



# 2018

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ



# Castellum januari – december 2018

## Förvaltningsresultat

2 952 Mkr, 10,81 kr/aktie, + 17%

## EPRA NAV

176 kr/aktie, + 15%

## Investering, netto

+ 2 657 Mkr

**Belåningsgrad** 45%

**Räntetäckningsgrad** 454%

**Nettouthyrning** + 161 Mkr

(E.ON och Domstolsverket + 146 Mkr)

**Föreslagen utdelning**

om 6,10 kr/aktie

# Summering 2018

**Geografi**

**Lokaltyp**

**Kunderbjudande**

# Resultaträkning Q4, 2018

Mkr	januari- december 2018		januari- december 2017	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	6 039	~ 1 407 kr/kvm	5 806	~ 1 341 kr/kvm
Vakanser och rabatter	- 462	93,2%	- 624	90,9%
Fastighetskostnader	- 1 632	~ 378 kr/kvm	- 1 605	~ 366 kr/kvm
Driftsöverskott	3 945		3 577	
Centrala administrationskostnader	- 158		- 162	
Räntenetto	- 835	2,2%	- 885	2,4%
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 952</b>	10,81 kr/aktie	<b>2 530</b>	9,26 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	<i>17%</i>		<i>5%</i>	
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-		- 5	
Värdeförändring Fastigheter	5 216		4 540	
Värdeförändring Derivat	152		247	
Skatt	- 867		- 1 436	
<b>Årets resultat</b>	<b>7 453</b>	27,28 kr/aktie	<b>5 876</b>	21,51 kr/aktie
<b>Föreslagen utdelning</b>	<b>6,10 kr/aktie</b>	+15%	<b>5,30 kr/aktie</b>	

# Driftöverskott

Driftnetto  
3 945

+ 368/ +10%

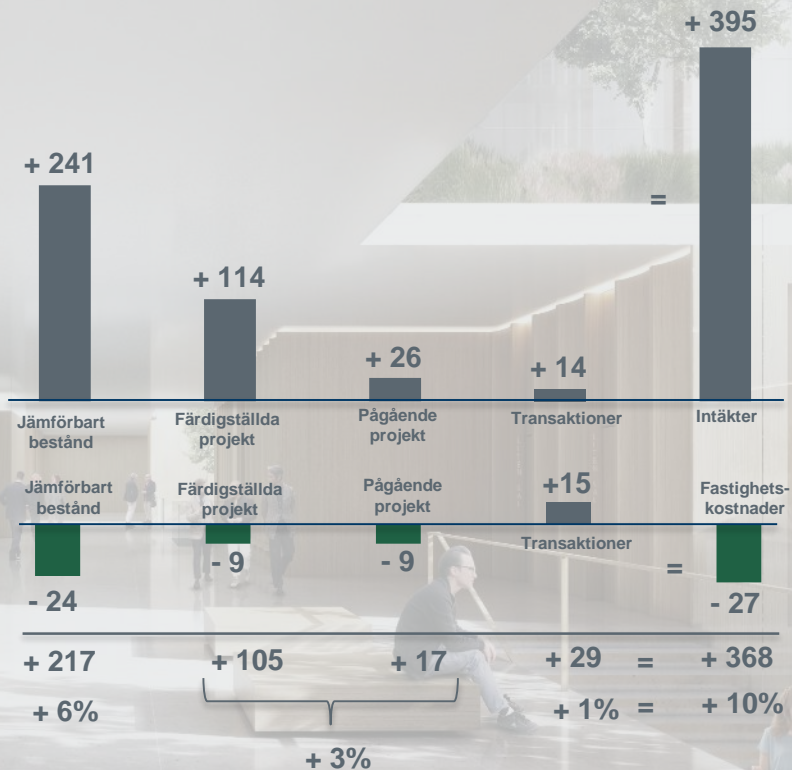
Belopp i Mkr

**Intäkter**  
5 577

+ 395/ +8%

**Fastighets-  
kostnader**  
- 1 632

- 27/ - 2%



# Summering Q4, 2018



**Hyresmarknad  
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad  
inkl. balansräkning**



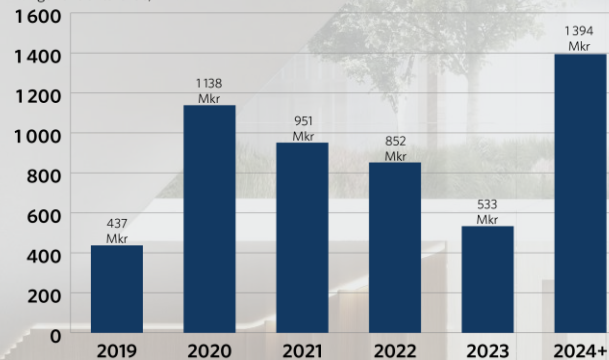
**Finansmarknad**

# Intäkter

Mkr	2018	2017	Change %
Jämförbart bestånd	4 796	4 555	5,3%
Projektfastigheter	334	194	-
<b>Summa</b>	<b>5 130</b>	<b>4 749</b>	<b>8,0%</b>
Transaktion	447	433	-
Intäkter	5 577	5 182	7,6%

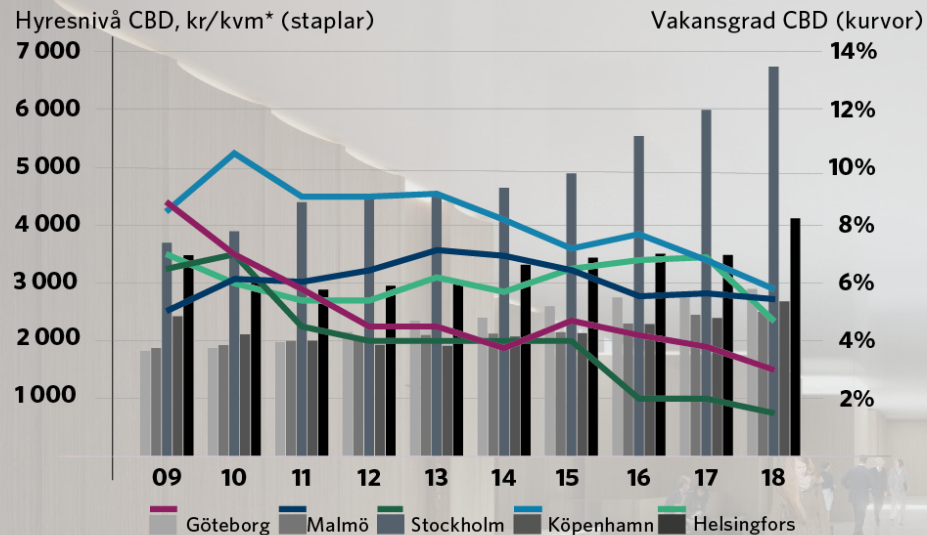
Hyrestillväxt	3,4%
Vakans	1,7%
Lösen av hyresavtal	0,2%
<b>Tillväxt</b>	<b>5,3%</b>

Årligt kontraktvärde, MKR



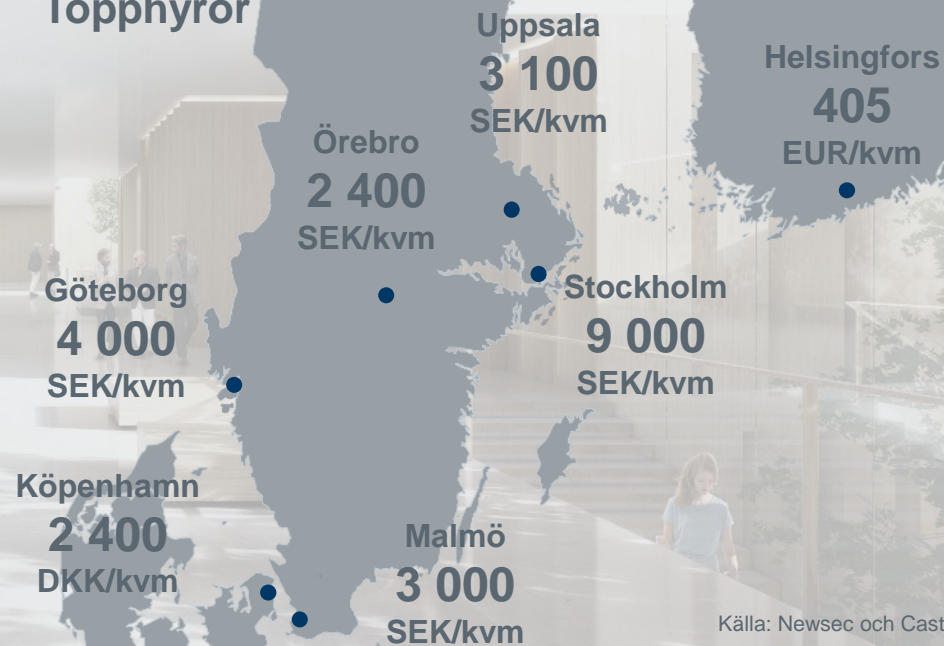
Region	Genomsnittlig kontraktslängd (år)	Kontraktsvärde Mkr	Förfall 2019 Mkr	Förfall 2020 Mkr
Mitt	3,8	1 341	100	275
Väst	3,7	1 174	93	306
Stockholm	4,3	1 304	109	257
Norr	4,0	368	14	63
Öresund	3,5	1 074	119	237
Finland	3,4	44	2	0
<b>Totalt</b>	<b>3,9</b>	<b>5 305</b>	<b>437</b>	<b>1 138</b>

# Hyresmarknad – kontor



\* Omräknad i SEK från DKK samt EUR.  
Källa: Newsec

## Topphyror



Källa: Newsec och Castellum



# Hyresmarknad – logistik

Göteborg  
**675**  
kr/kvm

Örebro  
**530**  
kr/kvm

Stockholm  
**850**  
kr/kvm

Jönköping  
**530**  
kr/kvm

Malmö  
**650**  
kr/kvm



Örnäs 1:17, Upplands-Bro

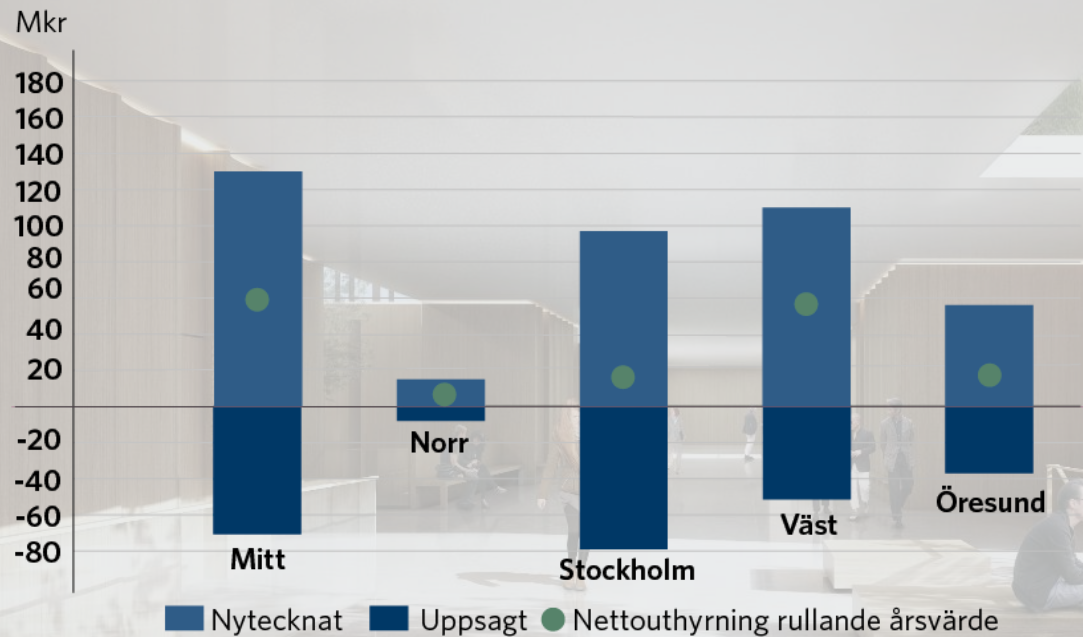
Källa: Newsec, JLL och Castellum

# Nettouthyrning\*



\* E.ONs nya nordiska huvudkontor och Nya Domstolsverket ca 146 Mkr, exkluderat.

# Nettouthyrning per region Q4, 2018



# Fastighetskostnader

Kostnadstyp

Drift  
- 54 Mkr

Underhåll  
+ 27 Mkr

Fastighets-  
skatt  
- 10 Mkr

Fast.admin  
+ 10 Mkr

= - 27 Mkr

Aktiviteter

Like-for-like  
- 24 Mkr

Projekt  
- 18 Mkr

Transaktion  
+ 15 Mkr

= - 27 Mkr

# Räntenetto

## Räntederivat

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta, Mkr***	Utgående rörlig ränta***	Utgående portfölj snittränta	Genomsnittlig räntebindning
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>Summa</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

# Skatt 2018

## Skatteberäkning 2018-12-31

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 <i>aktuell inkomstskatt 22% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	1 433 316	1 534
Försäljning fastigheter	101	- 1 803
Värdeförändringar fastigheter	-	5 326
Värdeförändringar 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>Skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>- 74</b>	<b>- 793</b>

## Lag sänkt bolagsskatt och ränteavdragsbegränsning

- Beslut av riksdagen 13/6, ikraftträdande 1/1-2019, +618 Mkr i uppskriven skatteintäkt
- Sänkt bolagsskatt i två steg 21,4% fr.o.m. 2019 för att fr.o.m. 2021 sänkas till 20,6%
- Max avdrag 30%
- Skattepliktigt EBITDA  
*(Resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer)*

# Summering Q4, 2018



**Hyresmarknad  
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad  
inkl. balansräkning**



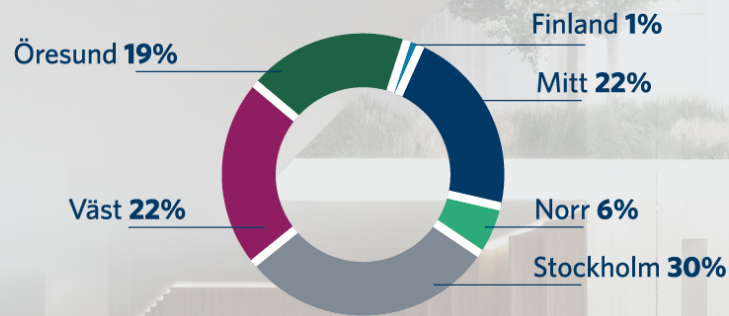
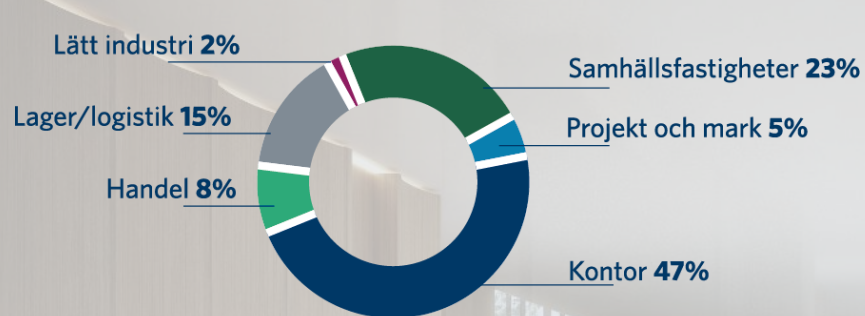
**Finansmarknad**

# Balansräkning 31 december 2018

Mkr	2018-12-31	
Förvaltningsfastigheter	89 168	~ 20 417 kr/kvm och 5,3% yield
Goodwill	1 659	
Övriga tillgångar	1 313	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>92 140</b>	
Eget kapital	39 749	NNNAV 44 318 Mkr/162 kr
Uppskjuten skatteskuld	9 203	NAV 48 009 Mkr/176 kr
Derivat	716	
Övriga avsättningar	6	
Räntebärande skulder	40 358	Belåningsgrad 45%
Övriga skulder	2 108	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>92 140</b>	

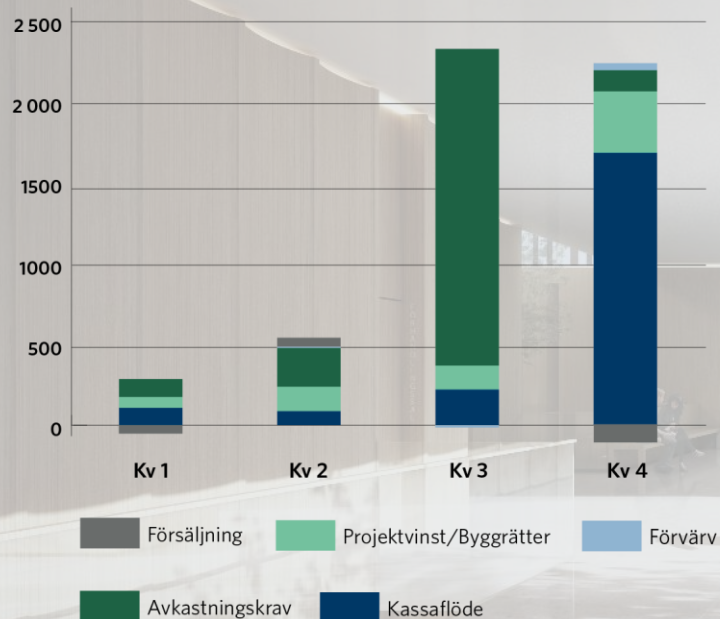


# Fastighetsvärde per kategori och region



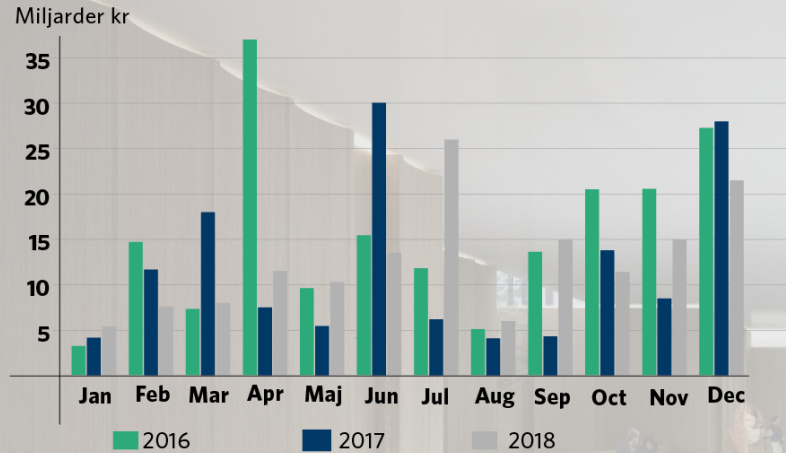
Kategori	Värde	D:o fördelning	Tkvm	D:o fördelning	Kr/kvm	Värderingsyield
Kontor	41 744	47%	1 646	38%	25 355	5,1%
Samhällsfastigheter	20 255	23%	723	17%	28 010	5,0%
Lager/logistik	13 635	15%	1 187	28%	11 487	5,8%
Handel	7 115	8%	395	9%	18 019	5,9%
Lätt industri	2 029	2%	201	5%	10 096	6,9%
Projekt och mark	4 390	5%	131	3%	-	-
<b>Totalt</b>	<b>89 168</b>	<b>100%</b>	<b>4 283</b>	<b>100%</b>	<b>20 417</b>	<b>5,3%</b>

# Värdering

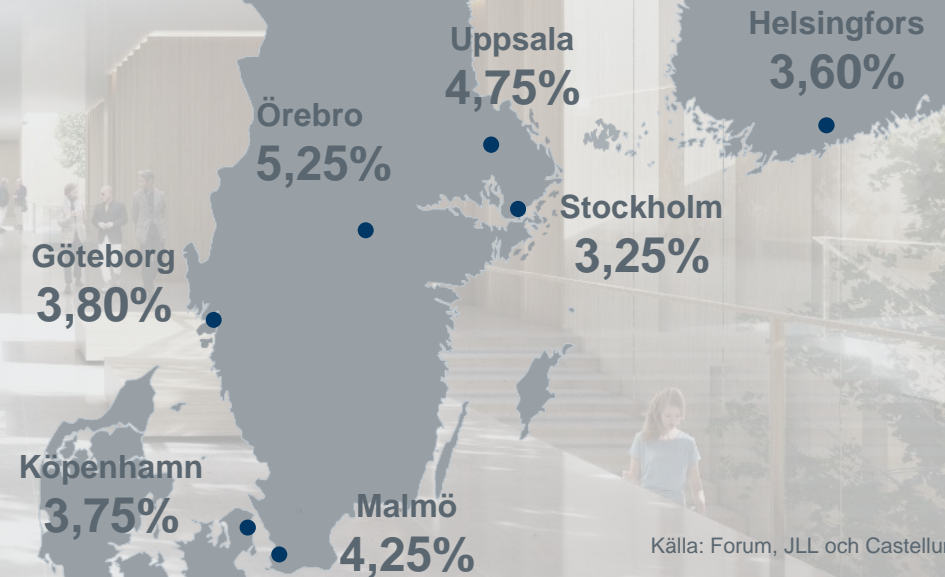


	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Intern värdering	89 168	81 078	70 757	41 818	37 595	37 752
- varav extern värdering	49 667	43 277	40 642	23 539	21 383	19 772
Extern värdering – Forum	48 354	43 147	41 180	23 581	21 109	19 624
Andel extern av intern	56%	53%	57%	56%	57%	52%
Extern vs intern	- 1 313	- 130	538	42	- 274	- 148
D:o i %	- 2,7%	-0,3%	1,3%	0,2%	- 1,3%	-0,8%
Bruttoavvikelse positiva	995	1 328	1 563	696	620	427
Bruttoavvikelse negativa	- 2 317	- 1 458	- 1 025	- 654	- 894	- 575
Genomsnittlig avvikelse	6,7%	6,4%	6,4%	5,7%	7,1%	5,1%

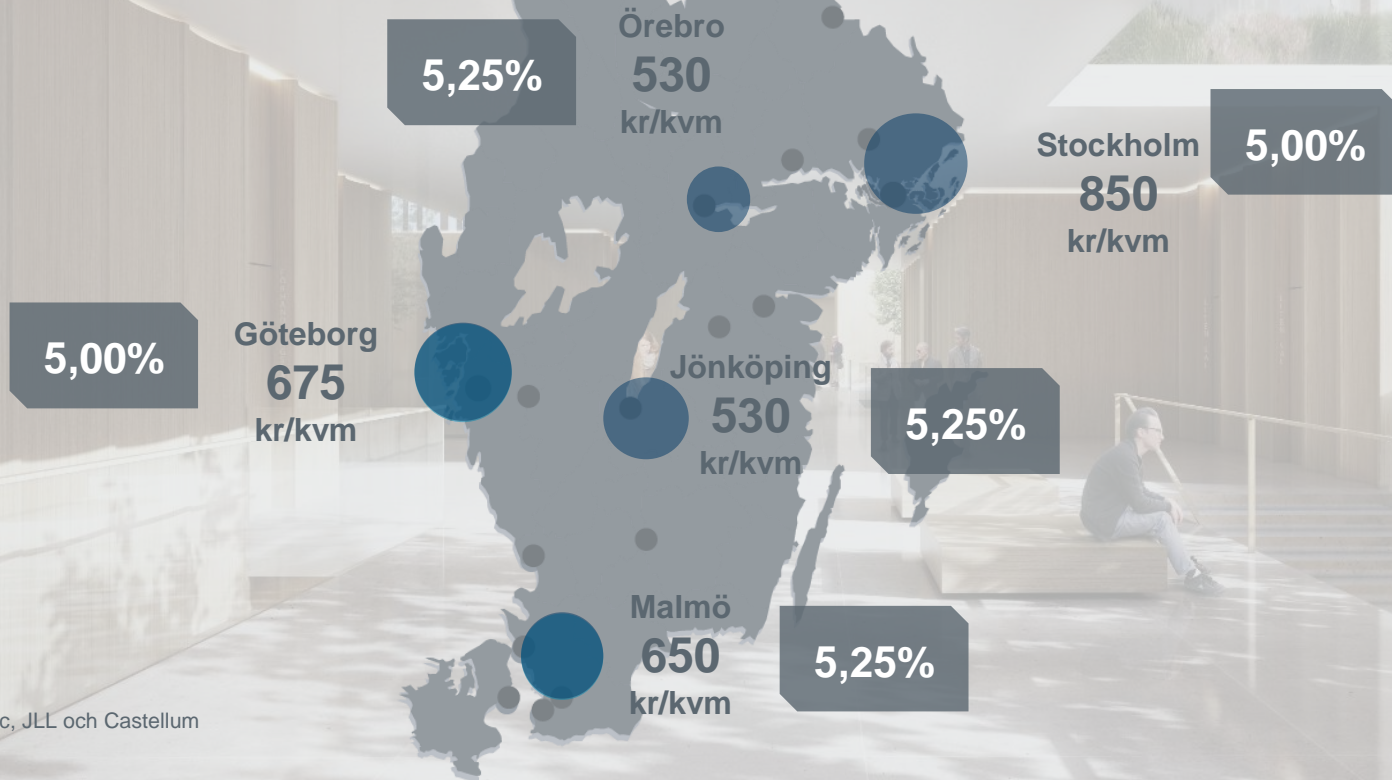
# Fastighetsmarknad – kontor



Källa: Newsec



# Castellums logistiklägen i Sverige



Källa: Newsec, JLL och Castellum

# Säve flygplats, Göteborg



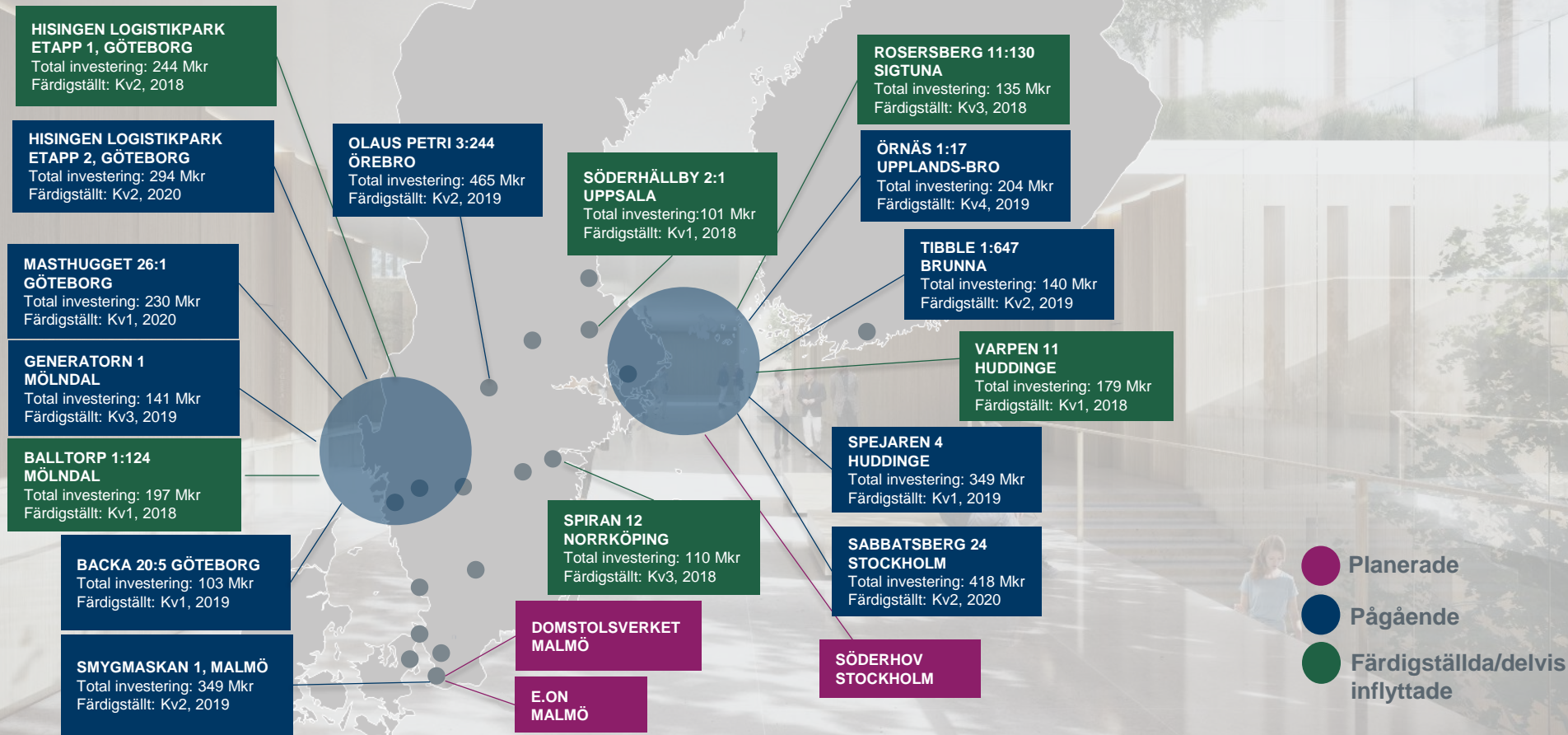
# Hisingen Logistikpark etapp 2, Göteborg



# Bytesaffär Linköping och Sundsvall



# Castellums projektportfölj





# Summering Q4, 2018



**Hyresmarknad  
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad  
inkl. balansräkning**



**Finansmarknad**

# Finansieringsvillkor

	<b>SEK Bank</b>	<b>EMTN's MTN's</b>	<b>SEK Företagscertifikat</b>
<b>Likviditet/volym</b>	Relativt god	Tendens att försämrans	Minskande
<b>Kreditlöptid</b>	3 - 5 år	Fokus på kortare löptider SEK: 2-3 år EUR: 4-6 år	Fokus 1-4 mån < 1 år
<b>Kreditmarginaler</b>	Relativt stabila	Markant uppåtgående trend Fr.o.m hösten/slutet av 2018	Absolutnivåer upp p.g.a. högre Stibor-ränta

# Aktiviteter 2018 på finansieringssidan

## SEK Bank

Omförhandlat:  
Ca. 15 400 Mkr  
Avslutat: Ca. 6 500 Mkr  
EIB-facilitet utnyttjad i  
form av ett lån om  
ca 750 Mkr

## Rambelopp

Ca. 29 400 Mkr

## Varav nyttjat

Ca. 13 400 Mkr

## EMTN's MTN's

SEK-MTN Rambelopp höjt till 18 000 Mkr

Emitterat: 4 575 Mkr  
Löptider: 2-7 år  
Rörlig ränta: 2 475 Mkr  
Fast ränta: 2 100 Mkr  
Förfall: 2 250 Mkr

Etablerat EMTN-program: Ram 2 000 MEUR

Emitterat: 500 MEUR  
Löptid: 5 år

SEK-MTN: 18 000 Mkr  
EMTN: 2 000 MEUR

SEK-MTN: 16 500 Mkr  
EMTN: 500 MEUR

## SEK Företagscertifikat

Rambelopp höjt  
till 10 000 Mkr

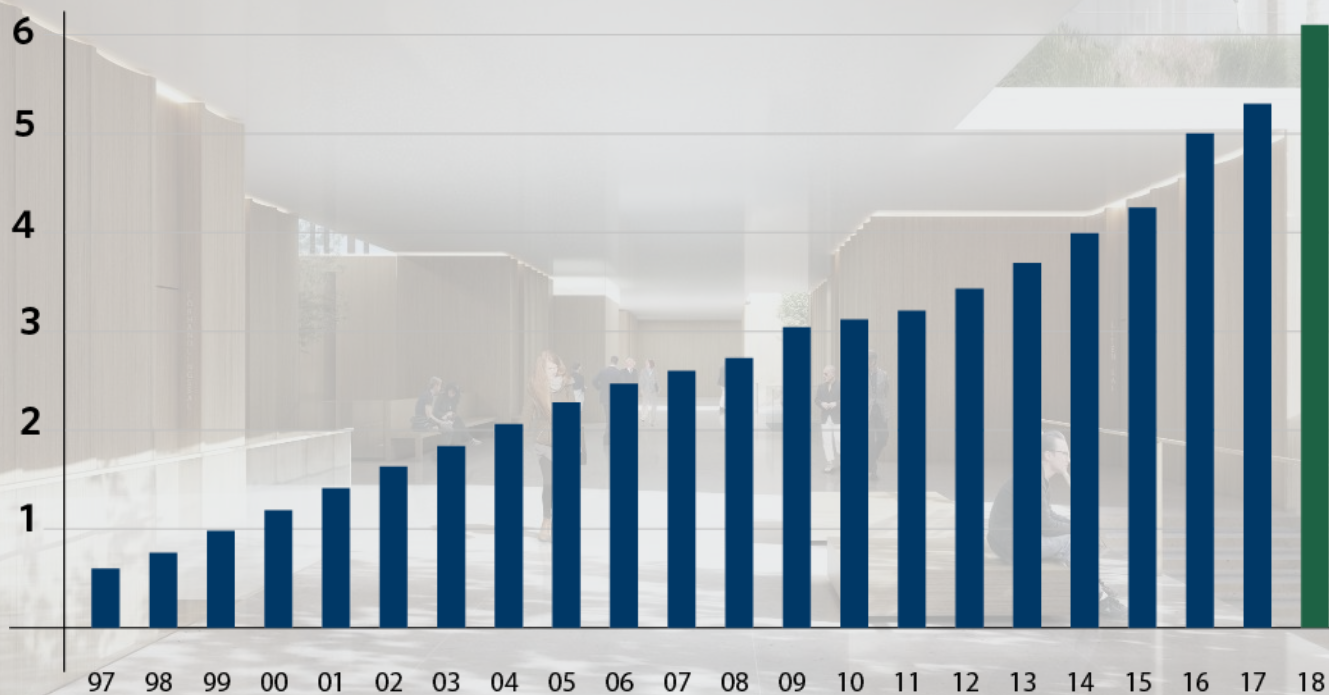
Utestående nominell  
volym nästan halverad  
sedan våren 2018

10 000 Mkr

5 362 Mkr

# Utdelning

Utdelning, kr/aktie (2018 föreslagen)



# Utblick

An architectural rendering of a modern building's interior. The space is bright and open, with a polished floor reflecting light. A large, dark, semi-transparent rectangular box is centered in the middle of the image, containing the text "Q&A" in white, bold, sans-serif font. In the background, there are people: a person standing on the left, a person sitting on a wooden bench in the center, and a person sitting on a lower level on the right. The architecture features clean lines, large glass panels, and a mix of materials like wood and metal. The overall atmosphere is professional and contemporary.

# Q&A



**CASTELLUM**

**För mer information, kontakta:**

Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör, Castellum AB

[ulrika.danielsson@castellum.se](mailto:ulrika.danielsson@castellum.se)

Tel: 031-60 74 74