77 048		
167	Idéflödet 1	Teknikringen 20	Linköping	2016	2002	9 055	-	-	-	-	9 055	16 703	67 800		
168	Idékretsen 4	Teknikringen 9	Linköping	2016	1991	6 077	-	60	-	-	6 237	14 065	44 400		
169	Idemannen 1	Teknikringen 16	Linköping	2007	1990	580	-	-	-	-	580	4 212	4 757	B	
170	Idemannen 2, Collegium	Teknikringen 7	Linköping	2007	1989	12 327	4 230	-	-	43	16 600	27 823	98 600		
171	Idemannen 2, Datalinjen	Datalinjen 1	Linköping	2007	1989/1994	1 420	-	-	-	-	1 420	4 590	9 771		
172	Idemannen 2, Teknikringen	Teknikringen 1 A-F	Linköping	2007	1984/1996	6 179	-	-	-	123	6 302	19 720	44 168		
173	Idemannen 2, Vita Huset	Universitetsvägen 14	Linköping	2007	2002	8 252	-	-	-	109	8 361	29 597	82 800	B	
175	Magnetjärnet 6	Finnögatan 5 C	Linköping	2010	1996	2 388	-	-	-	-	2 388	8 328	10 623	B	
1	Beryllen 1	Urbergsgatan 90	Norrköping	2016	1971	3 002	2 990	183	-	-	4 031	10 970	-		
2	Bågaren 3	Slottsgatan 154	Norrköping	2018	1987	3 760	-	253	-	-	4 027	1 490	26 400	T	
3	Bågaren 5	Slottsgatan 148-152	Norrköping	2018	1984/2002	5 547	-	-	-	-	5 557	1 588	39 800	T	
4	Bågaren 6	Slottsgatan 148-152	Norrköping	2018	1988	108	-	130	-	-	238	1 762	5 499	T	
5	Diket 7	Drottninggatan 64	Norrköping	2016	1940	2 398	1 325	473	-	1 596	5 792	2 192	69 800		
7	Gamla Rådstugan 3	Gamla Torget 3	Norrköping	2016	1929	1 397	583	288	-	-	2 268	973	35 101		
8	Knäppingsborg 7+8	Gamla Rådstugugatan 30	Norrköping	2016	1929	8 189	2 499	362	-	885	12 105	7 895	79 181		
9	Korpen 20	Repslagaregatan 15	Norrköping	2016	1964	1 897	1 019	27	-	992	3 935	1 453	29 453		
18	Sprutan 6	Skomakaregatan 6-12	Norrköping	2016	1920	-	595	266	-	-	6 170	7 031	1 546	29 200	
58	Dagsländan 11	Jonasborgsvägen 26	Västerås	1996	1990	944	-	-	-	-	944	3 651	6 546	T	
61	Elledningen 4	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	1995	1991	3 586	-	-	-	-	3 586	10 256	20 460		
63	Friledning 13	Tunbytorpsgatan 10	Västerås	1999	1978	1 830	-	390	360	-	2 580	7 000	11 864	B	
66	Jordlinan 2	Stenbygatan 6	Västerås	1995	1991	1 129	3 705	635	3 395	-	8 864	21 467	27 264	B	
99	Klio 10	Norra Källgatan 17	Västerås	2018	1985	2 817	-	23	-	-	2 897	1 213	20 600		
69	Kraftfältet 5	Omformargatan 2	Västerås	2005	1991	715	1 324	-	2 352	-	4 391	11 221	15 950		
75	Tunbytorp 19	Tunbytorpsgatan 2 A	Västerås	2005	1990	1 982	-	-	-	-	1 982	11 782	8 615		

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
68 Verkstaden 14 A	Kopparlunden	Västerås	2001 2001	13 213	1 274	50	277	-	149	14 963	40 900	72 426	B	
68 Verkstaden 14 B	Kopparlunden	Västerås	2001 2018	3 377	204	-	-	-	-	3 581	-	15 390		
76 Verkstaden 21, Kopparlunden	Kopparlunden	Västerås	2001 1890/2000	16 794	-	2 908	466	-	292	20 460	10 256	125 698		
19 Gripen 11	Linnég. 23, 27, Norra Esplanaden 7, Nyg. 6	Växjö	2016 1929	1 359	-	-	-	66	258	1 683	3 848	10 721		
20 Magnus Smek 6	Kungsgatan 1A-B	Växjö	2016 1952/2003	2 114	2 037	40	-	783	121	5 095	2 022	38 362		
21 Pilgrimen 5	Södra Järnvägsgatan 4	Växjö	2016 2016	5 393	609	-	-	-	69	6 071	-	81 000		
22 Tullen 18	Storgatan 26	Växjö	2016 1965	2 446	915	-	-	-	680	4 041	2 528	35 400		
23 Unaman 9	Kungsgatan 5	Växjö	2016 1972/2004	2 721	2 470	-	-	-	521	5 712	2 299	52 000		
24 Växjö 10:54	Honnörsgatan 2-6 m fl	Växjö	2016 1929	34 848	600	-	-	1 272	3 221	39 941	93 843	248 620	B	
26 Basen 10	Fridhemsgatan 2-4	Örebro	1995 1900/1990	6 019	-	183	-	-	-	6 202	4 997	42 200		
29 Bodarna 8	Drottninggatan 12	Örebro	2016 1976/1992	3 186	1 115	-	-	-	6	4 307	1 449	49 200	B	
27 Borgaren 1	Fabriksgatan 1 A	Örebro	2008 1969/2001	6 535	466	1 100	-	-	381	8 482	3 375	72 656		
122 Drottningparken	Fabriksgatan	Örebro	2014 2016	4 237	-	-	-	-	-	4 237	8 000	50 600		
90 Hållstugan 8	Stortorget 11, Kungsgatan 5	Örebro	2016 1938	2 181	1 588	-	-	-	202	3 971	1 190	36 200		
- Järnmalmen 1	Osmundgatan 10	Örebro	2006 1967/1995	3 305	-	7 365	-	-	-	10 670	47 714	33 565	B	
30 Konstruktören 11	Söderleden 14	Örebro	1995 1987	-	-	2 255	-	-	-	2 255	7 876	9 555		
31 Kontrollanten 9	Åbyvägen 3	Örebro	2007 1992	3 578	-	1 195	-	-	-	4 773	11 974	15 881		
114 Litografen 1 A	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012 1964	3 727	8 479	9 730	-	-	316	22 252	122 107	129 127		
130 Litografen 1 B	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012 2018	861	-	6 096	-	-	-	6 957	-	-	B	
126 Prästgården 12	Drottninggatan 18-20	Örebro	2015 1933	4 118	863	386	-	384	543	6 294	2 861	59 388		
35 Röda rummet	Radiatorvägen 17	Örebro	1996 2000	3 405	-	-	-	-	-	3 405	7 710	23 940		
38 Rörmokaren 5	Elementvägen 1	Örebro	1995 1984	1 297	1 023	-	-	-	-	2 320	6 656	12 219		
40 Stinsen 18	Fabriksgatan 18-22	Örebro	2008 1983/2003	12 017	-	118	-	-	187	12 322	5 008	113 000	B	
41 Svetsaren 4	Elementvägen 12	Örebro	1995 1976/1984	526	1 679	2 043	-	-	-	4 248	9 644	16 897		
42 Svetsaren 5	Elementvägen 14	Örebro	1995 1977/1988	2 970	-	150	-	-	-	3 120	7 355	13 297		
43 Svetsaren 6	Radiatorvägen 14	Örebro	2000 1962	5 625	-	-	-	-	-	5 625	7 956	41 790		
44 Svetsaren 7	Elementvägen 16	Örebro	1995 1960/1983	855	-	-	-	-	-	855	2 658	5 587		
46 Svänghjulet 1	Stubbengatan 2	Örebro	2010 2004	4 547	1 910	2 197	-	-	14	8 668	24 143	36 484	B	
47 Telemontören 1	Nastagatan 2	Örebro	2007 1993	3 732	-	2 759	-	-	-	6 491	30 750	16 639	B	
48 Tryckeriet 2	Stortorget 8	Örebro	2008 1984/1999	1 475	1 151	-	-	-	-	2 626	1 350	29 200		
49 Tågmästaren 25	Fabriksgatan 54	Örebro	2008 1986	5 692	-	1 319	-	-	6	7 017	8 110	36 000	B	
52 Virkeshandlaren 10	Radiatorvägen 13-15	Örebro	1996 1979	3 168	3 565	1 080	-	-	-	7 813	20 242	34 929		
51 Virkeshandlaren 7	Radiatorvägen 11	Örebro	1995 1970/1987	5 406	-	432	-	-	5	5 843	15 377	30 339		
53 Ånsta 20:117	Aspholmsvägen 9	Örebro	1996 1990	755	-	-	-	-	-	755	1 907	4 085		
55 Ölstånkan 14	Olaigatan 2	Örebro	2008 1929	2 194	-	-	-	-	-	2 194	852	18 750		
<b>Summa kontor</b>				<b>367 999</b>	<b>69 890</b>	<b>64 785</b>	<b>8 343</b>	<b>8 696</b>	<b>20 603</b>	<b>540 316</b>	<b>945 505</b>	<b>3 818 014</b>		
<b>Samhällsfastigheter</b>														
135 Elektronen 1	Datorgatan 6	Huskvarna	2008 2000	-	-	1 692	-	-	-	1 692	4 237	7 311	B	
197 Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016 1975	13 950	-	-	-	-	236	14 186	20 092	159 886		
197 Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016 1975	7 067	833	-	-	-	-	7 900	20 092	159 886		
197 Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016 1975	24 621	-	103	-	-	338	25 062	20 092	159 886		
197 Götaland 5	Hamngatan 4, 15 mfl	Jönköping	2016 1975	7 235	-	-	-	-	-	7 235	20 092	159 886		
198 Hoven 1	Västra Storgatan 16	Jönköping	2016 1968	12 236	1 863	-	-	-	192	14 291	3 852	159 000		
138 Vakten 11	Batterigatan 2	Jönköping	2015 2009	5 949	973	-	-	-	-	6 922	10 947	0		
146 Visionen 3 C	Bataljionsgatan 10	Jönköping	2004 2015	2 472	-	-	-	-	-	2 472	-	42 000	B	
164 Druvan 22	Storgatan 6-16	Linköping	2016 1962	5 454	1 661	468	437	2 558	7	10 585	4 610	98 200		
6 Gamla Bron 13	Västgötegatan 15-17	Norrköping	2016 1929	2 358	243	60	-	327	-	2 988	1 363	24 692		

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvsår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag					Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm	
						Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der					Övrigt
10	Kvarnen 5	Västgötegatan 13	Norrköping	2016	1910	7 216	-	460	-	-	50	7 726	3 282	23 800	
11	Markattan 11	Drottninggatan 32	Norrköping	2016	1969	1 816	1 560	770	-	-	74	4 220	1 636	37 400	
12	Motorn 12	Lindövägen 5A	Norrköping	2016	1948	13 398	-	995	-	-	77	14 470	9 236	81 064	
14	Spetsen 10	Kungsgatan 36-38	Norrköping	2016	1897	12 025	735	338	-	-	1	13 099	2 000	42 422	
204	Elledningen 3	Tunbytorpsgratan 33-35	Västerås	2017	1991	4 472	-	-	3 402	-	50	7 924	37 312	32 835	B
127	Verkstaden 15	Legeringsgatan 2	Västerås	2015	1977/1992	1 053	-	-	-	-	-	1 053	2 960	-	B
50	Gasverket 2	Storg. 28-30, Järnvägsg. 3-5, Slottsg. 25	Örebro	2016	1967	9 784	430	-	-	-	447	10 661	6 097	89 200	
124	Gillet 22	Olai gatan 15	Örebro	2015	1978	4 591	562	9	-	-	-	5 162	1 217	52 800	
16	Lantmäteriet 2/ Porten 1	Järnvägsgatan 1-3, Klostergatan 36-37	Örebro	2016	1994/2013	49 333	-	-	-	-	3 753	53 086	9 749	383 000	
15	Repslagaren 24	Stortorget 20-22, Trädgårdsg. 12-14, Nyg. 31	Örebro	2016	1970	9 000	-	-	-	-	1 098	10 097	6 827	95 800	
106	Tullen 8	Klostergatan 23, Fredsgatan 2-4	Örebro	2016	1976/1992	25 185	741	100	-	-	1 777	27 803	8 953	275 000	
54	Ölstånkan 11	Järntorgsgatan 1	Örebro	2008	1939/2003	3 940	-	-	-	-	580	4 520	937	33 000	
56	Ölstånkan 15	Olai gatan 4	Örebro	2008	1975/2003	3 101	-	-	-	-	-	3 101	1 517	27 200	
<b>Summa samhällsfastigheter</b>						<b>226 255</b>	<b>9 600</b>	<b>4 995</b>	<b>3 839</b>	<b>2 885</b>	<b>8 680</b>	<b>256 254</b>	<b>197 098</b>	<b>2 144 266</b>	
<b>Lager/logistik</b>															
-	Flahult 21:3	Momarken 42	Jönköping	2001	1980	-	-	4 299	-	-	-	4 299	24 177	15 383	B
-	Flahult 21:5	Betavägen 17	Jönköping	2012	1997/2008	-	-	9 633	-	-	-	9 633	36 847	29 288	B
150	Örontofsen 5	Granitvägen 7-9	Jönköping	2006	1976	1 514	880	3 181	-	-	-	5 575	15 061	28 755	
154	Överlappen 13	Kalkstensgatan 6-8	Jönköping	2004	1977/1995	1 379	-	801	3 576	-	-	5 756	22 575	30 060	
-	Källemo 1	Källemogatan 12	Vaggeryd	1995	1956/1988	-	-	7 552	-	-	-	7 552	48 347	11 123	B
84	Elkraften 7	Energigatan 3 A	Västerås	2005	1976	250	-	-	1 070	-	-	1 320	5 073	4 373	T
85	Elledningen 1	Tunbytorpsgratan 29	Västerås	1999	1982	-	-	230	1 680	-	-	1 910	8 300	7 225	B
-	Krista 1	Saltängsvägen 59	Västerås	2004	2005	-	-	-	2 980	-	-	2 980	11 500	17 398	
91	Köpmannen 8	Lundby Gårdsgata 4	Västerås	2004	1988	-	-	351	2 334	-	-	2 685	9 957	10 510	
92	Ledningstråden 1	Tunbytorpsgratan 1-3	Västerås	2005	1967	520	1 011	1 065	3 454	-	22	6 072	27 410	20 961	B
97	Tunbytorp 10	Tunbytorpsgratan 4 A	Västerås	2005	1978	-	-	-	7 241	-	-	7 241	24 663	20 400	
96	Tunbytorp 8	Friledningsgatan 3 A	Västerås	2005	1970	-	-	-	830	-	-	830	5 825	3 714	
77	Vikingatiden 9	Brandthovdagatan 17 A	Västerås	2007	2004	173	-	173	438	-	-	784	3 477	4 221	
100	Bleckslagaren 1	Handelsgatan 9	Örebro	2012	1970	645	-	3 185	-	-	-	3 830	14 405	-	
128	Bleckslagaren 7	Vattenverksgatan 2	Örebro	2015	2011	865	-	4 891	-	-	-	5 756	22 160	24 488	B
102	Bleckslagaren 8	Vattenverksgatan 8	Örebro	2006	1978/2001	-	-	4 736	-	-	-	4 736	24 878	20 017	B
103	Chauffören 2	Stuvargatan 3	Örebro	1997	1991	-	-	7 100	-	-	-	7 100	16 974	24 435	
104	Chauffören 3	Pikullagatan 9	Örebro	2006	1991	-	-	1 577	-	-	-	1 577	5 442	5 519	
105	Distributören 7	Krangatan 11	Örebro	2012	1989	853	-	6 742	-	-	-	7 595	24 675	24 185	
-	Däcket 1	Dialoggatan 14	Örebro	2008	2012	-	-	740	1 128	-	-	1 868	7 184	10 448	
108	Elektrikern 3	Vattenverksgatan 3	Örebro	2012	1972	-	-	8 440	-	-	-	8 440	18 823	17 800	
107	Försäljaren 2	Nastagatan 9	Örebro	2012	2008	-	-	3 049	-	-	-	3 049	9 545	18 130	B
109	Grosshandlaren 2	Nastagatan 6-8	Örebro	2001	1977	2 353	4 051	16 812	-	-	-	23 216	61 695	98 036	B
112	Konstruktören 10	Söderleden 12	Örebro	1995	1987	-	-	3 665	-	-	-	3 665	10 649	16 630	
111	Konstruktören 9	Söderleden 10	Örebro	1996	1987	-	-	1 260	-	-	-	1 260	32 400	5 838	
113	Kontrollanten 12	Skomaskingsgatan 6	Örebro	2012	1981	3 470	-	7 321	-	-	-	10 791	30 946	33 400	
36	Rörläggaren 1	Aspholmsvägen 4	Örebro	1995	1963/1992	-	-	4 480	-	-	-	4 480	15 881	21 686	B
115	Rörläggaren 2	Aspholmsvägen 6	Örebro	2004	1984	-	-	2 955	-	-	-	2 955	4 960	12 387	
39	Speditören 8	Vattenverksgatan	Örebro	2016	1980	100	-	1 504	-	-	-	1 604	16 400	8 141	B
-	Ånsta 20:148	Berglunda 208	Örebro	2007	1971/1999	1 380	-	2 805	-	-	-	4 185	44 237	23 615	B
<b>Summa lager/logistik</b>						<b>13 502</b>	<b>5 942</b>	<b>108 547</b>	<b>24 731</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>152 744</b>	<b>604 466</b>	<b>568 166</b>	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
<b>Handel</b>														
133	Algen 1	Lantmätargränd 42	Jönköping	2013 2015	1 325	2 844	-	-	-	229	4 398	2 749	64 400	
137	Vagnmakaren 7	Hästhovsvägen 2	Jönköping	1995 1983/2001	-	9 531	-	-	-	14	9 545	19 226	65 400	
140	Varuhuset 1	Batterigatan 2	Jönköping	2009 2009	-	11 041	-	-	-	-	11 041	42 046	118 000	
148	Vägporten 5	Vasavägen 4	Jönköping	2003 1955/2004	-	2 327	-	-	-	-	2 327	8 458	14 467	
174	Jägmästaren 1	Djurgården	Linköping	2013 2015	-	7 823	-	-	-	-	7 823	36 750	82 135	
60	Elenergin 1	Elledningsgatan 2	Västerås	2008 1976	119	3 955	-	1 009	-	-	5 083	26 290	18 763	B
82	Elkraften 4	Tunbytorpsgränd 16	Västerås	2005 1976	-	496	-	450	-	-	946	5 673	4 100	B
70	Köpmannen 1	Kranbyggargatan 1	Västerås	1995 1984	-	1 380	35	-	-	-	1 415	5 804	9 467	
71	Köpmannen 3	Kranbyggargatan 3	Västerås	1995 1982	-	2 010	-	410	-	-	2 420	10 073	12 006	T
73	Tunbytorp 1	Strömledningsgatan 1	Västerås	2005 1965	-	1 836	-	1 278	-	-	3 114	27 584	26 067	
74	Tunbytorp 7	Strömledningsgatan 3	Västerås	2005 1965	-	4 006	928	3 534	-	-	8 468	31 990	32 271	B
125	Hållstugan 28	Kungsgatan 3	Örebro	2015 1929	1 880	4 225	51	-	1 272	183	7 611	7 149	73 285	
28	Inköparen 1	Rörvägen 1	Örebro	2007 2008	3 625	5 939	-	-	-	-	9 564	22 500	76 654	
32	Lagerchefen 3	Aspholmsvägen 3	Örebro	1996 1957/1985	-	1 900	-	-	-	-	1 900	9 213	12 961	B
33	Lantmannen 7	Boställsvägen 10	Örebro	1995 1985	-	2 462	250	-	-	-	2 712	8 573	10 938	
34	Motormannen 1	Radiatorvägen 1	Örebro	1995 1966	302	3 418	410	-	-	12	4 142	10 501	20 400	
37	Rörmokaren 1	Elementvägen 13-15	Örebro	1995 1963/1986	660	-	3 239	-	-	-	3 899	10 432	16 338	
45	Svetsaren 8	Elementvägen 4	Örebro	1995 1977	570	3 060	220	-	-	-	3 850	8 074	16 586	
<b>Summa handel</b>					<b>8 481</b>	<b>68 253</b>	<b>5 133</b>	<b>6 681</b>	<b>1 272</b>	<b>438</b>	<b>90 258</b>	<b>293 085</b>	<b>674 238</b>	
<b>Lätt industri</b>														
152	Ättehögen 18	Fordonsvägen 8	Jönköping	2012 2013	-	-	-	3 334	-	-	3 334	11 009	17 794	
-	Yggen 1	Krokvägen 1	Vaggeryd	1995 1985/1989	450	-	-	5 853	-	-	6 303	18 598	11 581	
81	Barkborren 3	Barkborregatan 3	Västerås	1995 1970/1989	-	-	-	2 950	-	-	2 950	10 000	8 748	T
83	Elkraften 6	Elledningsgatan 4	Västerås	2008 1981	-	-	1 150	-	-	-	1 150	8 025	4 765	B
86	Friledning 8	Tunbytorpsgränd 6	Västerås	2005 1971	387	-	-	1 915	-	40	2 342	11 243	8 133	T

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

**FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARN**

Jönköping kommun	Taxerad yta tkvm	Linköping kommun	Taxerad yta tkvm	Norrköping kommun	Taxerad yta tkvm
Castellum	277	Klövern	286	Lundbergs	370
Cordea Savills	111	Castellum	97	Klövern	162
Prologis	82	Intea Fastigheter	70	Castellum	115
Catena	77	Lilium	67	FastPartner	86
Regio	68	Lundbergs	67	Olav Thon	65

Växjö kommun	Taxerad yta tkvm	Örebro kommun	Taxerad yta tkvm	Västerås kommun	Taxerad yta tkvm
Hemfosa	155	Castellum	400	Kungsleden	483
Corem	76	AB Lokalhusman	163	Klövern	236
Catena	68	Behrn Fastigheter	93	Castellum	162
Castellum	63	Klövern	87	M2 Asset Management	99
Stenvalvet	38	Catena	87	Hemfosa	76

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl. bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2018-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats.

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Mitt per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm	
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
87	Friledningen 9	Tunbytorpsgatan 8	Västerås	2005 1968	865	576	1 280	2 481	-	-	5 202	9 995	18 990	
88	Fältmätaren 29	Fältmätargatan 9	Västerås	2007 1960	678	-	198	2 170	-	-	3 046	10 173	11 032	B
118	Högspänningen 1	Lågspänningsgatan 8	Västerås	2007 2014	1 092	-	-	2 819	-	-	3 911	22 500	27 800	B
89	Järnåldern 6	Brandthovdagatan 11	Västerås	2008 1982	1 060	-	236	375	-	256	1 927	5 967	7 426	B
72	Ringborren 8 & 16	Tallmätargatan 1	Västerås	1995 1956/1988	1 588	19	-	3 303	-	-	4 910	9 019	22 522	
98	Voltmätaren 3	Lågspänningsgatan 7	Västerås	2006 1990	-	-	-	760	-	-	760	2 254	2 645	
101	Bleckslagaren 6	Handelsgatan 1	Örebro	2008 1982	-	-	1 964	2 362	-	-	4 326	22 243	14 721	B
	- Gällersta-Gryt 4:9	Gällerstavägen	Örebro	1995 1969	-	-	11 625	-	-	-	11 625	42 143	24 606	
<b>Summa lätt industri</b>					<b>6 120</b>	<b>595</b>	<b>16 453</b>	<b>28 322</b>	<b>0</b>	<b>296</b>	<b>51 786</b>	<b>183 169</b>	<b>180 763</b>	
<b>Projekt</b>														
151	Vargön 4	Vasavägen 5	Jönköping	2003 1989	-	-	-	-	-	-	-	6 694	12 763	
145	Visionen 3 B	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2004 1996/1995	9 731	-	423	-	-	-	10 154	27 162	48 612	B
146	Visionen 4	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2013 -	-	-	-	-	-	-	-	4 750	914	B
146	Visionen 6	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2014 -	-	-	-	-	-	-	-	-	1 575	
156	Ögongloben 6	Kindgrensgatan 4	Jönköping	2008 1997	-	-	-	-	-	-	-	7 500	6 234	B
155	Överstycket 25	Kindgrensgatan 3	Jönköping	2008 1981	-	1 040	2 945	-	-	-	3 985	16 342	17 690	B
165	Giggen 2	Gillbergagatan 24	Linköping	2016 1977	-	385	-	-	-	-	385	1 480	2 572	B
174	Jägmästaren 1 B	Djurgården	Linköping	2013 -	-	2 293	-	-	-	-	2 293	7 631	-	
13	Proppen 2	Malmgatan 16	Norrköping	2016 1978	569	-	18 129	742	-	-	19 440	15 550	42 063	
17	Spiran 12	Drottninggatan 50-52	Norrköping	2016 1972	4 977	1 528	-	-	-	1 607	8 112	2 546	106 000	
93	Ledningstråden 6	Tunbytorpsgatan 23	Västerås	2005 1970	-	-	-	1	-	-	1	8 000	2 400	B
95	Tunbytorp 2	Tunbytorpsgatan 4	Västerås	2005 1970	-	-	-	-	-	-	-	19 191	12 376	B
121	Olaus Petri 3:244	Östra Bangatan	Örebro	2014 -	-	-	-	-	-	1	1	5 000	19 400	
<b>Summa projekt</b>					<b>15 277</b>	<b>5 246</b>	<b>21 497</b>	<b>743</b>	<b>0</b>	<b>1 608</b>	<b>44 371</b>	<b>121 846</b>	<b>272 599</b>	
<b>Summa Region Mitt</b>					<b>637 634</b>	<b>159 526</b>	<b>221 410</b>	<b>72 659</b>	<b>12 853</b>	<b>31 646</b>	<b>1 135 728</b>	<b>2 345 169</b>	<b>7 658 046</b>	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

## HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Jönköping		Linköping		Norrköping	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	1 550-2 450	5,25%-6,00%	1 300-2 400	5,00%-6,25%	1 450-2 250	5,35%-6,30%
	Sekundärt läge	1 100-1 450	6,25%-7,00%	1 000-1 900	5,60%-6,50%	1 500-2 200	5,50%-6,50%
Handel	Bästa läge	1 800-4 000	5,10%-6,35%	1 700-3 700	5,00%-6,10%	2 000-3 800	5,45%-6,15%
	Sekundärt läge	1 150-1 500	6,50%-7,50%	1 000-2 500	5,50%-6,75%	1 500-2 000	6,50%-7,25%
Lager/ Logistik	Bästa läge	600-950	6,25%-7,00%	600-900	6,25%-7,25%	600-950	6,35%-7,00%
	Sekundärt läge	600-850	7,00%-7,75%	550-850	6,50%-7,50%	550-850	6,50%-7,25%
		Växjö		Örebro		Västerås	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	1 100-2 000	5,35%-6,25%	1 200-2 400	5,50%-6,50%	1 200-2 100	5,50%-6,50%
	Sekundärt läge	750-1 200	6,25%-7,00%	600-1 200	6,50%-7,50%	700-1 200	6,50%-7,75%
Handel	Bästa läge	1 800-3 000	5,25%-6,00%	1 600-3 800	5,50%-6,50%	1 400-3 700	5,50%-6,75%
	Sekundärt läge	800-1 150	6,50%-7,00%	600-1 300	6,50%-7,75%	800-1 200	6,50%-7,25%
Lager/ Logistik	Bästa läge	500-900	5,35%-6,25%	600-1 100	6,25%-7,25%	600-1 100	6,25%-7,25%
	Sekundärt läge	400-800	6,25%-7,00%	500-900	6,75%-7,50%	600-1 000	6,75%-7,75%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum och Castellum.

# Region Stockholm

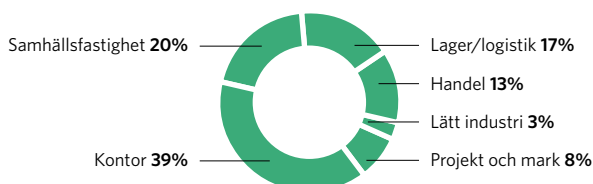
## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION STOCKHOLM PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2018-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor</b>									
Centralt	5	108	294	2 713	95,1%	279	49	458	230
Norr	5	33	55	1 677	86,7%	48	10	279	38
Syd	1	1	2	1 339	88,2%	2	1	427	1
Väst	7	77	131	1 716	93,6%	123	24	319	99
Uppsala	11	65	120	1 857	95,8%	115	28	435	87
<b>Summa kontor</b>	<b>29</b>	<b>284</b>	<b>602</b>	<b>2 122</b>	<b>94,1%</b>	<b>567</b>	<b>112</b>	<b>394</b>	<b>455</b>
<b>Samhällsfastigheter</b>									
Centralt	3	51	198	3 870	97,8%	194	33	647	161
Norr	2	4	7	1 995	99,4%	7	1	345	6
Syd	2	14	20	1 478	92,3%	19	5	319	14
Väst	1	3	4	1 035	98,9%	4	1	279	3
Uppsala	4	17	26	1 559	98,3%	26	3	186	23
<b>Summa samhällsfastigheter</b>	<b>12</b>	<b>89</b>	<b>255</b>	<b>2 869</b>	<b>97,5%</b>	<b>250</b>	<b>43</b>	<b>482</b>	<b>207</b>
<b>Lager/logistik</b>									
Centralt	3	14	20	1 436	95,9%	19	3	246	16
Norr	18	116	126	1 083	96,3%	121	19	167	102
Syd	12	104	125	1 201	95,2%	119	21	195	98
Väst	1	4	4	881	100,0%	4	1	179	3
Uppsala	2	18	18	1 014	77,3%	14	2	93	12
<b>Summa lager/logistik</b>	<b>36</b>	<b>256</b>	<b>293</b>	<b>1 142</b>	<b>94,6%</b>	<b>277</b>	<b>46</b>	<b>178</b>	<b>231</b>
<b>Handel</b>									
Centralt	1	3	3	1 359	100,0%	4	1	200	3
Norr	3	17	19	1 114	93,3%	18	2	126	16
Syd	19	84	123	1 476	96,7%	119	11	133	108
Väst	1	14	20	1 358	93,4%	18	3	237	15
Uppsala	8	71	100	1 395	92,8%	92	24	334	68
<b>Summa handel</b>	<b>32</b>	<b>189</b>	<b>265</b>	<b>1 402</b>	<b>94,8%</b>	<b>251</b>	<b>41</b>	<b>217</b>	<b>210</b>
<b>Lätt industri</b>									
Norr	4	9	11	1 214	96,9%	11	2	222	9
Syd	1	2	4	1 695	100,0%	3	0	73	3
Uppsala	5	33	35	1 093	90,6%	32	7	209	25
<b>Summa lätt industri</b>	<b>10</b>	<b>44</b>	<b>50</b>	<b>1 149</b>	<b>92,7%</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>205</b>	<b>37</b>
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>862</b>	<b>1 465</b>	<b>1 701</b>	<b>94,9%</b>	<b>1 391</b>	<b>251</b>	<b>290</b>	<b>1 140</b>
Projekt	5	20	17	-	-	8	7	-	1
Obebyggd mark	7	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>131</b>	<b>882</b>	<b>1 482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 399</b>	<b>258</b>	<b>-</b>	<b>1 141</b>

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresvärde, kr/kvm	1 701	1 621	1 501	1 240	1 199	1 198	1 203	1 181	1 154	1 175
Ekonomisk uthyrningsgrad	94,9%	92,9%	92,8%	90,5%	85,4%	83,1%	82,8%	82,2%	82,8%	84,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	290	425	373	334	326	337	344	362	345	347
Driftsöverskott, kr/kvm	1 325	1 080	1 021	788	697	658	652	609	611	650
Antal fastigheter	131	115	111	106	106	105	109	100	97	90
Uthyrningsbar yta, tkvm	882	742	692	594	649	639	650	573	569	534

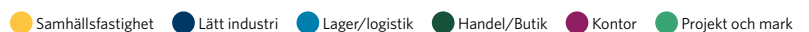
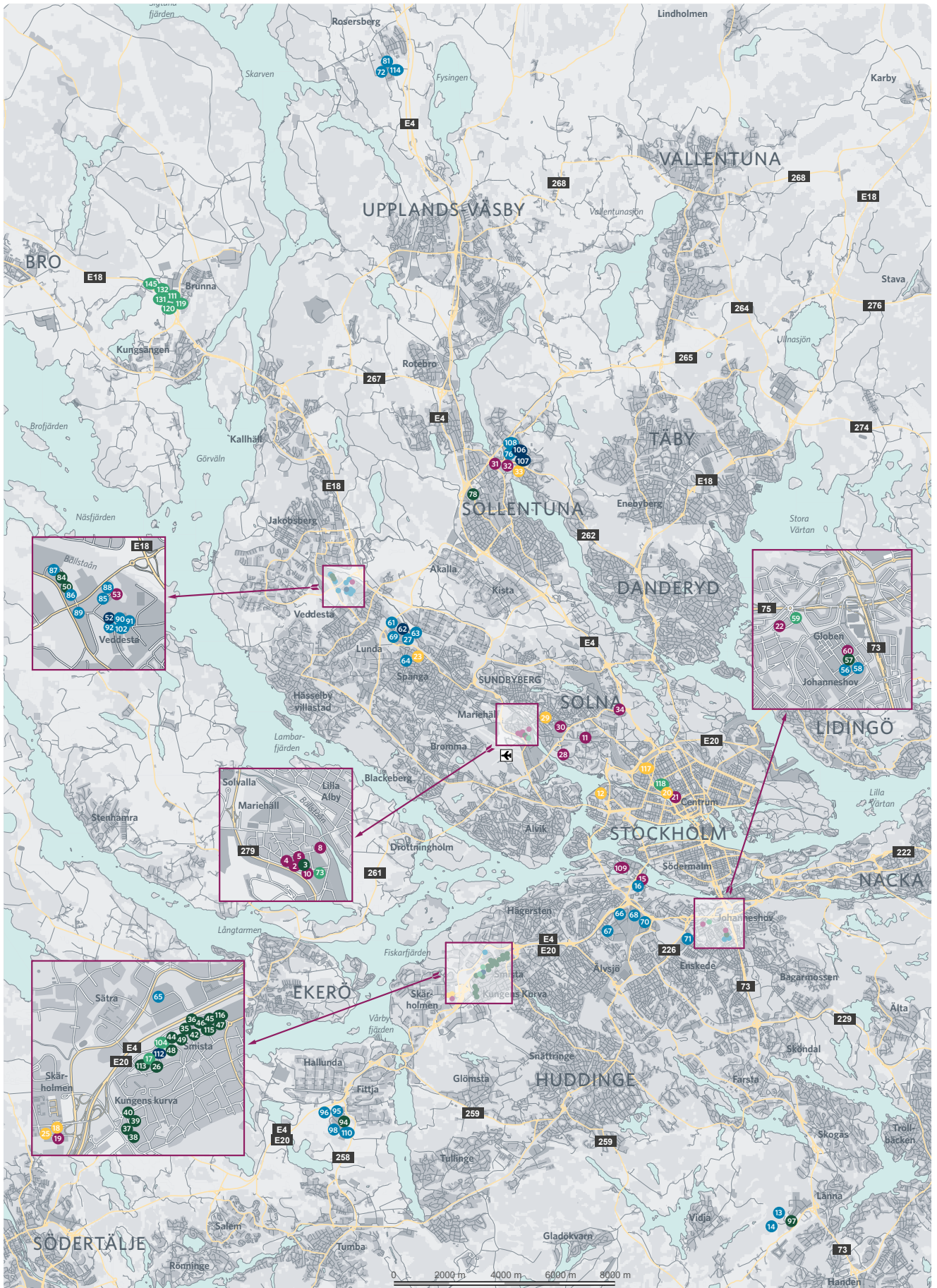
#### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI

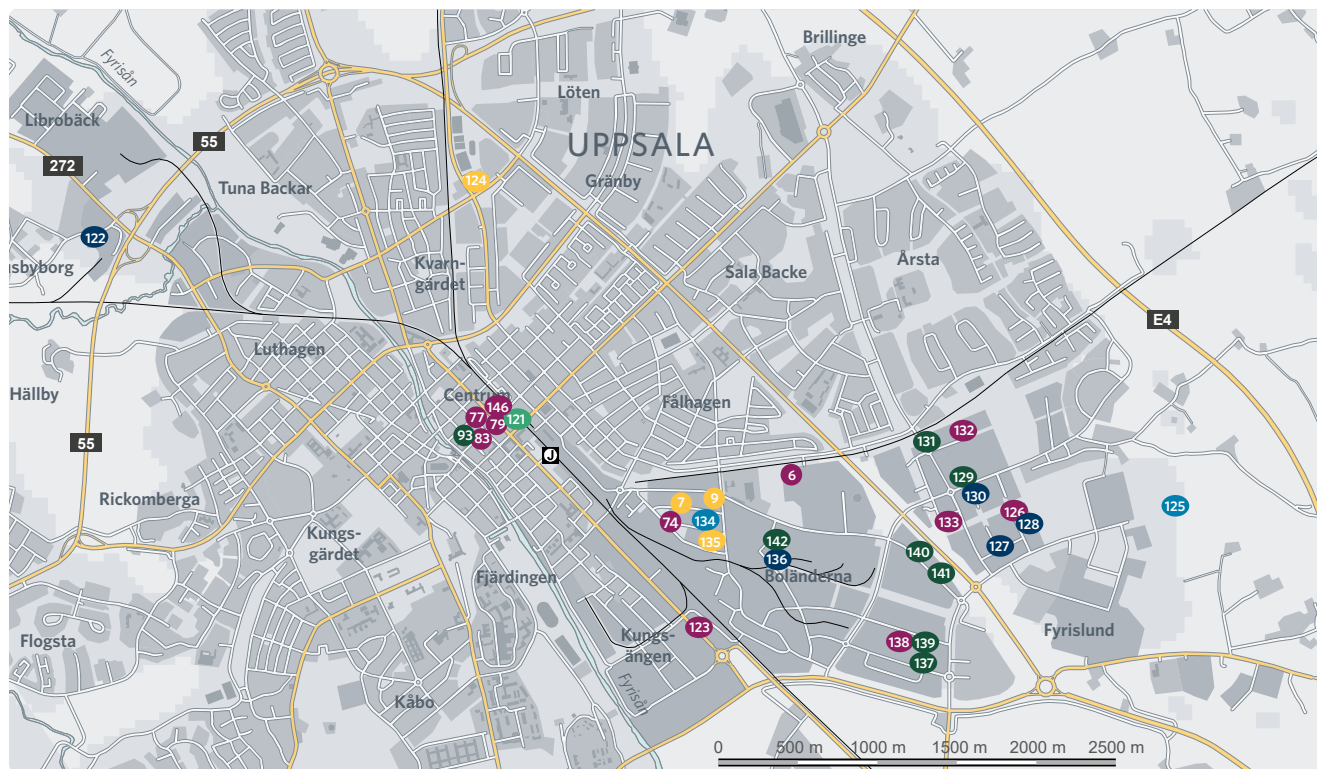


#### FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE









● Samhällsfastighet ● Lätt industri ● Lager/logistik ● Handel/Butik ● Kontor ● Projekt och mark

**CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION STOCKHOLM PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2018-12-31**

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ vårsvår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
<b>Kontor</b>													
53 Veddesta 2:66	Girovägen 13	Järfälla	2010 1989	3 221	-	250	-	-	8	3 479	7 422	23 000	
31 Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1996 1990	7 930	1 581	344	-	-	155	10 010	8 595	66 100	
32 Ekstubben 21 & 23	Djupdalsvägen 10-18, 20-22, 30-32	Sollentuna	1999 1989	5 998	-	289	-	-	110	6 397	3 069	50 058	
11 Bangården 4	Huvudstagatan 5	Solna	2015 1968	5 939	-	-	-	-	-	5 939	1 977	45 667	
28 Gräslöken 1	Anderstorpssvägen 20-26	Solna	2006 1976	6 110	681	233	-	-	-	7 024	1 288	73 400	
34 Stora Frösunda 3	Frösundaleden 2	Solna	2016 2009	28 419	1 000	-	-	-	176	29 595	9 946	699 000	
30 Yrket 4	Smidesvägen 10-12	Solna	2006 1982/1984	9 588	-	973	-	-	329	10 889	8 774	128 000 B	
4 Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1998 1972	6 876	-	644	-	-	1	7 521	3 679	60 638	
5 Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	1995 1989	7 317	2 475	1 181	-	-	7	10 980	7 690	82 600	
2 Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	2001 1971	3 362	1 765	1 195	-	-	-	6 322	2 722	46 200	
8 Fredsfors 14	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	1995 1960	11 128	-	3 419	-	-	5	14 552	7 073	115 971	
19 Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	1995 1985	1 220	-	-	-	-	-	1 220	1 839	8 878 T	
21 Läkaren 10	Torsg. 12-14, Kammarkarg. 74, Dalag. 7	Stockholm	2016 1989	31 496	1 680	-	-	663	5 318	39 157	8 920	1 108 200 B	
15 Marievik 27	Årstaängsvägen 17-19	Stockholm	2015 1956	10 390	1 175	31	-	-	-	11 596	2 747	222 000 B	
109 Rosteriet 5	Lövholmssvägen 9, Trekantsvägen 9	Stockholm	2012 1956	3 270	-	-	-	-	-	3 270	2 390	46 200 T	
60 Sandhagen 6	Slakthusgatan 9	Stockholm	2001 1967	1 531	-	2 659	-	-	-	4 190	1 728	15 464 T	
22 Tjurhornet 15	Huddingevägen 103-109	Stockholm	1995 1986	19 239	575	3 875	-	-	30	23 719	13 314	266 561	
10 Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1995 1963/1992	13 650	2 571	6 792	-	-	10	23 023	29 425	171 400	
138 Boländerna 28:4 A	Verkstadsgatan 11	Uppsala	2003 2002	2 124	-	-	-	-	-	2 124	4 500	23 200	
6 Boländerna 5:12	Fålhagsleden 51	Uppsala	2010 1983/1996	7 144	-	209	286	-	-	7 639	15 251	49 272 B	
74 Boländerna 9:1	Märstagatan 2	Uppsala	2008 1946/2005	1 578	128	466	-	-	100	2 272	2 890	-	
77 Dragarbrunn 16:2	Dragarbrunns Torg 2-6/Klostergatan 13-15	Uppsala	2004 1963	3 766	1 943	571	-	-	304	6 584	2 209	136 000	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Stockholm per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvsår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
						Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
146	Dragarbrunn 16:6	Kungsgatan 41	Uppsala	2018	1964	1 502	1 275	66	-	-	1 424	4 267	1 283	59 000	
79	Dragarbrunn 20:2	Kungsgatan 43/ St Persgatan 17	Uppsala	1999	1963	2 501	737	-	-	-	58	3 296	921	-	
83	Dragarbrunn 20:4	Dragarbrunnsgatan 34	Uppsala	2010	2010/2014	9 556	2 921	35	-	1 305	421	14 238	4 472	275 200	
123	Kungsängen 35:3	Kungsgatan 76	Uppsala	1998	2001	3 030	-	-	-	-	-	3 030	4 547	32 234	
126	Årsta 36:2	Möllersvärdsgatan 12	Uppsala	1995	1978/1989	1 538	-	715	570	-	30	2 853	5 143	19 816	
132	Årsta 74:3	Axel Johanssons Gata 4-6	Uppsala	1995	1990	13 979	238	127	-	-	1 192	15 536	17 212	114 000	B
133	Årsta 78:1	Fyrislundsgatan 73	Uppsala	2011	2000	2 838	-	-	-	-	-	2 838	4 156	20 200	
<b>Summa kontor</b>						<b>226 240</b>	<b>20 745</b>	<b>24 074</b>	<b>856</b>	<b>1 968</b>	<b>9 677</b>	<b>283 560</b>	<b>185 182</b>	<b>3 958 259</b>	
<b>Samhällsfastigheter</b>															
33	Ekstubben 25	Djupdalsvägen 24-26	Sollentuna	2011	1987/1988	1 050	-	-	-	-	-	1 050	534	-	
25	Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1998	1982	5 854	-	2 244	-	-	-	8 098	4 717	62 800	T
18	Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	1995	1990	5 253	-	468	-	-	-	5 721	3 195	48 400	T
12	Hornsberg 10	Lindhagensgatan 133	Stockholm	2015	1985	9 979	390	888	3 840	-	10	15 107	4 578	255 982	
117	Isotopen 1	Solnavägen 1/Norra Stationsgatan 86-90	Stockholm	2017	2016	18 795	1 598	-	-	-	2 319	22 712	25 500	490 000	
20	Klassföre- ståndaren 3	Torsgatan 11-13, Lilla Bantorget 15	Stockholm	2016	2008	13 322	-	-	-	-	87	13 409	3 389	659 000	
23	Mandelblomman 15	Avestag 29/ Kronofogdev 56	Stockholm	1995	1950/1990	3 321	-	294	-	-	6	3 621	4 364	21 261	B
29	Råsten 4	Råstensg 1/Stureg 10	Sundbyberg	2007	1929/2001	2 700	-	-	-	-	-	2 700	1 111	40 600	
135	Boländerna 11:5	Märstagatan 7	Uppsala	2011	1975	2 992	-	-	1 550	-	-	4 542	4 346	-	B
9	Boländerna 8:11	Bergsbrunnagatan 15	Uppsala	2008	1975	2 114	-	5 736	-	-	-	7 850	11 535	16 853	
7	Boländerna 8:6	Knivstagatan 6	Uppsala	2008	1990	2 431	-	-	-	-	18	2 449	3 806	19 318	
124	Kvarngärdet 64:3	Sportfältsvägen 3	Uppsala	1996	1991	2 024	-	-	-	-	15	2 039	2 955	-	
<b>Summa samhällsfastigheter</b>						<b>69 835</b>	<b>1 988</b>	<b>9 630</b>	<b>5 390</b>	<b>0</b>	<b>2 455</b>	<b>89 298</b>	<b>70 030</b>	<b>1 614 214</b>	
<b>Lager/logistik</b>															
96	Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	1995	1990	-	-	1 630	-	-	-	1 630	3 258	8 151	
95	Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	1995	1985	-	-	1 889	-	-	-	1 889	3 959	8 370	
98	Saltmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	1995	1983/1986	1 054	-	23 590	2 453	-	-	27 097	57 214	151 801	
110	Segersby 1	Kumla Gårdsväg 10	Botkyrka	2012	1976	325	-	3 384	8 310	-	-	12 019	24 104	45 304	
13	Dumpern 7	Speditionsvägen 36	Huddinge	2014	2009	-	-	6 792	-	-	-	6 792	12 035	36 605	
14	Kranbilen 2	Lyftkransvägen 11	Huddinge	2015	-	-	-	-	8 974	-	-	8 974	17 066	43 000	
102	Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	2007	1965	-	-	286	1 901	-	-	2 187	3 731	19 131	
85	Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	1995	1964	-	-	2 556	-	-	-	2 556	10 000	16 067	
86	Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	1995	1965/1988	460	-	1 495	-	-	-	1 955	5 000	9 705	
87	Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	1995	1968	465	190	2 288	-	-	-	2 943	7 000	15 224	
88	Veddesta 2:49	Girov 11	Järfälla	2010	1981	-	-	1 325	2 379	-	-	3 704	9 250	22 281	T
89	Veddesta 2:50	Kontov 7/ Veddestav 23-25	Järfälla	1995	1964	1 339	-	2 893	565	-	-	4 797	21 889	32 164	B
90	Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	2007	1987	175	-	140	644	-	-	959	1 099	4 561	T
91	Veddesta 2:68	Fakturavägen 6	Järfälla	2012	1990	210	-	-	2 658	-	-	2 868	2 801	13 136	
92	Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	2007	1994/1997	-	-	7 339	-	-	-	7 339	14 857	47 040	
72	Rosersberg 11:130	Metallvägen	Sigtuna	2015	-	-	-	12 167	-	-	-	12 167	23 315	20 800	
81	Rosersberg 11:34	Tällbacksgatan 14	Sigtuna	1996	1987/1990	464	-	35 903	-	-	-	36 367	92 299	189 828	
114	Rosersberg 11:94	Skansvägen 25	Sigtuna	2014	2008	-	-	9 353	-	-	-	9 353	19 971	61 400	
108	Elementet 3	Bäckvägen 20	Sollentuna	2012	1963	722	-	1 222	799	-	-	2 743	2 624	13 769	
76	Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	1995	1960	1 084	245	9 812	-	-	-	11 141	18 469	56 325	
56	Charkuteristen 5	Hallvägen 21	Stockholm	2001	1955	1 520	-	5 524	-	-	-	7 044	4 213	11 348	T
58	Charkuteristen 8	Slakthusgatan 22	Stockholm	2001	1968	548	-	4 667	-	-	-	5 215	2 582	16 793	T
66	Dagskiftet 4	Elektravägen 10	Stockholm	2007	1945	252	-	1 406	-	-	-	1 658	1 892	7 871	T
63	Domnarvet 28	Fagerstagatan 19 C	Stockholm	2010	1986	-	-	-	3 720	-	-	3 720	7 272	20 064	T
27	Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	1995	1989	1 408	-	1 303	-	-	-	2 711	1 940	17 646	T
61	Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	1995	1987	1 486	-	5 829	-	-	436	7 751	8 605	37 200	T
67	Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	1995	1946	1 076	280	7 008	-	-	-	8 364	10 106	39 962	

Anm: T=Tomträtt A=Arende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Stockholm per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
69	Fagerstagatan 10	Stockholm	2010 2008	-	-	-	1 237	-	-	1 237	2 051	9 506	T	
68	Transportvägen 7-9	Stockholm	1995 1985	1 819	-	11 240	70	-	5	13 134	31 392	107 976		
70	Brunnbyvägen 2-4/ Partihandlarvägen 27-45	Stockholm	2004 1975	2 842	-	7 185	-	-	3 505	13 532	9 512	57 200	T	
64	Mandelblomman 16	Kronofogdevägen 62	Stockholm	2007 1974	710	-	2 239	1 095	-	4 044	4 125	15 650	B	
16	Marievik 30	Årstaängsvägen 17-19	Stockholm	2015 -	-	-	22	-	1 599	1 621	1 883	11 400		
71	Ostmästaren 2	Ostmästargränd 4	Stockholm	2012 1980	-	-	-	3 292	-	3 292	5 915	22 000	T	
65	Stensätra 7	Strömsättravägen 16	Stockholm	1999 1974	-	-	5 288	-	-	5 288	10 212	24 292	T	
134	Boländerna 11:2 & 11:3	Märstagatan 3-5/ Säbygatan 6-8	Uppsala	2017 1981	6 068	675	5 434	-	-	12 177	-	41 327	B	
125	Söderhällby 2:1	Pustgatan 5/ Reprogratan 19	Uppsala	2016 2018	-	-	5 963	-	-	5 963	-	-	B	
<b>Summa lager/logistik</b>				<b>24 027</b>	<b>1 390</b>	<b>187 172</b>	<b>38 097</b>	<b>0</b>	<b>5 545</b>	<b>256 231</b>	<b>451 641</b>	<b>1 254 897</b>		
<b>Handel</b>														
94	Hantverkaren 2	Hantverkärvägen 9	Botkyrka	1995 1976/1979	-	-	-	5 850	-	5 850	11 672	24 497		
37	Altartorpet 22	Jägerhornsväg 6	Huddinge	1996 1986	810	1 267	630	-	-	2 707	5 766	36 600	T	
38	Altartorpet 23	Jägerhornsväg 8	Huddinge	1996 1987	1 741	2 471	-	-	-	4 212	5 755	60 000	T	
39	Arrendatorn 15	Jägerhornsväg 3-5	Huddinge	2001 1987	490	625	210	-	-	1 325	2 422	10 700		
40	Arrendatorn 16	Jägerhornsväg 1	Huddinge	1995 1987	440	747	318	-	-	1 505	2 803	12 786		
116	Myren 9	Smista Allé	Huddinge	2011 2015	-	589	-	-	-	589	12 035	5 112		
97	Slipstenen 1	Fräsarvägen 19/ Slipstensvägen 4-8	Huddinge	2012 2006	-	2 808	-	-	-	2 808	11 442	17 569		
113	Spejaren 3	Smista Allé	Huddinge	1997 2014	-	-	-	6 793	-	6 793	5 349	36 600		
26	Spejaren 5	Smista Allé	Huddinge	1997 -	-	-	-	3 501	-	3 506	6 809	2 800		
35	Varpen 10	Smista Allé 36	Huddinge	1997 2016	3 636	-	-	-	-	3 636	5 715	7 840		
42	Varpen 11 A	Smista Allé 36	Huddinge	1997 2009	-	-	-	11 950	-	11 950	6 082	60 200		
36	Varpen 11 B	Smista Allé 36	Huddinge	1997 -	-	-	-	5 555	-	5 555	6 900	10 946		
44	Varpen 8	Smista Allé 32	Huddinge	1997 2010	-	-	-	2 622	-	2 622	3 100	-		
45	Visiret 2 A	Smista Allé 44	Huddinge	2004 2004	-	-	-	2 690	-	2 690	4 890	18 265		
115	Visiret 2 D	Smista Allé	Huddinge	1997 2013	-	-	-	-	12 357	12 357	5 000	33 035		
47	Visiret 2 F	Smista Allé 38-50	Huddinge	1997 2009	-	-	-	4 895	-	4 895	8 241	32 600		
46	Visiret 3 A	Smista Allé 42	Huddinge	1997 2006	-	-	-	7 545	-	7 545	3 122	50 600		
48	Visiret 3 B	Smista Allé 42	Huddinge	1997 2017	-	-	-	2 082	-	2 082	13 747	5 200		
49	Visiret 4	Smista Allé	Huddinge	1997 2017	-	-	-	851	-	851	2 566	4 310		
84	Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	2006 1968	-	1 338	-	-	-	1 338	5 350	7 527		
50	Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	1995 1965/1975	508	-	-	-	-	508	1 782	2 973		
78	Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1997 1976	1 235	2 894	11 086	-	-	15 215	18 203	64 341		
3	Betongblandaren 10	Archimedesv 1-3/ Gårdsfogdev 8-10	Stockholm	2005 1975/1996	1 750	10 437	2 222	-	-	14 409	15 170	131 000		
57	Charkuteristen 6	Slakthusgatan 20	Stockholm	2001 1955	-	1 066	1 269	180	-	2 515	1 665	8 034	T	
137	Boländerna 28:3	Stångjärnsgatan 10	Uppsala	2000 1971	-	24 706	1 064	-	-	25 770	64 871	256 600	B	
139	Boländerna 28:4 B	Stångjärnsgatan 8B	Uppsala	2003 1987	-	4 100	-	-	-	4 100	10 981	42 408	B	
140	Boländerna 35:1	Bolandsgatan 18	Uppsala	2006 2006	-	8 466	-	-	-	250	8 716	26 193	B	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

## FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Stockholm Län	Taxerad yta tkvm	Uppsala kommun	Taxerad yta tkvm
Vasakronan	1 395	Vasakronan	183
Fabege	1 143	Castellum	167
FastPartner	749	Klövern	120
Klövern	721	Atrium Ljungberg	80
Castellum	672	Skandia	64

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl. bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2018-12-31, taxerad yta. Kommunala och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats. Följande kommuner ingår i Storstockholm: Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm och Upplands-Väsby.

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Stockholm per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr	Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- värvsår	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
						Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt				
141	Boländerna 35:2	Bolandsgatan 20	Uppsala	1995	1981	-	9 085	-	-	-	-	9 085	9 600	31 567	B
142	Boländerna 36:2	Danmarksgatan 20	Uppsala	2011	1982	360	1 581	396	-	-	100	2 437	3 204	16 400	
93	Dragarbrunn 19:1	Stora Torget 8-12	Uppsala	2018	1883/2010	582	2 041	307	-	-	34	2 964	1 755	39 786	
129	Årsta 67:1	Stålgatan 8-12	Uppsala	1995	1988	187	10 315	515	417	-	-	11 434	31 608	85 951	
131	Årsta 74:1	Fyrislundsgatan 68	Uppsala	1999	1985	1 028	5 840	25	-	-	6	6 899	15 268	51 400	
<b>Summa handel</b>						<b>12 767</b>	<b>90 376</b>	<b>18 042</b>	<b>54 931</b>	<b>0</b>	<b>12 752</b>	<b>188 868</b>	<b>329 066</b>	<b>1 238 665</b>	
<b>Lätt industri</b>															
112	Palissaden 4	Smista Allé 30	Huddinge	1997	2013	-	-	-	2 198	-	-	2 198	3 285	17 885	
52	Veddesta 2:58	Fakturavägen 5	Järfälla	2007	1985/1995	980	-	-	-	-	-	980	2 452	6 666	
106	Elektronen 1	Hovslagarevägen 5	Sollentuna	2012	1957/1987	261	-	-	2 112	-	-	2 373	3 639	11 278	
107	Elektronen 4	Hovslagarevägen 3A-B	Sollentuna	2012	1958/1992	855	-	1 259	1 710	-	-	3 824	5 273	19 255	
62	Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	1995	1982	-	-	-	1 970	-	-	1 970	4 337	11 665	T
136	Boländerna 12:1	Danmarksgatan 24	Uppsala	2011	1979	1 879	-	6 770	1 873	-	-	10 522	14 136	41 084	
122	Husbyborg 1:83	Gamla Börjevägen 4	Uppsala	2008	1972/1988	81	210	1 079	6 643	-	-	8 013	14 543	56 352	B
127	Årsta 36:7	Hanselligatan 6	Uppsala	2007	1986	-	-	2 271	-	-	-	2 271	3 358	13 526	
128	Årsta 38:1	Möllersvärdsgatan 5	Uppsala	1995	1979	755	-	910	1 295	-	-	2 960	8 572	18 160	B
130	Årsta 72:3	Svederusgatan 1-4	Uppsala	1997	1990	1 620	720	2 458	3 331	-	337	8 466	10 792	43 149	
<b>Summa lätt industri</b>						<b>6 431</b>	<b>930</b>	<b>14 747</b>	<b>21 132</b>	<b>0</b>	<b>337</b>	<b>43 577</b>	<b>70 387</b>	<b>239 020</b>	
<b>Projekt</b>															
17	Spejaren 4	Smista Allé	Huddinge	1997	-	-	-	-	-	-	-	-	16 376	41 300	
118	Sabbatsberg 24	Torsgatan 22, 24, 26, 28, 30	Stockholm	2017	1906	13 629	-	-	-	-	87	13 716	6 148	232 000	B
119	Kungsängen-Tibble 1:647	Mätarvägen 9	Upplands-Bro	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
111	Örnäs 1:17	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	132 165	52 000	B
121	Dragarbrunn 21:1	S:t Persgatan 21	Uppsala	2012	1970	6 027	-	877	-	-	229	7 133	4 747	10 012	
<b>Summa projekt</b>						<b>19 656</b>	<b>0</b>	<b>877</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>316</b>	<b>20 849</b>	<b>159 436</b>	<b>335 312</b>	
<b>Obebyggd mark</b>															
104	Smista Park	Smista Allé	Huddinge	2011	-	-	-	-	-	-	-	-	30 955	-	
59	Linde Torp 8	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	1995	-	-	-	-	-	-	-	-	5 537	4 850	B
73	Vallonsmidet 11	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	1995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 200	B
120	Kungsängen-Tibble 1:648	Mätarvägen 17	Upplands-Bro	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
131	Örnäs 1:28	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
132	Örnäs 1:29	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
145	Örnäs 1:30	Mätarvägen 45	Upplands-Bro	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Summa obebyggd mark</b>						<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 492</b>	<b>13 050</b>	
<b>Summa Region Stockholm</b>						<b>358 956</b>	<b>115 429</b>	<b>254 542</b>	<b>120 406</b>	<b>1 968</b>	<b>31 082</b>	<b>882 383</b>	<b>1 302 234</b>	<b>8 653 417</b>	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

## HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Stockholm		Uppsala	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	2 200-6 750	3,25%-4,25%	1 850-3 000	4,75%-5,50%
	Sekundärt läge	1 600-2 400	4,60%-5,00%	1 300-1 800	5,70%-6,20%
Handel	Bästa läge	4 500-13 000	3,50%-4,25%	1 900-5 000	4,80%-5,70%
	Sekundärt läge	3 000-7 000	4,60%-5,00%	1 300-1 700	5,50%-6,00%
Lager/ Logistik	Bästa läge	800-1 500	5,50%-6,25%	750-1 000	5,90%-6,70%
	Sekundärt läge	625-1 100	6,15%-7,50%	700-1 000	6,15%-7,00%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum och Castellum.

# Region Norr

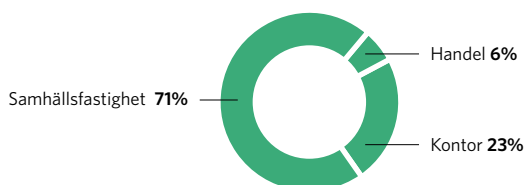
## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND I REGION NORR PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2018-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor</b>									
Gävle	2	5	7	1 459	99,6%	7	2	439	5
Sundsvall	9	60	96	1 594	85,5%	82	23	370	59
<b>Summa kontor</b>	<b>11</b>	<b>65</b>	<b>103</b>	<b>1 584</b>	<b>86,5%</b>	<b>89</b>	<b>25</b>	<b>375</b>	<b>64</b>
<b>Samhällsfastigheter</b>									
Gävle	10	100	143	1 441	95,1%	136	30	303	106
Sundsvall	4	77	135	1 745	97,9%	132	26	332	106
<b>Summa samhällsfastigheter</b>	<b>14</b>	<b>177</b>	<b>278</b>	<b>1 574</b>	<b>96,5%</b>	<b>268</b>	<b>56</b>	<b>316</b>	<b>212</b>
<b>Handel</b>									
Sundsvall	3	17	27	1 597	88,0%	24	8	466	16
<b>Summa handel</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>1 597</b>	<b>88,0%</b>	<b>24</b>	<b>8</b>	<b>466</b>	<b>16</b>
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>259</b>	<b>408</b>	<b>1 578</b>	<b>93,4%</b>	<b>381</b>	<b>89</b>	<b>341</b>	<b>292</b>
Obebyggd mark	2	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>259</b>	<b>408</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>381</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>292</b>

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

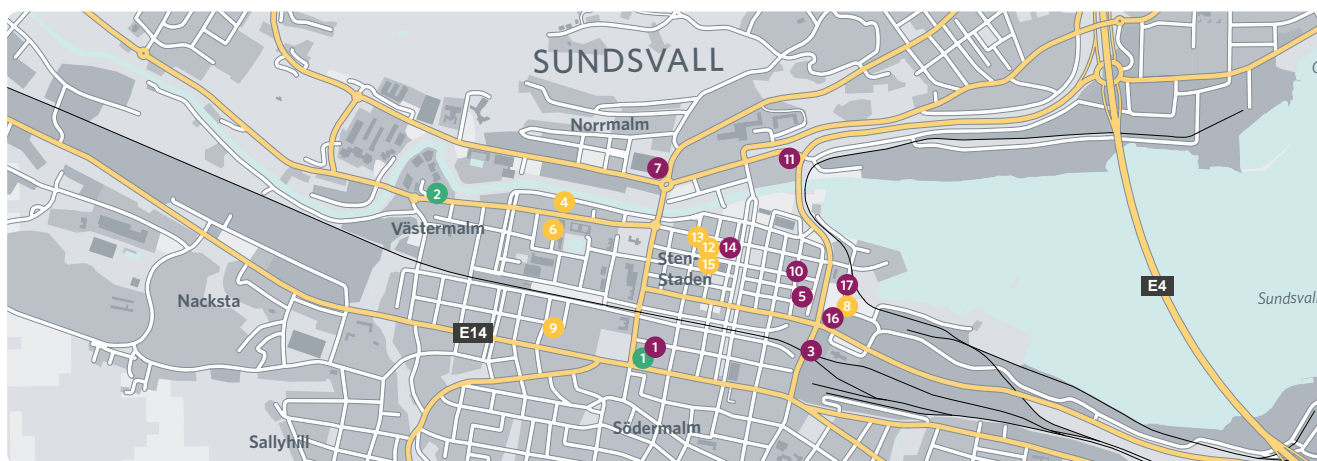
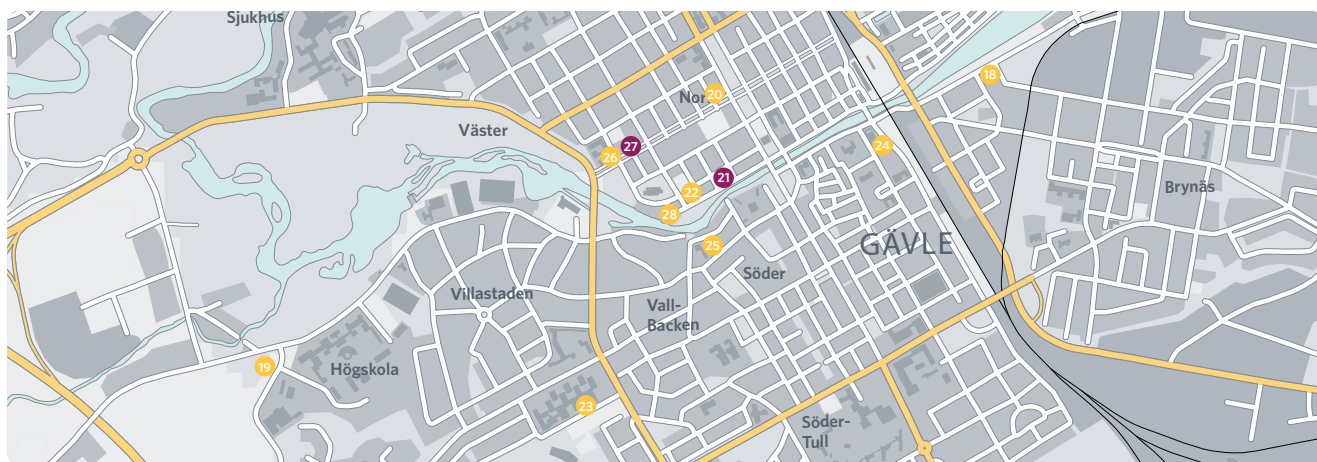
	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Hyresvärde, kr/kvm	1 578	1 536	1 501	-	-	-	-	-	-	-
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,4%	93,9%	93,2%	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader, kr/kvm	341	355	483	-	-	-	-	-	-	-
Driftsöverskott, kr/kvm	1 133	1 088	916	-	-	-	-	-	-	-
Antal fastigheter	30	30	29	-	-	-	-	-	-	-
Uthyrningsbar yta, tkvm	259	259	259	-	-	-	-	-	-	-

### FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE





● Samhällsfastighet  
 ● Lätt industri  
 ● Lager/logistik  
 ● Handel/Butik  
 ● Kontor  
 ● Projekt och mark

### CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION NORR PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
<b>Kontor</b>														
21 Norr 38:3	Kyrkog. 10-12, Norra Strandg. 9, Skeppsg. 2	Gävle	2016 1940/1992	2 433	-	66	-	-	-	238	2 737	2 044	26 177	
27 Väster 27:1	Nygatan 3, Vågskrivaregatan 5	Gävle	2016 1897/1983	2 058	-	-	-	-	-	133	2 191	2 977	19 460	B
1 Borgaren 3	Södra järnvägs-gatan 35, 37-39	Sundsvall	2016 1992/1932	5 122	-	-	-	708	155	5 985	3 895	41 433	B	
3 Byggmästaren 2	Landsvägsallén 4	Sundsvall	2016 1954/2005	6 751	-	-	-	-	332	7 083	5 850	52 271		
5 Hercules 2, 8, 9	Rådhusgatan 3 m fl	Sundsvall	2016 1979/1995	3 762	55	-	-	373	43	4 233	921	32 152		
7 Idrottsparken 2, 3	Universitetsallén 2-8	Sundsvall	2016 2002	8 537	-	-	-	-	55	8 592	3 100	85 328		
10 Neptunus 5	Kyrkogatan 3	Sundsvall	2016 1967	5 779	-	-	-	-	168	5 947	1 713	-		
11 Notvarpet 8	Skepparplatsen 1	Sundsvall	2016 1959/1995	8 122	-	-	-	-	-	8 122	13 519	50 800	B	
14 Olympen 4	Storgatan 22 m fl	Sundsvall	2016 1975/1999	5 906	3 279	227	-	-	236	9 648	3 078	79 200		
16 Stuvaren 1	Stuvarvägen 5-17	Sundsvall	2016 1960/1988	4 476	1 386	251	-	-	273	6 386	8 215	46 800		
17 Tullpaviljongen 1	Stuvargatan 25, Stuvarvägen 27	Sundsvall	2016 1999/2005	4 265	-	-	-	-	112	4 377	-	49 400	B	
<b>Summa kontor</b>				<b>57 211</b>	<b>4 720</b>	<b>544</b>	<b>0</b>	<b>1 081</b>	<b>1 745</b>	<b>65 301</b>	<b>45 312</b>	<b>483 021</b>		

Anm: T=Tomträtt A=Arende B=Outnyttjad byggrätt

Forts. Castellums fastighetsbestånd i Region Norr per kategori och fastighet 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	För- Bygg/ värvsår Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag							Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
				Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostä- der	Övrigt					
<b>Samhällsfastigheter</b>														
18 Brynäs 17:1	Södra Skeppsbron 18, Södra Sjöfullsgatan 1-3	Gävle	2016 1976/1989	8 147	-	54	-	-	654	8 855	12 000	-		
- Kubbo 15:1	Kubbostigen 8	Gävle	2016 1975	-	-	325	-	-	-	325	14 695	328		
19 Kungsbäck 2:18	Kungsbäcksvägen 51	Gävle	2016 2010	3 609	-	-	-	-	98	3 707	7 372	-		
20 Norr 15:7	Kungsgatan 11-13, Nygatan 25	Gävle	2016 1891/1978	9 853	1 082	167	-	2 021	662	13 785	4 389	115 000		
22 Norr 47:7	Kyrkogatan 4	Gävle	2016 1972	4 838	-	15	-	-	321	5 174	6 480	39 000	B	
23 Olsbacka 45:6	Lantmäterigatan 2-4, Bobergsplan 3	Gävle	2016 1975/1993	34 483	734	-	-	-	-	35 217	31 619	233 000		
24 Söder 17:10	Södra Centralgatan 1-3	Gävle	2016 1971/2007	9 869	-	-	-	-	1 560	11 429	6 759	64 200		
25 Söder 6:5	Borgmästarplan	Gävle	2016 1955/1967	8 245	-	-	-	-	101	8 346	6 536	49 600		
26 Väster 26:1	Skomakargatan 1	Gävle	2016 1979/1983	9 814	485	172	-	-	728	11 199	5 633	80 000		
28 Väster 32:3	Kaplangatan 1	Gävle	2016 1900/1950	1 245	-	-	-	-	-	1 245	1 683	10 163		
4 Guldsmeden 15	Storgatan 50	Sundsvall	2016 1970/2004	5 441	-	33	-	-	96	5 570	2 015	36 000		
6 Hovrätten 2	Storgatan 37-39 m fl	Sundsvall	2016 1974/2004	30 581	-	-	-	-	185	30 766	11 843	154 133		
8 Järnvägsstationen 2	Stuvarvägen 21	Sundsvall	2016 2008	11 008	-	-	-	-	44	11 052	4 958	151 200		
9 Måsen 14	Västra Långg. 42, 45, Södra Järnvägsg. 41	Sundsvall	2016 1978/2002	28 161	-	12	-	-	1 584	29 757	28 415	212 408		
12 Nyttan 3, 6	Torgg. 6-8, Kyrkog. 18, Storg. 17	Sundsvall	2016 1899/1967	1 447	2 341	-	-	1 881	8	5 677	1 756	61 266		
13 Nyttan 7	Storgatan 21 m fl	Sundsvall	2016 1892/1960	2 088	3 019	-	-	2 163	172	7 442	2 168	112 200		
15 Stadshuset 2	Kyrkogatan 19, Rådhusgatan 22	Sundsvall	2016 1868	900	2 899	-	-	-	56	3 855	2 620	18 200		
<b>Summa samhällsfastigheter</b>				<b>169 729</b>	<b>10 560</b>	<b>778</b>	<b>0</b>	<b>6 065</b>	<b>6 269</b>	<b>193 400</b>	<b>150 941</b>	<b>1 336 698</b>		
<b>Obebyggd mark</b>														
1 Borgaren 6	Södra järnvägsplan 35, 37-39	Sundsvall	2016 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 217	
2 Brohuvudet 13, 15, 16	Storgatan 74	Sundsvall	2016 -	-	-	-	-	-	-	-	1 476	968	B	
<b>Summa obebyggd mark</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 476</b>	<b>3 185</b>		
<b>Summa Region Norr</b>				<b>226 940</b>	<b>15 280</b>	<b>1 322</b>	<b>0</b>	<b>7 146</b>	<b>8 014</b>	<b>258 701</b>	<b>197 729</b>	<b>1 822 904</b>		

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

## FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Sundsvall kommun	Taxerad yta tkvm	Gävle kommun	Taxerad yta tkvm
Diös	191	Diös	174
Castellum	149	FastPartner	114
NP3 Fastigheter	119	Castellum	93
Hemfosa	65	CBRE	77
Hedern Fastigheter	48	NP3 Fastigheter	66

Källa: Datcha och deras uppgifter avseende hyreshus (exkl. bostäder) och lager/logistik och industrifastigheter (ej bostäder, vård- och skolfastigheter) ägda per 2018-12-31, taxerad yta. Kommunal och statliga bolag och förvaltningar har exkluderats.

## HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

		Sundsvall		Gävle	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
Kontor	Bästa läge	1 100-2 000	5,50%-6,75%	1 000-1 850	5,55%-6,75%
	Sekundärt läge	900-1 500	6,25%-7,25%	800-1 600	6,25%-8,00%
Handel	Bästa läge	1 550-3 250	5,90%-6,50%	1 900-3 900	5,60%-6,60%
	Sekundärt läge	1 050-2 400	6,10%-7,35%	800-2 500	6,10%-8,00%
Lager/ Logistik	Bästa läge	550-1 000	6,50%-7,30%	500-800	6,50%-7,50%
	Sekundärt läge	480-825	7,00%-8,25%	400-700	6,80%-8,25%

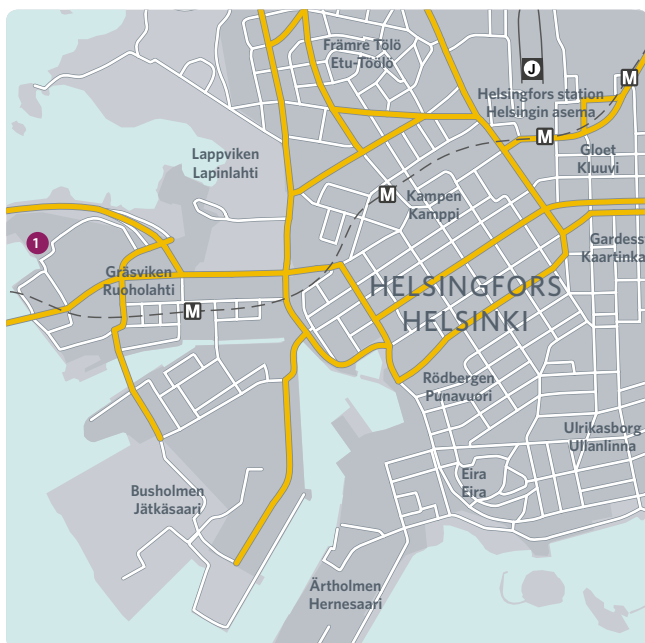
Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum och Castellum.



# Region Finland

## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION FINLAND PER KATEGORI OCH OMRÅDE 2018-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
<b>Kontor</b>									
Helsingfors	1	14	52	3 577	99,6%	51	11	804	40
<b>Summa kontor</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>52</b>	<b>3 577</b>	<b>99,6%</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>804</b>	<b>40</b>
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>40</b>



● Kontor

### FASTIGHETSRELATERADE NYCKETAL

	2018
Hyresvärde, kr/kvm	3 577
Ekonomisk uthyrningsgrad	99,6%
Fastighetskostnader, kr/kvm	804
Driftsöverskott, kr/kvm	2 759
Antal fastigheter	1
Uthyrningsbar yta, tkvm	14

### HYRESNIVÅER OCH DIREKTAVKASTNING

	Helsingfors		
	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	
<b>Kontor</b>	Bästa läge	3 750-4 000	3,60%-4,00%
	Sekundärt läge	3 000-3 500	4,75%-5,25%
<b>Handel</b>	Bästa läge	14 000-17 000	4,00%-4,50%
	Sekundärt läge	8 000-12 000	5,00%-5,75%
<b>Lager/Logistik</b>	Bästa läge	900-1 000	5,75%-6,50%
	Sekundärt läge	650-700	6,50%-7,50%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt.  
Källa: JLL, KTI och Castellum

## CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÄND I REGION FINLAND PER KATEGORI OCH FASTIGHET 2018-12-31

Nr Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärsår	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Markyta	Tax.värde	Anm	
					Kontor	Handel	Lager/Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt				Totalt
<b>Kontor</b>														
1	Salmisaarenaukio 1	Helsingfors	2018	2007	14 433	-	-	-	-	-	14 433	3 309	272 957	
<b>Summa kontor</b>					<b>14 433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 433</b>	<b>3 309</b>	<b>272 957</b>	
<b>Summa Region Finland</b>					<b>14 433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 433</b>	<b>3 309</b>	<b>272 957</b>	

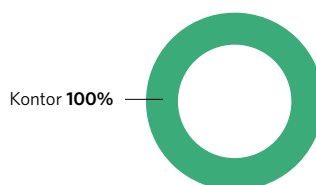
Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt

### FEM STÖRSTA FASTIGHETSÄGARN

Helsingfors	Värde miljarder EUR
Sponda (Polar Bidco)	-3,9
Ilmarinen	-2,9
Varma	-2,8
OP Group	-2,6
LocalTapiola Group	-2,5

Källa: KTI. Exkluderat rena bostadsaktörer.

### FASTIGHETSVRDE PER KATEGORI



### FASTIGHETSVRDE PER OMRÅDE



# Sålda fastigheter under 2018

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärsår	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Tax.värde	Anm
					Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt				
<b>Region Öresund</b>														
Vikingen 6	Mariagatan 10/ S Kyrkogatan 11	Helsingborg	1995	1878/1984	535	159	-	-	-	-	694	275	7 040	
Vikingen 12	L Strandgatan 7/ S Kyrkogatan 7	Helsingborg	1995	1912/1988	625	-	-	-	-	600	1 225	414	15 940	
<b>Summa Region Öresund</b>					<b>1 160</b>	<b>159</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>1 919</b>	<b>689</b>	<b>22 980</b>	
<b>Region Väst</b>														
Bulten 6	Bultgatan 1	Alingsås	2007	1985/1990	-	-	2 600	760	-	-	3 360	19 559	11 542	B
Filaren 1	Sveagatan 10	Alingsås	1995	1958/1968	3 576	1 520	158	-	-	408	5 662	4 636	30 400	
Gjutaren 26	Metallgatan 2-4	Alingsås	1995	1933/1989	6 016	-	9 571	-	-	-	15 587	21 080	21 951	B
Gjutaren 27	Metallgatan 2-4	Alingsås	1995	-	-	-	-	-	-	-	-	600	276	
Konfektasken 15	Kolavägen 2/ Sidenvägen 7	Alingsås	1995	1929/1969	9 297	-	2 542	-	-	-	11 839	15 544	24 483	B
Stallet 3	Tomasgårdsvägen 19	Alingsås	2008	1990	510	-	3 140	717	-	-	4 367	4 700	11 542	
Backa 192:10	Aröds Industriväg 66	Göteborg	1995	1990	1 227	-	1 593	-	-	-	2 820	6 042	12 974	
Backa 192:4	Aröds Industriväg 60	Göteborg	1995	1989	343	-	1 461	-	-	240	2 044	3 428	7 755	T
Backa 192:6	Aröds Industriväg 62	Göteborg	1998	1988	-	-	1 371	-	-	-	1 371	4 386	5 073	
Backa 193:1	Aröds Industriväg 2 A	Göteborg	2000	1988/1996	-	-	-	4 100	-	-	4 100	11 217	16 718	B
Backa 196:6	Aröds Industriväg 34	Göteborg	1996	1990	1 840	-	-	-	-	-	1 840	5 274	7 952	
Backa 197:2	Aröds Industriväg 17-19	Göteborg	1995	1990	-	-	1 228	-	-	-	1 228	2 727	4 848	
Backa 29:24	Importgatan 12	Göteborg	1995	1977	-	-	2 224	-	-	-	2 224	4 366	8 108	
Ellesbo 1:5 & 2:10	Ellesbovägen 150	Göteborg	2012	1990/2009	2 270	-	-	-	-	-	2 270	30 163	8 218	B
Kärra 94:1	Orrekulla Industrigata 25	Göteborg	1999	1990	-	-	-	1 960	-	-	1 960	3 520	8 188	
Kärra 96:1	Orrekulla Industrigata 13-15	Göteborg	2001	1991	210	-	3 780	-	-	-	3 990	10 407	18 254	B
Rud 51:21	Klangfärgsgatan 2 C	Göteborg	2006	1979/1989	603	-	2 590	128	-	-	3 321	6 926	0	T
Tynnered 1:10	Kontrabasgatan 12	Göteborg	1995	1969	429	280	-	2 012	-	-	2 721	7 475	11 103	T/B
Bolsheden 1:4	Kungsporten 1-7	Kungsbacka	2015	1991	7 698	7 618	-	2 503	-	-	17 819	36 993	90 982	
Berg 1:76	Åkerivägen 7	Lerum	2006	2007	-	-	8 400	1 510	-	-	9 910	30 000	50 088	B
Hede 2:11	Hedeforsvägen 6	Lerum	2006	1960/1974	-	-	2 200	865	-	-	3 065	9 973	8 705	
Berguven 1	Möbelgatan 4	Mölndal	2004	1964	5 655	-	-	65	-	1 280	7 000	24 283	24 200	B
Skinntickan 1	Ålegårdgatan 5	Mölndal	1995	1989	945	-	-	4 615	-	402	5 962	10 267	11 565	
<b>Summa Region Väst</b>					<b>40 619</b>	<b>9 418</b>	<b>42 858</b>	<b>19 235</b>	<b>0</b>	<b>2 330</b>	<b>114 460</b>	<b>273 566</b>	<b>394 925</b>	
<b>Region mitt</b>														
Blästerugnen 2	Kokillgatan 7	Västerås	1997	1991	-	1 894	-	-	-	-	1 894	11 045	11 542	T
Degeln 1	Kokillgatan 1-3	Västerås	1996	1984	4 744	1 086	700	-	-	-	6 530	26 917	27 545	T
Fallhammaren 1	Fallhammargatan 3	Västerås	1995	1989	3 741	-	701	-	-	-	4 442	10 700	20 399	
Gjutjärnet 7	Gjutjärnsgatan 5	Västerås	1995	1989	-	2 387	-	260	-	-	2 647	10 517	10 011	
Hjulsmiden 1	Gjutjärnsgatan 8	Västerås	1995	1990	-	1 110	80	793	-	-	1 983	5 625	8 599	
Kokillen 1	Kokillgatan 2	Västerås	1996	1988	1 610	100	245	1 050	-	-	3 005	11 975	13 185	T
Lufthammaren 1	Ånghammargatan 2-4	Västerås	1996	1977	3 515	-	412	3 539	-	-	7 466	17 055	24 200	T
Ånghammaren 2	Ånghammargatan 1-9	Västerås	1996	1972/1994	3 669	112	1 664	7 964	-	-	13 409	35 738	32 101	T
Bromsgården 1	Drottninggatan 11	Örebro	2015	1929	1 229	1 227	33	-	566	-	3 055	1 144	29 627	
<b>Summa Region Mitt</b>					<b>18 508</b>	<b>7 916</b>	<b>3 835</b>	<b>13 606</b>	<b>566</b>	<b>0</b>	<b>44 431</b>	<b>130 716</b>	<b>177 209</b>	

Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärsår	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag						Totalt	Markyta	Taxvärde	Anm
					Kontor	Handel	Lager/ Logistik	Lätt industri	Bostäder	Övrigt				
<b>Region Stockholm</b>														
Åby 1:223	Cementvägen 7	Haninge	2011	2013	-	-	-	6 633	-	-	6 633	10 209	40 600	
Ellipsen 3	Ellipsvägen 11	Huddinge	2001	1993	2 319	-	1 139	-	-	-	3 458	3 904	16 828	
Riggen 2	Botkyrkavägen 4	Huddinge	2012	1991	4 684	-	731	-	-	32	5 447	5 901	38 000	
Bredgården 1:7	Jättevägen 4	Järfälla	2010	1978	111	294	-	3 087	-	400	3 892	9 213	14 000	
Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	1995	1990	3 485	-	553	-	-	-	4 038	10 819	43 382	B
Skarpnäs 5:10	Skarpövägen 14	Nacka	2010	2008	2 301	-	2 659	1 064	-	120	6 144	7 491	31 349	
Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1996	1990	-	-	2 121	-	-	5	2 126	5 240	12 047	
Revisorn 4	Bergskällavägen 33	Sollentuna	2011	1988	-	-	-	2 650	-	-	2 650	6 915	17 955	
Ringpärmén 3	Bergskällavägen 30	Sollentuna	2005	1986	452	-	2 539	997	-	240	4 228	7 918	23 091	
Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1996	1979	11 363	2 144	4 310	310	-	-	18 127	13 663	79 792	B
Domnarvet 18	Fagerstagatan 11-13	Stockholm	2012	1991	5 503	103	10	-	-	-	5 616	6 640	0	T
Domnarvet 36	Fagerstagatan 15	Stockholm	2012	1991	3 473	-	340	-	-	-	3 813	3 071	25 400	T
Drevern 1 & Dvärgsp. 1	Gråhundsvägen 82-84	Stockholm	1995	1970/1995	1 215	2 745	-	-	-	19	3 979	5 729	28 800	B/T
Lisänen 2	Hässelby Torg 1	Stockholm	2011	1982/1995	2 299	-	-	-	-	-	2 299	1 104	0	B/T
Tornluggen 1	Bällstavägen 159/ Tornväktargränd 1-9	Stockholm	1995	1963/1983	-	-	1 900	-	-	-	1 900	3 898	9 551	T
Tornluckan 1	Tornväktargränd 6	Stockholm	1995	1960	-	-	810	-	-	-	810	927	3 144	T
Vagnhallen 19	Jämtlandsgatan 131	Stockholm	2006	1963/1974	-	-	-	5 544	-	-	5 544	5 177	22 371	T
Skälby 2:9	Instrumentvägen 2	Upplands-Väsby	2010	1984	238	-	31	2 945	-	-	3 214	7 720	19 997	T
<b>Summa Region Stockholm</b>					<b>37 443</b>	<b>5 286</b>	<b>17 143</b>	<b>23 230</b>	<b>0</b>	<b>816</b>	<b>83 918</b>	<b>115 539</b>	<b>426 307</b>	

# Fördjupad hållbarhetsinformation

Fördjupad redovisning av Castellums hållbarhetsnyckeltal som redovisas utifrån EPRA:s riktlinjer (third version), GRI Index samt ytterligare hållbarhetsdata, bakgrundsinformation, metoder och antaganden för hållbarhetsinformation.

**33%**

certifierat fastighetsbestånd

**1%**

minskad vattenförbrukning i Like-for-like portföljen

**1:a**

Nordens första WELL-certifiering av en byggnad

Castellum har under året påbörjat byggnationen av kontorshuset Emigranten Göteborg i nära anslutning till Castellums anrika byggnad Amerikahuset i Göteborg.

# Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

## Hållbarhetsindikatorer enligt EPRA

Rapporteringen av Castellums hållbarhetsarbete följer riktlinjerna från the Global Reporting Initiative (GRI Standards), nivå core. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Hållbarhetsredovisningen presenteras årligen och källor redogörs till data, antaganden och omvandlingsfaktorer som används inom ramen för hållbarhetsredovisningen. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2018.

## EPRA Performance Measures

Castellum rapporterar bolagets hållbarhetsnyckeltal utifrån EPRA:s (European Public Real Estate Association) senaste rekommendationer; Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting, sBPR, third version September 2017.

Castellum rapporterar hållbarhetsnyckeltal för samtliga 28 EPRA; sBPR Performance Measures. Nyckeltal redovisas för energi, växthusgasutsläpp, vatten, avfall, miljöcertifierade byggnader, samt bolagsstyrning och sociala aspekter.

## EPRA Overarching Recommendations

### Organisational boundary

Castellum avgränsar redovisningen till fastigheter där vi har kontroll (operational control) enligt principerna i Greenhouse Gas Protocol. Operational control har valts eftersom det ger Castellum bäst förutsättningar att redovisa statistik och data som Castellum direkt kan påverka. Fastigheter där kund är ansvarig för avtal avseende leverans av energi, vatten och avfall är därmed exkluderad. I de fall då kund är ansvarig för avtalet äger Castellum inte heller mätdata och vi har därmed också svårt att redovisa den typen av data.

### Coverage

För fastigheter Castellum äger och förvaltar arbetar vi aktivt för att få tillgång till relevant mätdata. Att ha tillgång till mätdata är viktigt för Castellum då det skapar förutsättningar för en effektiv och god teknisk förvaltning i våra byggnader. Castellum har idag god tillgång till mätdata för nästan hela portföljen. Hur stor andel av fastigheterna som ingår i respektive indikator anges i anslutning till respektive nyckeltal. Notera att andelen möjliga objekt att rapportera under absoluta tal för respektive år inkluderar sålda objekt under gällande år exklusive mark.

Castellum har dock inte tillgång till mätdata för samtliga fastigheter. Främst saknar vi mätning av avfall på grund av att avfallsentreprenörerna inte kan leverera statistik till samtliga fastigheter. För energi- och vattendata saknas också en del mätdata. Detta pga. förändringar i portföljen med köpta, sålda och projektfastigheter vilket försvårar tillgången till relevant data. Castellum arbetar kontinuerligt med att förbättra tillgång till relevant statistik.

Totalt ägde Castellum 647 (671) objekt vid utgången av 2018, exklusive fastigheter som enbart består av mark.

### Estimation of landlord-obtained utility consumption

Ingen data är uppskattad, all mätdata som redovisas är uppmätt och säkerställd.

### Third party assurance

Castellums hållbarhetsredovisning enligt GRI Standards är översiktligt granskad av Deloitte AB i enlighet med ISAE 3000. Hållbarhetsredovisningen inkluderar hållbarhetsnyckeltal enligt EPRA; sBPR Performance Measures. Se bestyrkanderapport på sidan 155.

### Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption

Castellum rapporterar endast för energi som köps av hyresvärden, dvs Castellum. Castellum redovisar därmed inte hyresgästers egen elförbrukning då vi huvudsakligen inte har tillgång till denna statistik. Castellum kan inte direkt påverka hyresgästens elförbrukning, vilket gör statistiken till viss del mindre relevant.

### Normalisation

Castellum beräknar intensitetsnyckeltal genom att dividera med byggnadernas totala yta (floor area). Detta då det är den mest vedertagna metoden i Sverige för att jämföra energi-användning och resursförbrukning.

Castellum använder SMHI graddagar för normalisering av energi för uppvärmning.

### Segmental analysis (by property type, geography)

Castellum redovisar hållbarhetsdata uppdelad för byggnadstyperna kontor och handel, industri samt projekt, i linje med företagets ekonomiska redovisning. Då Castellum endast äger fastigheter i Sverige och till mycket liten andel i Danmark och Finland är det inte relevant att redovisa statistiken geografiskt fördelad.

### Disclosure on own offices

Castellums egna kontor redovisas separat på sidan 198.

### Narrative on performance

För att läsa mer om förändringarna från 2017 till 2018 avseende miljönyckeltalen och de besparingar som uppnåtts se sidorna 68–69. Inga justeringar har gjorts av de data som redovisas. Beslut om vilka samhällsengagemang som genomförs planeras i respektive region.

### Location of EPRA Sustainability Performance in companies' reports

Se Castellums EPRA-index på sidan 200.

### Reporting period

Rapporteringen för respektive år redovisad i EPRA-tabellen avser kalenderår, dvs 1 januari till 31 december.

### Materiality

Castellums väsentlighetsanalys redovisas på sidan 202.

# EPRA: Miljöindikatorer

## ENERGY

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Absolute measures (abs)		
			Castellum		
			2018	2017	
Elec-Abs Elec-LfL	MWh	<b>Electricity</b>	<b>Total landlord obtained electricity</b>	<b>93 098</b>	<b>88 482</b>
		<i>of applicable properties</i>	<i>Electricity disclosure coverage</i>	443/495	455/470
DH&C-Abs DH&C-LfL	MWh	<b>District heating &amp; cooling</b>	<b>Total landlord obtained heating and cooling</b>	<b>251 994</b>	<b>249 202</b>
		<i>of applicable properties</i>	<i>District heating &amp; cooling disclosure coverage</i>	470/522	472/487
Fuels-Abs Fuels-LfL	MWh	<b>Fuels</b>	Total landlord obtained fuels	<b>3 922</b>	<b>5 455</b>
		<i>of applicable properties</i>	<i>Fuels disclosure coverage</i>	17/17	27/27
	MWh	<b>Energy</b>	Total energy use	<b>349 014</b>	<b>343 140</b>
			Total energy use (Degree day corrected)	371 220	365 927
Energy-Int	kWh/sqm	<b>Energy intensity</b>	Energy building intensity	97	94

The table shows energy usage as total and like-for-like figures for Castellum AB per property type. Applicable properties refers to the number of properties within our organizational boundaries for this indicator. The degree day corrected energy use is normalized with data from SMHI. Castellum only report on landlord obtained energy, our own offices are included in the data above. No energy data is estimated.

## GREENHOUSE GAS EMISSIONS

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Absolute measures (abs)		
			Castellum		
			2018	2017	
GHG-Dir-Abs GHG-Dir-LfL	Tonnes CO <sub>2</sub> e	<b>Direct</b>	<b>Scope 1</b>	<b>675</b>	<b>1 122</b>
GHG-Indir-Abs GHG-Indir-LfL	Tonnes CO <sub>2</sub> e	<b>Indirect</b>	<b>Scope 2</b>	<b>4 362</b>	<b>6 133</b>
		<b>Other indirect</b>	<b>Scope 3</b>	<b>151</b>	<b>138</b>
GHG-Int	Kg CO <sub>2</sub> e/sqm	<b>GHG Intensity</b>	<b>GHG intensity</b>	1,2	1,6

The table shows greenhouse gas emissions from fuel in own vehicles in absolute (Scope 1) and from building energy usage in absolute and LfL (Scope 1 & 2) and from employee travel in absolute (Scope 3). In 2018 the GHG-emissions from company owned vehicles was 197 ton CO<sub>2</sub>e compared to 341 ton CO<sub>2</sub>e in 2017. GHG intensity is divided by total area of Castellums portfolio, 2018 = 4 229 339 kvm.

## WATER

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Absolute measures (abs)		
			Castellum		
			2018	2017	
Water-Abs Water-LfL	m <sup>3</sup>	<b>Municipal water</b>	<b>969 783</b>	<b>1 008 457</b>	
Water-Int	m <sup>3</sup> /sqm	<b>Building water intensity</b>	<b>0,27</b>	<b>0,28</b>	
		<b>of applicable properties</b>	<b>Water disclosure coverage</b>	<b>503/554</b>	<b>517/531</b>

The table shows water usage, applicable properties refers to the number of the properties within our organizational boundaries for this indicator.

## Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Industrial			Castellum Total		
2018	2017	% change	2018	2017	% change	2018	2017	% change
33 369	32 078	4,0%	8 756	8 491	+3,1%	<b>42 126</b>	<b>40 569</b>	<b>+3,8%</b>
162/162	162/162		81/81	81/81		243/243	243/243	
88 788	86 597	+2,5%	38 488	37 832	+1,7%	<b>127 277</b>	<b>124 430</b>	<b>+2,3%</b>
172/172	172/172		96/96	96/96		268/268	268/268	
514	451	+13,7%	964	947	+2,1%	<b>1 478</b>	<b>1 399</b>	<b>+5,6%</b>
2/2	2/2		6/6	6/6		8/8	8/8	
<b>122 672</b>	<b>119 127</b>	<b>+3,0%</b>	<b>48 210</b>	<b>47 271</b>	<b>+2,0%</b>	<b>170 882</b>	<b>166 399</b>	<b>+2,7%</b>
130 182	125 990	+3,3%	51 977	50 510	+2,9%	182 159	176 501	+3,2%
103	100	+3,0%	77	76	+2,0%	95	92	+2,7%

## Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Industrial			Castellum Total		
2018	2017	% change	2018	2017	% change	2018	2017	% change
27	306	-91%	20	21	-5%	<b>244</b>	<b>655</b>	<b>-63%</b>
1 319	1 299	+2%	625	530	18%	<b>1 944</b>	<b>1 829</b>	<b>+6%</b>
-	-	-	-	-	-	<b>151</b>	<b>138</b>	<b>+10%</b>
0,9	1,1	-16%	0,7	0,6	+17%	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>-11%</b>

## Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Industrial			Castellum Total		
2018	2017	% change	2018	2017	% change	2018	2017	% change
372 006	373 150	-0,3%	151 915	157 163	-3,3%	<b>523 921</b>	<b>530 312</b>	<b>-1,2%</b>
0,33	0,33	-0,3%	0,23	0,24	-3,3%	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>	<b>-1,2%</b>
171/171	171/171		108/108	108/108		<b>279/279</b>	<b>279/279</b>	

## WASTE

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Absolute measures (abs)	
			Castellum	
			2018	2017
Waste-Abs Waste-LfL	tonnes	Hazardous waste	11	19
		Recycled waste	1 025	833
		Waste to combustion	1 377	1 113
		Total waste	2 414	1 964
of applicable properties		Waste disclosure coverage	146/669	137/671

The table shows generated waste by tenants, applicable properties refers to the number of the properties within our organizational boundaries for this indicator.

## SUSTAINABILITY CERTIFIED BUILDINGS

EPRA Code	Indicator
Cert-tot	Number of certified assets
	Certified area (sqm)
	Certified area, share of total portfolio (%)

The table shows number of sustainability certified buildings by type of certification, applicable properties refers to the floor area of the properties within our organizational boundaries for this indicator. Some assets are certified according to two or more certification schemes, meaning that the total number of assets certified are not a summary of the segmented numbers.

## CASTELLUM AB OFFICE(S)

Units of Measure	Indicator	Absolute performance		
		2018	2017	
MWh	Electricity	Total consumed electricity	655	755
		Proportion of electricity from renewable sources	100%	100%
	District heating and cooling	Total consumed district heating and cooling	987	1 070
		Proportion of landlord obtained district heating and cooling from renewable sources	95,8	95,2
	Fuels	Total consumed fuels	0	0
		Proportion of landlord obtained fuels from renewable sources	-	-
kWh/sqm/year	Energy intensity	155	143	
Number of applicable properties	Energy and associated GHG disclosure coverage	20/20	21/21	
%	Proportion of energy and associated GHG estimated	0%	0%	
tonnes CO <sub>2</sub> e	Direct	Scope 1	200	354
	Indirect	Scope 2	20	48
	Other indirect	Scope 3	151	138
tonnes CO <sub>2</sub> e/year/sqm/year	GHG intensity	Scope 1 & 2 emissions	0,03	0,03



## Like-for-like (lfl) by property type

Offices & retail			Industrial			Castellum Total		
2018	2017	% change	2018	2017	% change	2018	2017	% change
1	2	-32%	3	4	-31%	5	7	-22%
497	484	+3%	48	58	-17%	545	542	1%
657	871	-25%	107	178	-40%	764	1 049	-27%
<b>1 156</b>	<b>1 357</b>	<b>-15%</b>	<b>158</b>	<b>241</b>	<b>-34%</b>	<b>1 314</b>	<b>1 597</b>	<b>-18%</b>
58/58	58/58		32/32	32/32		91/91	91/91	

## Castellum

Miljöbyggnad		EU GreenBuilding		LEED		BREEAM		WELL		Total sustainability certified assets		
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	% change
41	27	55	78	5	6	46	29	1	-	141	129	12%
<b>401 856</b>	<b>279 807</b>	460 506	591 825	95 720	133 474	602 467	499 783	13 409	-	<b>1 407 948</b>	<b>1 269 742</b>	<b>11%</b>
<b>10%</b>	<b>6%</b>	11%	14%	2%	3%	14%	11%	0%	-	<b>33%</b>	<b>29%</b>	<b>4%</b>

## EPRA: Sociala indikatorer

## HEALTH &amp; SAFETY

EPRA Code	Units of Measure	Indicator	Boundary	Corporate performance		Performance by asset type							
				Castellum		Offices & stores		Industrial		Projects			
				2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017		
	% of total number of worked hours	<b>Injury rate</b>	<b>Direct employees</b>	0,001452%	0,000387%								
	% of total number of worked hours	<b>Lost day rate</b>	<b>Direct employees</b>	2,17%	0,80%								
	% of total number of worked hours	<b>Absentee rate</b>	<b>Direct employees</b>	3,75%	2,00%								
H&S-Emp	Total number	<b>Fatalities</b>	<b>Direct employees</b>	0	0								
H&S-Asset	% of assets	<b>Health and Safety assessments</b>		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
H&S-Comp	Total numbers	<b>Number of incidents</b>		8	0								

Coverage of H&S Asset are 100%.

# EPRA: Index

I nedanstående tabell redovisas hänvisningar till information för respektive EPRA-indikator.

EPRA-code	Indicator	GRI Standard Indicator	Reference
<b>Environmental Sustainability Performance Measures</b>			
Elec-Abs	Total electricity consumption	302-1	196-197
Elec-LfL	Like-for-like total electricity consumption	302-1	196-197
DH&C-Abs	Total district heating & cooling consumption	302-1	196-197
DH&C-LfL	Like-for-like total district heating & cooling consumption	302-1	196-197
Fuels-Abs	Total fuel consumption	302-1	196-197
Fuels-LfL	Like-for-like total fuel consumption	302-1	196-197
Energy-Int	Building energy intensity	CRE1	196-197
GHG-Dir-Abs	Total direct greenhouse gas (GHG) emissions	305-1	196-197
GHG-Indir-Abs	Total indirect greenhouse gas (GHG) emissions	305-2	196-197
GHG-Int	Greenhouse gas (GHG) emissions intensity from building energy consumption	CRE3	196-197
Water-Abs	Total water consumption	303-1	196-197
Water-LfL	Like-for-like total water consumption	303-1	196-197
Water-Int	Building water intensity	CRE2	196-197
Waste-Abs	Total weight of waste by disposal route	306-2	198-199
Waste-LfL	Like-for-like total weight of waste by disposal route	306-2	198-199
Cert-Tot	Type and number of sustainably certified assets	CRE8	198-199
<b>Social Performance Measures</b>			
Diversity-Emp	Employee gender diversity	405-1	202
Diversity- Pay	Gender pay ratio	405-2	77
Emp-Training	Training and development	404-1	77, 203
Emp-Dev	Employee performance appraisals	404-3	77, 203
Emp-Turnover	Employee turnover and retention	401-1	77
H&S-Emp	Employee health and safety	403-2	199
H&S-Asset	Asset health and safety assessments	416-1	199
H&S-Comp	Asset health and safety compliance	416-2	199
Comty-Eng	Community engagement, impact assessments and development programmes	413-1	73
<b>Governance Performance Measures</b>			
Gov-Board	Composition of the highest governance body	102-22	107-110, 112-113
Gov-Select	Nominating and selecting the highest governance body	102-24	106-107
Gov-Col	Process for managing conflicts of interest	102-25	106

# Bakgrundsdata för GRI-upplysningar

I denna del redogör vi för de metoder, antaganden, och omvandlingsfaktorer som använts för att ta fram Castellums GRI-upplysningar. Utöver det redovisas kompletterande tabeller och information till årsredovisningen samt beskrivning av utelämnad information.

## Intressentdialog & väsentlighetsanalys

För att utveckla och förbättra verksamheten har Castellum kartlagt och analyserat intressenternas förväntningar på bolagets verksamhet.

Castellum genomför kontinuerligt dialoger med kunder, leverantörer, medarbetare, koncernledning och styrelse som

visar vilka hållbarhetsfrågor som intressenterna anser vara viktigast för Castellum.

Utöver denna intressentdialog har Castellum en löpande diskussion angående hållbarhetsrelaterade frågor vid styrelsemöten, träffar med aktieägare och i den dagliga kontakten med kunder, anställda och leverantörer.

## Castellums viktigaste frågor utifrån intressentgruppsperspektiv

Intressentgrupp	Viktigaste frågor
<b>KUNDER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiviserad resursanvändning</li> <li>Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer</li> <li>Miljöcertifiering av byggnader</li> </ul>
<b>STYRELSE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiviserad resursförbrukning</li> <li>Erbjuda en attraktiv arbetsplats</li> <li>Miljöcertifiering av byggnader</li> </ul>
<b>LEVERANTÖRER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer</li> <li>Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna</li> <li>Investera mer i förnyelsebar energi</li> </ul>
<b>KONCERNLEDNING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiviserad resursförbrukning</li> <li>Arbeta för mer mångfald och jämställdhet</li> <li>Erbjuda en attraktiv arbetsplats</li> </ul>
<b>MEDARBETARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effektiviserad resursförbrukning</li> <li>Erbjuda en attraktiv arbetsplats</li> <li>Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer</li> </ul>

Tabellen visar de viktigaste frågorna som Castellums mest centrala intressentgrupper framförde i intressentdialogen som genomfördes under hösten 2016 och uppdaterades 2018.

## Väsentliga hållbarhetsområden för Castellum och hur de korrelerar med GRI Standards

Castellums hållbarhetsaspekt	GRI Standards område
Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna	Utsläpp
Anti-korruption	Anti-korruption
Mångfald och lika möjligheter	Jämlikhet
Betala adekvat skatt	Ekonomisk utveckling
Effektiv resursanvändning (energi, vatten och material)	Energi, vatten, lagefterlevnad
Erbjuda en attraktiv arbetsplats	Anställningsförhållanden och arbetsvillkor, utbildning, hälsa och säkerhet
Granska leverantörer avseende arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö	Leverantörsutvärdering avseende påverkan på samhälle och miljö
Hållbar finansiering, t.ex. "gröna obligationer"	-
Hälsosamma lokaler som ökar våra hyresgästers välbefinnande	-
Investera mer i förnyelsebar energi	-
Miljöcertifiering av byggnader	Produktansvar
Miljömässigt och socialt hållbara byggnadsmaterial och installationer	-
Samarbeta med kunder för att uppnå bättre hållbarhetsprestanda	-
Skapa attraktiva lokalsamhällen, t.ex. erbjuda lärlingsplatser	Lokala samhällen
Skapa förutsättningar för källsortering	Avfall
Skapa smartare arbetsplatser genom modern teknik, t.ex. tjänster för att dela på kontorsplatser	-
Öka mängden grönytor och ekosystemtjänster	-

Tabellen visar hur Castellums egna hållbarhetsaspekter korrelerar med aspekterna i GRI Standards. Vissa av Castellums hållbarhetsaspekter anses viktiga för bolagets hållbarhetsarbete och sträcker sig därför utanför GRI:s rapporteringssystem.

## Påverkan på omvärlden

Många av Castellums hållbarhetsaspekter har en påverkan utanför bolagets juridiska ramar, exempelvis hos våra kunder, leverantörer och i de samhällen där vi är verksamma. Castellum redovisar bakgrundsbeskrivning för respektive väsentlig hållbarhetsaspekt och var den har sin påverkan i bolagets värdekedja. Se Castellums GRI-index på sid 205-206 för hänvisningar till upplysningar avseende hållbarhetsstyrning.

### Väsentlighetsanalys

Resultatet av den genomförda intressentdialogen i kombination med bolagets väsentlighetsanalys innebär att Castellum fokuserar på följande områden. Dessa finns även samlade i Castellums agenda för den hållbara staden.

#### PLANETEN

Hur vi ansvarsfullt och effektivt ska minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.

#### FRAMTIDSSÅKRING

Hur vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.

#### VÄLBEFINNANDE

Hur vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetsökning.

#### UPPFÖRANDE

Hur vi ska skapa bättre samhällen med ökad sysselsättning och engagemang.

Relevans för intressenter	Hög	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biologisk mångfald och ekosystemtjänster</li> <li>• Arbetsmiljö, både internt och externt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effektiv resursanvändning (energi, vatten och material)</li> <li>• Arbeta för mer mångfald och jämställdhet</li> <li>• Investera mer i förnyelsebar energi</li> <li>• Hälsosamma lokaler som ökar hyresgästens välbefinnande</li> <li>• Skapa smartrare arbetsplatser genom digitalisering, innovation och modern teknik, t ex tjänster för att dela på kontorsplatser</li> <li>• Anpassa fastigheterna till klimatförändringarna</li> <li>• Erbjud en attraktiv arbetsplats för våra medarbetare</li> <li>• Miljömässigt och socialt hållbara byggmaterial och installationer</li> <li>• Samarbete med kunder för att uppnå bättre hållbarhetsprestanda, t ex källsortering, laddplatser, solceller</li> <li>• Miljöcertifiering av byggnader</li> </ul>
	Hög	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betala adekvat skatt</li> <li>• Hållbar finansiering, t ex "gröna" obligationer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Granska leverantörer avseende arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö</li> <li>• Antikorruption</li> <li>• Skapa attraktiva lokalsamhällen, t ex erbjuda lärlingsplatser</li> <li>• Miljö- och klimatrisker</li> </ul>

**Castellums påverkan på hållbar utveckling**

### Hälsa & säkerhet, GRI 403-2

Castellum har 8 skador hos medarbetare och 10 skador hos leverantörer.

Castellums arbetsrelaterade skador hanteras enligt fastställda rutiner. Om någon medarbetare råkar ut för arbets-sjukdom eller olycksfall i arbetet eller om något tillbud inträffar i arbetet, så skall Region VD, berörd chef och HR-ansvarig samt arbetstagaren gemensamt utreda orsakerna så att risker för ohälsa och olycksfall kan förebyggas i fortsättningen. Region VD alternativt berörd chef skall utan dröjsmål anmäla det inträffade till Arbetsmiljöverket. Region VD är även ansvarig att rapportera arbetsrelaterade skador till Castellums juristavdelning. Underlaget används i det systematiska arbetsmiljöarbetet för att förebygga framtida olyckor.

### Jämlikhet, GRI 405-1

Sammansättning av företaget	2018		2017		2016	
	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor	Antal (st)	Andel kvinnor
<b>Styrelse</b>	<b>7</b>	<b>57%</b>	<b>7</b>	<b>57%</b>	<b>7</b>	<b>57%</b>
Under 30 år	-	-	-	-	-	-
30-50 år	1	100%	1	100%	1	100%
Över 50 år	6	50%	6	50%	6	50%
<b>Ledning</b>	<b>9</b>	<b>44%</b>	<b>9</b>	<b>56</b>	<b>9</b>	<b>44%</b>
Under 30 år	-	-	-	-	-	-
30-50 år	6	67%	5	60%	6	50%
Över 50 år	3	0%	4	50%	3	33%
<b>Övriga anställda</b>	<b>374</b>	<b>42%</b>	<b>384</b>	<b>38%</b>	<b>408</b>	<b>38%</b>
Under 30 år	32	29%	51	31%	59	31%
30-50 år	198	54%	215	44%	221	43%
Över 50 år	145	27%	118	31%	128	30%

Tabellen visar sammansättning av företaget uppdelat på kön och ålder för olika nivåer av företaget. Castellum följer inte upp anställdas minoritetstillhörighet.

**Energi, GRI 302-1**

Energislag	Absolut energi-användning 2018	Förnybar andel
Fjärrvärme	232 144	94,9%
El – Geo-värme	2,118	100%
El – Direktel mm	846	100%
Naturgas	239	0%
Biogas	3,372	100%
Olja	309	0%
Fastighetsel	90,670	100%
Fjärrkyla	19,850	97,9%
<b>Summa</b>	<b>349 552 303</b>	

All energiförbrukning redovisas i MWh, för att räkna om energiförbrukningen från MWh till GJ, använd omräkningsfaktorn 3,6.

**Utsläpp, GRI 305-1, 305-2 och 305-3**

Vi följer årligen upp våra växthusgasutsläpp enligt ramverket Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Basår är valt till 2007 eftersom det var då Castellum systematiskt började följa upp energi- och koldioxidutsläpp årsvis.

Biogena-koldioxidutsläpp för Scope 1 och 3 (ton CO <sub>2</sub> e)	2018	2017	2016
Scope 1	664	924	1 263
Scope 3	0	0	0

Koldioxidutsläpp från energiförbrukning (Scope 2) (ton CO <sub>2</sub> e)	2018	2017	2016
Marknadsbaserad värdering (Market based)	4 362	6 133	9 066
Geografisk värdering (Location based)	47 818	48 560	50 272

Tabellen på nästa sida redovisar vilka aktiviteter, antaganden och omvandlingsfaktorer som ligger till grund för redovisning av Castellums energiförbrukning och växthusgasutsläpp.

**Uppföljning av leverantörer, GRI 308-1**

Castellum har inte möjlighet att rapportera kvantitativ data för antalet leverantörsgrensningar innehållandes miljökriterier, vi rapporterar endast kvalitativt för hur vi arbetar för att påverka våra leverantörer inom miljöområdet. Castellum har som ambition att under 2019 implementera den koncerngemensamma modell avseende uppföljning hur miljökrav ska hanteras som togs fram under 2018. Det finns idag inga beslut på att denna modell ska anpassas utifrån kraven i GRI.

**Uppföljning av leverantörer, GRI 414-2**

Castellum har inte möjlighet att rapportera kvantitativ data för leverantörsutvärderingar avseende påverkan på samhället, vi rapporterar endast i viss mån för koncernens negativa och

positiva påverkan i leverantörskedjan och hur vi vill påverka med hjälp av vår uppförandekod. Castellum har en ambition om att på lång sikt ta fram en koncerngemensam modell för hur uppföljning avseende leverantörernas påverkan på samhället ska hanteras. Det finns idag inga beslut på att denna modell ska anpassas utifrån kraven i GRI.

**Utbildning, GRI 404-1**

Castellum bryter inte ner utbildningstimmar per kön och yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information på personnivå. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system.

**Utbildning, GRI 404-3**

Castellum bryter inte ner utvecklingssamtal per yrkeskategori då bolaget inte har tillgång till denna information på personnivå. Informationen kan komma att utvecklas kommande år med ett koncerngemensamt HR-system.

**Skapat och fördelat ekonomiskt värde, GRI 201-1**

	2018		2017	
	Mkr	%	Mkr	%
Intäkter	5 577	100%	5 182	100%
Behållet ekonomiskt värde	1 430	26%	1 063	21%
Drift	1 408	25%	1 419	27%
Skatt	74	1%	96	2%
Utdelning	1 448	26%	1 366	26%
Räntor	835	15%	885	17%
Anställda	382	7%	353	7%

Scope	Aktivitet	Aktivitetsdata	Omvandlingsfaktor
Scope 1	Förbrukning av olja i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med olja.	Eldningsolja: 0,28 ton CO <sub>2</sub> e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Förbrukning av naturgas i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik avseende förbrukning i de fastigheter som värms med naturgas.	Naturgas: 0,203 ton CO <sub>2</sub> e/MWh Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Tjänsteresor med företagsbilar.	Resor med företagsbil utgår ifrån avläsning av mätarställningar. Växthusgasutsläpp baseras på körd sträcka och medelförbrukning blandad körning för respektive bil.	Bensin: 0,0002375 ton CO <sub>2</sub> e/km Diesel: 0,0002798 ton CO <sub>2</sub> e/km Biobränsle: 0 ton CO <sub>2</sub> e/km Fordonsgas: 0,0000505 ton CO <sub>2</sub> e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 1	Köldmedia.	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighets enligt lag obligatoriska köldmediarapport.	Statistik från Svensk Kyl & Värmepumpsföreningen. Datan redovisas med anknötning till f-gasförordningen, EU/517/2014 och tillhörande svensk lagstiftning, som förklaras utifrån gällande praxis.
Scope 2	Förbrukning av el i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för fjärrvärme. Fjärrvärme-förbrukningen justeras utifrån SMHI graddagar och vakansgrad.	Ursprungsmärkt förnybar el: 0 g CO <sub>2</sub> e/MWh Källa: Energimarknadsinspektionen.
Scope 2	Förbrukning av fjärrvärme i fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller fakturering av verklig förbrukning.	Intern inhämtning av statistik i de fastigheter där Castellum ansvarar för fjärrvärme. Fjärrvärme-förbrukningen justeras utifrån SMHI graddagar och vakansgrad.	Statistik från respektive leverantör av fjärrvärme. <sup>1</sup>
Scope 3	Tjänsteresor taxi.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	0,0001467 ton CO <sub>2</sub> e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3	Tjänsteresor flyg.	Majoriteten av data från leverantörer samt manuell inhämtning.	Norden: 0,000172 ton CO <sub>2</sub> e/km Europa: 0,000097 ton CO <sub>2</sub> e/km Världen: 0,000113 ton CO <sub>2</sub> e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report
Scope 3	Tjänsteresor tåg.	Majoriteten av data från leverantörer.	0,00000017 ton CO <sub>2</sub> e/km Källa: SJ
Scope 3	Privata fordon i tjänst.	Intern uppföljning av körda kilometer i tjänst med privat fordon.	0,0001467 ton CO <sub>2</sub> e/km Källa: GHG Protocol, GWP 2014 IPCC Fifth Assessment Report

<sup>1</sup>Eftersom fjärrvärmeleverantörernas omvandlingsfaktorer för föregående år, 2018, först beräknas under 2019 används 2017 års omvandlingsfaktorer för utsläpp kopplat till traditionell fjärrvärme.

# GRI-index

Castellum redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI standards, nivå Core. Hänsyn har tagits till GRI:s branschspecifika tillägg för bygg- och fastighetssektorn. Hållbarhetsredovisningen presenteras årligen. Utgångspunkten för redovisningen är genomförd intressentdialog samt en väsentlighetsanalys. Redovisningen beskriver hur Castellumkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågor under 2018. I nedanstående tabell anges

var informationen redovisas. Avseende specifika standardindikatorer utgår redovisningen ifrån vad som är väsentligt för verksamheten. Samtliga rapporterade GRI Standards moduler avser version 2016. Redovisningen har översiktligt granskats av Deloitte. Senaste hållbarhetsrapporten offentliggjordes i februari 2018.

## GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-referens	Sida/Hänvisning	GRI-referens	Sida/Hänvisning
<b>Organisationsprofil</b>		<b>Intressentengagemang</b>	
102-1	Organisationens namn	102-40	Intressentgrupper
102-2	Viktiga varumärken, produkter och tjänster		Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal
102-3	Organisationens huvudkontor	102-41	77
102-4	Verksamhetsländer	102-42	Identifiering och urval av intressentgrupper
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter
102-6	Marknader	102-44	Frågor som lyfts av intressenter och hantering av dessa
102-7	Organisationens storlek		201-202
102-8	Personalstyrka		<b>Redovisningsprofil</b>
102-9	Leverantörskedja	102-45	Enheter som ingår i rapporteringen
	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll
102-10	70, 195	102-47	Identifierade väsentliga områden
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	102-48	Reviderad information
102-12	Externa initiativ	102-49	Väsentliga förändringar
102-13	Medlemskap	102-50	Redovisningsperiod
	<b>Strategi och analys</b>	102-51	Datum för senaste redovisning
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	102-52	Redovisningscykel
	<b>Etik och integritet</b>		Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen och dess innehåll
	Värderingar, principer, standarder och normer för uppträdande	102-53	Omslag bak
102-16	66, 72	102-54	Uttalande om att redovisningen följer GRI standards
	<b>Styrning</b>	102-55	GRI-index
102-18	Styrningsstruktur	102-56	Externt bestyrkande
102-22	Sammansättning av styrelse		155
102-24	Tillsättning av styrelse		*Redovisas ej fullt ut enligt GRI Standards
102-25	Hantering av intressekonflikter		

## GENERELLA STANDARDUPPLYSNINGAR

GRI-referens		Sida/Hänvisning
<b>GRI 201:</b>	<b>Ekonomisk utveckling</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	31, 90-91, 138
201-1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	27, 203
201-3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	133, 139 (not 11)
<b>GRI 205:</b>	<b>Antikorruption</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 72, 118
205-3	Antal fall av korruption*	72
<b>GRI 302:</b>	<b>Energi</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-69
302-1	Organisationens energiförbrukning	68-69, 196-197, 203
CRE1	Energiintensitet i byggnader	68-69, 196-197, 203
<b>GRI 303:</b>	<b>Vatten</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-69
303-1	Vattenanvändning per källa	69, 196-197
CRE2	Vattenintensitet i byggnader	69, 196-197
<b>GRI 305:</b>	<b>Utsläpp</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-69
305-1	Direkta växthusgasutsläpp (Scope 1)	68-69, 196-197, 203-204
305-2	Indirekta växthusgasutsläpp (Scope 2)	68-69, 196-197, 203-204
305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	68-69, 196-197, 203-204
CRE3	Växthusgasutsläppsintensitet i byggnader	68-69, 196-197
<b>GRI 306:</b>	<b>Avfall</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-69
306-2	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod*	69, 198-199
<b>GRI 307:</b>	<b>Efterlevnad miljö</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	40, 66-69
307-1	Brott mot miljölagstiftning	40
<b>GRI 308:</b>	<b>Utvärdering av leverantörer avseende miljö</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 70
308-1	Nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier*	70, 203

GRI-referens		Sida/Hänvisning
<b>GRI 401:</b>	<b>Anställningsförhållanden och arbetsvillkor</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 75-77
401-1	Personalomsättning	77
<b>GRI 403:</b>	<b>Hälsa och säkerhet</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 71, 76
403-2	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	76, 77, 199
<b>GRI 404:</b>	<b>Utbildning</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 75-77
404-1	Träning och kompetensutveckling*	77, 203
404-3	Utvecklingssamtal*	77, 203
<b>GRI 405:</b>	<b>Mångfald och lika möjligheter</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 75-77
405-1	Sammansättning av företaget	76, 202
405-2	Löneskillnad mellan könen	77
<b>GRI 413:</b>	<b>Lokala samhällen</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 72-73
413-1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	44, 73
<b>GRI 414:</b>	<b>Utvärdering av leverantörer avseende samhälle</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	66-67, 70-72
414-2	Negativ social påverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder*	70, 203
<b>GRI 416:</b>	<b>Kunders hälsa och säkerhet</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	40, 66-67
416-1	Utvärdering av hälso- och säkerhetseffekter av produkter	40
416-2	Efterlevnad gällande produkter och tjänsters påverkan på hälsa och säkerhet	202
<b>CRE:</b>	<b>Produktansvar</b>	
103-1, 103-2, 103-3	Hållbarhetsstyrning	40, 44, 66-67, 70
CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	27, 40, 70, 198-199

\*Redovisas ej fullt ut enligt GRI Standards



# Rapportering enligt Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)

För första gången har Castellum anpassat bolagets rapportering enligt rekommendationerna i TCFD:s ramverk för att beskriva hur vi strategiskt arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter. I nedanstående tabell beskrivs omfattningen av rapporteringen och sidhänvisningar görs till respektive område. Castellum kommer under 2019 att arbeta vidare med scenario-analyser kopplade till klimatförändringarna.

STYRNING	STRATEGI	RISKHANTERING	INDIKATORER & MÅL
Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar	Rekommenderade upplysningar
<p><b>A.</b> Styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>→ sid 66, 108-109</p>	<p><b>A.</b> Klimatrelaterade risker och möjligheter organisationen har identifierat.</p> <p>→ sid 63, 98</p>	<p><b>A.</b> Organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker.</p> <p>→ sid 63, 93, 98</p>	<p><b>A.</b> Organisationens indikatorer för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>→ sid 66-69, 196-197</p>
<p><b>B.</b> Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>→ sid 66, 108-109</p>	<p><b>B.</b> Påverkan från risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering.</p> <p>→ sid 63, 98</p>	<p><b>B.</b> Organisationens processer för hantering av klimatrelaterade risker.</p> <p>→ sid 98</p>	<p><b>B.</b> Utsläpp av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol.</p> <p>→ sid 196-197</p>
	<p><b>C.</b> Beredskapen av organisationens strategi med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier.</p> <p>→ sid 63, 207</p>	<p><b>C.</b> Integration av ovanstående processer i organisationens generella riskhantering.</p> <p>→ sid 93, 98</p>	<p><b>C.</b> Mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter.</p> <p>→ sid 66-67</p>

# 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 återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

### Antal aktier

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

Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

### 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 – Aktuellt 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 såsom 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, lätt industri, handel samt projekt och mark.

### 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 omstruktureringskostnader, 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 kr/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.

### 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 tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna fastigheter.

### Räntetäckningsgrad

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

---

# Finansiell kalender, aktieägarinformation och kontaktuppgifter

## Årsstämma

Castellum AB:s årsstämma äger rum torsdagen den 21 mars 2019 klockan 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. För mer information och anmälan se Castellums hemsida [www.castellum.se](http://www.castellum.se)

## Årsstämmokalender och utdelning

Avstämningsdag för årsstämma	15 mars 2019
Årsstämma	21 mars 2019

Aktien handlas exklusivt första utdelningen	22 mars 2019
Avstämningsdag för första utdelningen	25 mars 2019
Betalning av första utdelningen	28 mars 2019

Aktien handlas exklusivt andra utdelningen	20 september 2019
Avstämningsdag för andra utdelningen	23 september 2019
Betalning av andra utdelningen	26 september 2019

## Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari - mars 2019	24 april 2019
Halvårsrapport januari - juni 2019	12 juli 2019
Delårsrapport januari - september 2019	18 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	24 januari 2020
Årsstämma 2020	19 mars 2020

## Kontaktuppgifter

För mer information vänligen kontakta:

Henrik Saxborn, verkställande direktör, Castellum AB, telefon 031-60 74 50

Ulrika Danielsson, Ekonomi och Finansdirektör, Castellum AB, telefon 0706-47 12 61

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

**Produktion:** Castellum och NARVA

**Omslag:** Nya Domstolsverket, Malmö. Skiss av Henning Larsen samt Emigranten Göteborg, Göteborg. Skiss av Semrén & Månsson.

**Fotografer:** Mattias Bardå, Jefunne Bimpel, Christoffer Edling, Mikael Göthage, Erica Holm, Malin Johansson, Jeanette Larsson, Bert Leandersson, Anna Sigvardsson Högborg, Shutterstock, Supervideo och Unsplash.

**Skissbilder:** Ettelva Arkitekter, FOJAB, Henning Larsen, Kanozi, Råformat, Semrén & Månsson, Tengbom, Tomorrow och White.



CASTELLUM

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

