



Q1



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019



jan-mars

2 0 1 9

Summering  
marknadsläge, portföljförflyttning  
och coworking

Omslag: skiss av DinellJohansson på Jubileumshuset som kommer byggas i Hagastaden, Stockholm i partnerskap mellan Castellum och HSB Bostad.



jan-mars

2 0 1 9

**Förvaltningsresultat**  
726 Mkr, 2,66 kr/aktie, + 9%

**EPRA NAV**  
178 kr/aktie, + 16%

**Nettouthyrning**  
- 7 Mkr

**Investering, netto**  
- 726 Mkr

**Belåningsgrad 45%**  
**Räntetäckningsgrad 465%**

# Resultaträkning Q1, 2019

Mkr	januari- mars 2019		januari- mars 2018	
Hysesvärde (fullt uthyrt)	1 543	~ 1 462 kr/kvm	1 473	~ 1 363 kr/kvm
Vakanser och rabatter	-123	6,7%	-121	7,1%
Fastighetskostnader	-444	~ 419 kr/kvm	-414	~ 382 kr/kvm
Coworking netto	1		-	
<b>Driftsöverskott</b>	<b>977</b>		<b>938</b>	
Centrala administrationskostnader	-48		-46	
Räntenetto	-199	2,1%	-227	2,4%
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	-4		-	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>726</b>	2,66 kr/aktie	<b>665</b>	2,43 kr/aktie
<i>D:o tillväxt</i>	9%		12%	
Goodwill nedskrivning	-179		-	
Värdeförändring Fastigheter	689		231	
Värdeförändring Derivat	-121		-7	
Skatt	226		-124	
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 341</b>	4,91 kr/aktie	<b>765</b>	2,80 kr/aktie

# Utveckling av driftöverskott, Q1 2019

Driftnetto  
977

+39

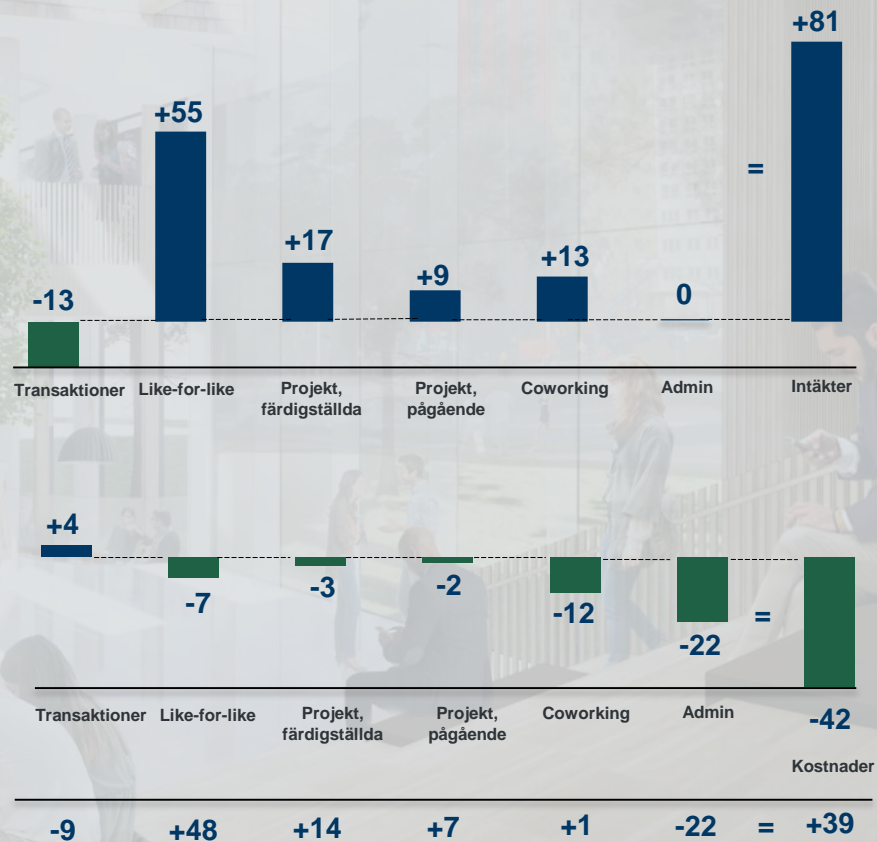
Intäkter  
1 433

+81

Kostnader  
504

-42

Belopp i Mkr



# Summering Q1, 2019



**Hyresmarknad  
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad  
inkl. balansräkning**



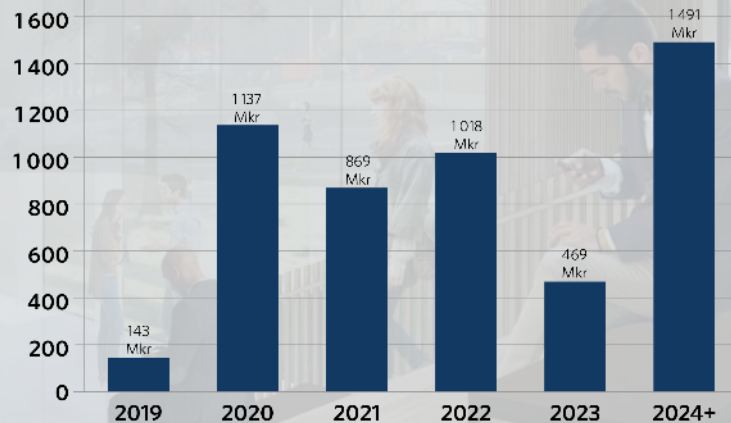
**Finansmarknad**

# Intäkter

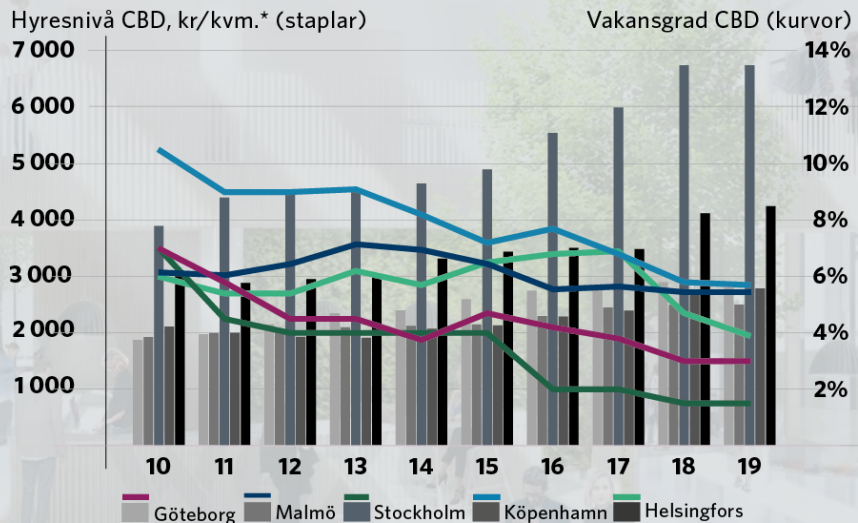
Mkr	jan-mars 2019	jan-mars 2018	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 209	1 154	4,8%
Projektfastigheter	93	67	-
<b>Summa</b>	<b>1 302</b>	<b>1 221</b>	<b>6,6%</b>
Transaktion	118	131	-
Coworking	13	-	-
<b>Intäkter</b>	<b>1 433</b>	<b>1 352</b>	<b>6,0%</b>

Hyrestillväxt	4,9%
Vakans	0,3%
Lösen av hyresavtal	-0,7%
Rabatter	0,3%
<b>Tillväxt</b>	<b>4,8%</b>

Årligt kontraktsvärde, Mkr



# Hyresmarknad – kontor



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

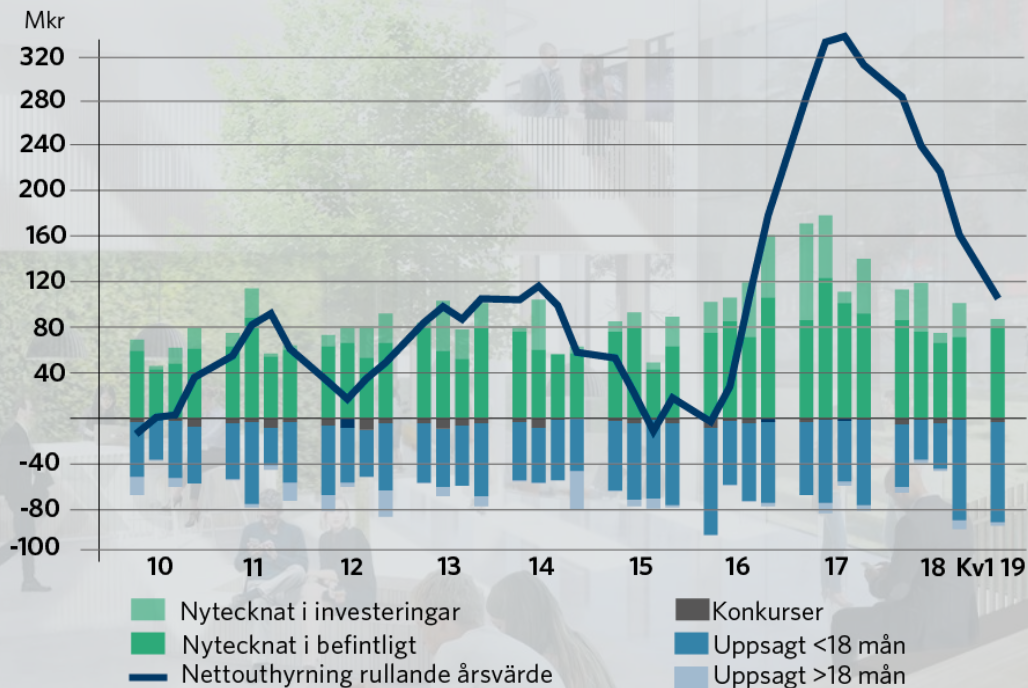
## Topphyror



Källa: Newsec och Castellum

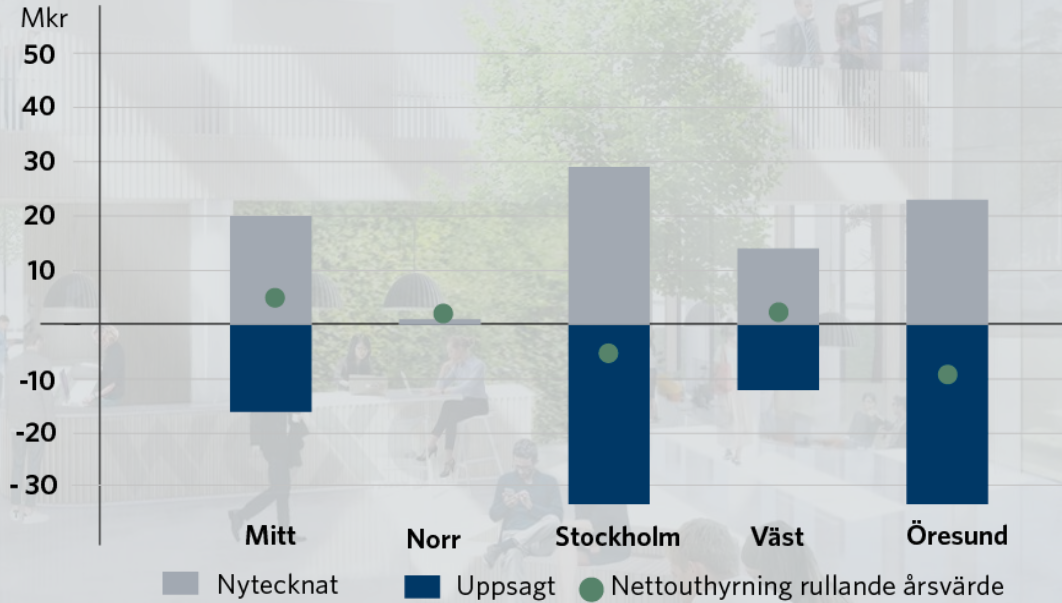


# Nettouthyrning\*



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

# Nettouthyrning per region Q1, 2019



# 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	27 623	1,2%*	1 400	0,5%	- 16 305	0,0%	2,7%	0,3 år
1 - 2 år	3 149	1,8%	2 771	1,4%	-	-	1,6%	1,6 år
2 - 3 år	2 849	1,3%	2 050	0,8%	-	-	1,1%	2,5 år
3 - 4 år	549	2,2%	1 950	0,8%	-	-	1,1%	3,3 år
4 - 5 år	5 946	2,4%	234	2,1%	-	-	2,4%	4,5 år
5 - 10 år	300	2,3%	7 900	1,9%	-	-	1,9%	7,0 år
<b>Summa</b>	<b>40 416</b>	<b>1,5%</b>	<b>16 305</b>	<b>1,4%</b>	<b>- 16 305</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,9 år</b>

\* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

\*\* Castellum betalar fast ränta

\*\*\* Castellum erhåller rörlig ränta

# Skatt Q1, 2019

## Skatteberäkning 2019-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	726	
Ej avdragsgill ränta	27	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 291	291
ombyggnationer	- 102	102
Övriga skattemässiga justeringar	31	- 130
Skattepliktigt förvaltningsresultat	391	263
<i>aktuell inkomstskatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	84	
Försäljning fastigheter	-	- 2 733
Värdeförändringar fastigheter	-	972
Värdeförändringar derivat	-	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	391	- 1 498
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 081	1 081
Justering av tidigare år	- 370	370
Underskottsavdrag, utgående balans	1 212	- 1 212
Skattepliktigt resultat	152	- 1 259
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>- 33</b>	<b>259</b>

## Lag om sänkt bolagsskatt och ränteavdragsbegränsning

- Beslut av riksdagen 13 juni 2018, ikraftträdande 1 januari 2019
- Sänkt bolagsskatt i två steg 21,4% fr.o.m. 2019 för att fr.o.m. 2021 sänkas till 20,6%
- Max avdrag 30%
- För Q1 2019 innebär detta 27 Mkr i ej avdragsgill ränta

# Summering Q1, 2019



**Hyresmarknad  
inkl. resultaträkning**



**Fastighetsmarknad  
inkl. balansräkning**

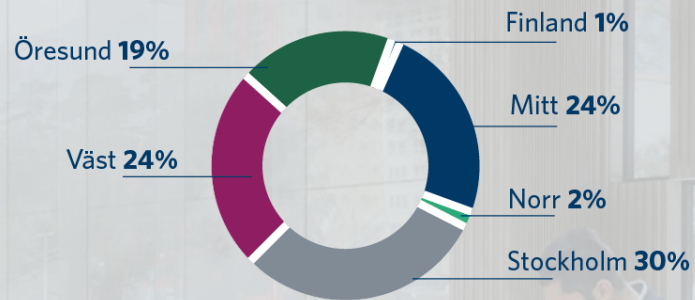
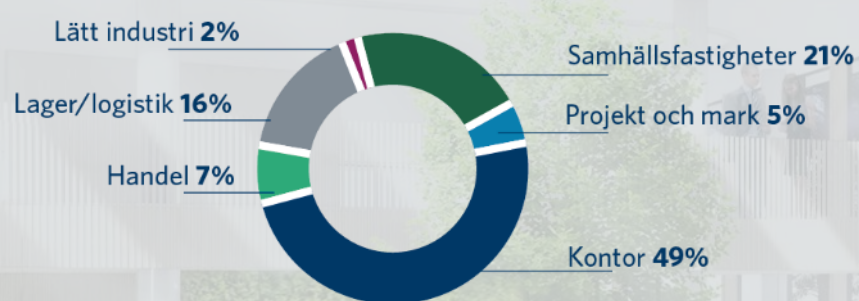


**Finansmarknad**

# Balansräkning 31 mars 2019

Mkr	2019-03-31	
Förvaltningsfastigheter	89 231	~ 21 084 kr/kvm och 5,1% yield
Goodwill	1 703	
Leasingavtal	919	
Övriga tillgångar	1 980	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>93 833</b>	
Eget kapital	39 457	NNNAV 44 939 Mkr/165 kr
Uppskjuten skatteskuld	8 936	NAV 48 523 Mkr/178 kr
Derivat	777	
Övriga avsättningar	6	
Räntebärande skulder	40 566	Belåningsgrad 45%
Leasingavtal	919	
Övriga skulder	3 172	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>93 833</b>	

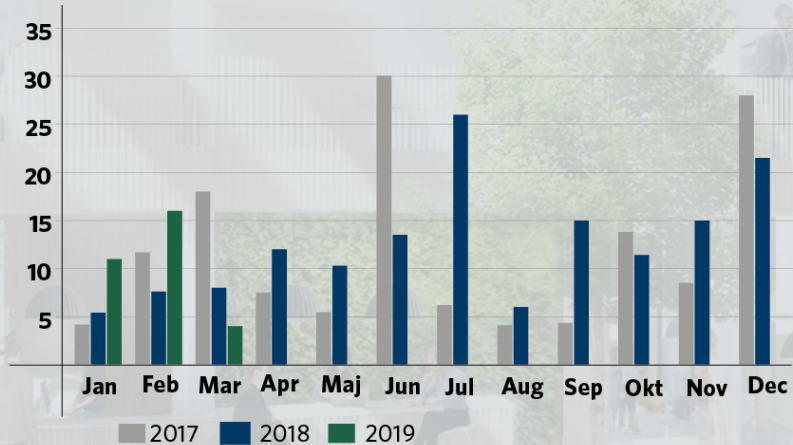
# Fastighetsvärde per kategori och region



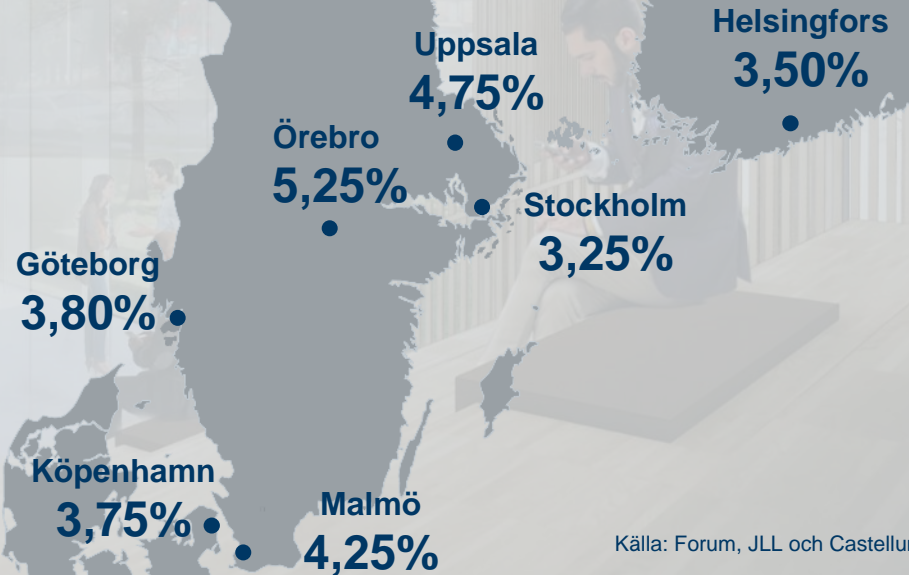
Kategori	Värde	D:o fördelning	Tkv m	D:o fördelning	Kr/kvm	Värderingsyield Q1, 2019	Värderingsyield Q4, 2018
Kontor	43 966	49%	1 673	40%	26 286	4,9%	5,1%
Samhällsfastigheter	18 465	21%	628	15%	29 417	4,8%	5,0%
Lager/logistik	14 150	16%	1 187	29%	11 919	5,5%	5,8%
Handel	6 198	7%	334	8%	18 533	5,7%	5,9%
Lätt industri	2 090	2%	203	5%	10 281	6,4%	6,9%
Projekt och mark	4 362	5%	141	3%	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>89 231</b>	<b>100%</b>	<b>4 166</b>	<b>100%</b>	<b>21 084</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,3%</b>

# Fastighetsmarknad – kontor

Transaktionsvolym kontor, miljarder kr



Källa: Newsec



Källa: Forum, JLL och Castellum



# Fastighetsmarknad – logistik

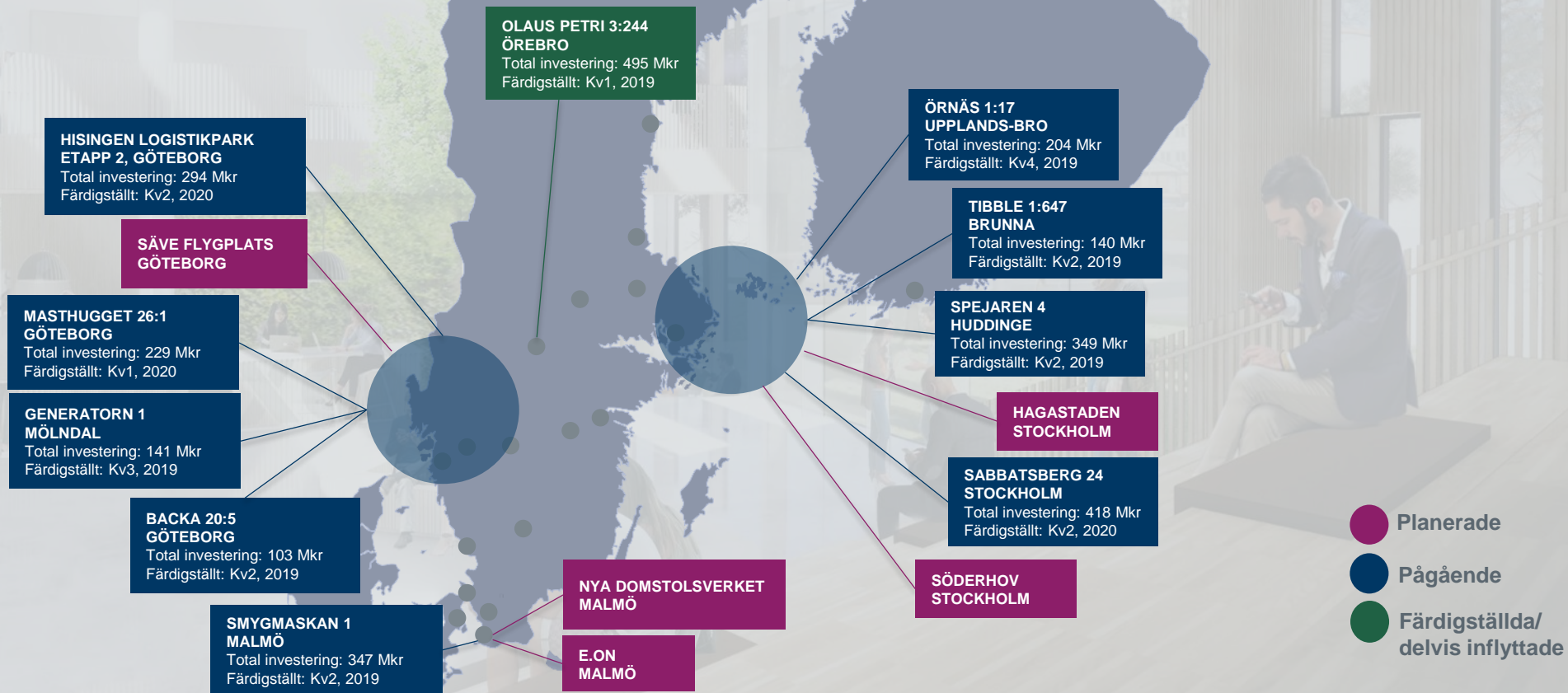


Sæve flygplats, Göteborg



Källa: Newsec, JLL och Castellum

# Castellums projektportfölj





# Hagastaden, Stockholm



UNITED SPACES

# Summering Q1, 2019



**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	Förbättrad volymtillgång	Stabil / Relativt god
<b>Kreditlöptid</b>	3 - 5 år	Fokus på relativt korta löptider SEK: 2-4 år EUR: 4-6 år	Fokus 1-4 mån < 1 år
<b>Kreditmarginaler</b>	Relativt stabila	Nedgång sedan årsskiftet efter uppgång under hösten/slutet av 2018.	Absolutnivåer upp p.g.a. högre Stibor-ränta.

# Aktiviteter på finansieringssidan Q1, 2019

## Bank

Omförhandlat:  
Ca. 2 400 Mkr

## Rambelopp

Ca. 29 400 Mkr

## Varav nyttjat

Ca. 13 600 Mkr

## EMTN's MTN's

SEK-MTN Rambelopp höjt till 20 000 Mkr

Emitterat: 1 050 Mkr  
Löptider: 2 och 5 år  
Rörlig ränta: 1 050 Mkr  
Förfall: 500 Mkr

SEK-MTN: 20 000 Mkr  
EMTN: 2 000 MEUR

SEK-MTN: 17 050 Mkr  
EMTN: 500 MEUR

## SEK Företagscertifikat

Utestående nominell  
volym halverad sedan  
våren 2018

10 000 Mkr

4 616 Mkr



# Utblick







**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