



Bilden visar en idéskiss av nybyggnation på byggrätten Lindholmen 30:5, Lindholmen Science Park i Göteborg, som förvärvades i december 2014.

CASTELLUM

Bokslutskommuniké 2014

Bokslutskommuniké 2014

Castellum är ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 38 miljarder kronor och utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna ägs och förvaltas av sex helägda dotterbolag med en stark och tydlig närvaro inom fem tillväxtregioner: Storgöteborg (inkl Borås och Halmstad), Öresundsregionen (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås och Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping och Linköping).

Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap.

- Hyresintäkterna 2014 uppgick till 3 318 Mkr (3 249 Mkr föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 450 Mkr (1 346), motsvarande 8,84 kronor (8,21) per aktie, en förbättring med 8%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 344 Mkr (328) och på derivat till –660 Mkr (429).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 211 Mkr (1 707), motsvarande 7,38 kronor (10,41) per aktie.
- Nettoinvesteringarna uppgick till –529 Mkr (1 081) varav 1 378 Mkr (1 583) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 1 147 Mkr (185) förvärv och 3 054 Mkr (687) försäljningar.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,60 kronor (4,25) per aktie, motsvarande en ökning om 8%.

Nyckeltal

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Förvaltningsresultat, kr/aktie	8,84	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00
Förändring föregående år	+8%	+7%	+7%	+3%	+1%	+16%	+5%	+5%	+8%	+11%
Resultat efter skatt, kr/aktie	7,38	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	–4,04	9,07	10,21	7,89
Förändring föregående år	–29%	+16%	+107%	–64%	+1 122%	pos.	neg.	–11%	+29%	+41%
Utdelning, kr/aktie (2014 föreslagen)	4,60	4,25	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62
Förändring föregående år	+8%	+8%	+7%	+3%	+3%	+11%	+5%	+5%	+9%	+11%
Fastigheter verkligt värde, Mkr	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270
Nettoinvesteringar, Mkr	–529	1 081	2 545	1 908	1 279	1 129	2 710	2 559	1 823	889
Belåningsgrad	49%	52%	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%
Räntetäckningsgrad	318%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%	315%

För mer detaljerad information om Castellum se vår årsredovisning.

Henrik Saxborn, VD på Castellum

Castellum står starkare än tidigare

”Våga förändra – även i framgång”, det var rubriken på mitt VD-ord för ett år sedan.

2014 blev också ett år när Castellum gjorde större förändringar i sin fastighetsportfölj än på mycket länge. Vi genomförde stora försäljningar, närmare 3 miljarder kr, på marknader där vi inte tror att framtida tillväxt kommer att bli tillräckligt hög. Vi gjorde även investeringar om 2,5 miljarder kr där vi bedömer att tillväxten i marknaderna kommer att bli betydande. Under en sådan omfattande förändringsprocess kan enskilda år uppvisa lägre investeringstakt än målsatt, vilket skett i år.

Under fjolåret levererade Castellum trots detta 8% tillväxt i förvaltningsresultatet, vilket är något bättre än föregående år – och med ytterligare förstärkt finansiell ställning.

Genom de förändringar som genomförts, vår goda intjäningsförmåga, låga belåningsgrad samt tillgång till långfristiga krediter har Castellum nu en investeringskapacitet om ca 6 miljarder kr.

Tillväxten i förvaltningsresultatet kan förklaras i tre komponenter: befintlig portfölj, investeringar och räntemarknad. Vi verkar i en hyresmarknad med något lägre vakanser och stabila hyresnivåer på ett flertal orter i befintlig portfölj. Intäkterna har ökat genom hyresavtal som är konstruerade för att stå emot en svagare makroekonomi. Kostnaderna har minskat genom effektiviseringar och genom att 2014 var varmare än året innan. Vidare bidrog såväl investeringar som sjunkande räntor till kassaflödestillväxten.

Mot bakgrund av vår intjäning och finansiella styrka föreslår styrelsen en höjning av aktieutdelningen till 4,60 kr, motsvarande en ökning med 8%. Det betyder att vi har ökat förvaltningsresultatet och höjt utdelningen varje år sedan börsintroduktionen 1997, med i genomsnitt 12% per år.

Fastighetsmarknaden drevs under 2014 av stark efterfrågan och tillväxtförväntan vilket skapade ökad omsättning och något sjunkande avkastningskrav, framför allt i storstadsområdena. Omsättningen på svensk fastighetsmarknad var den högsta sedan 2008.

Castellum kommer fortsätta att delta i byggandet av morgondagens arbetsplatser i de regioner där vi finns och vår projektaktivitet är hög. På Lindholmen i Göteborg flyttade Semcon in i sitt nya huvudkontor om 9 000 kvm vid årsskiftet och nu planerar vi för nya miljöklassade kontorslokaler om drygt 9 000 kvm i samma område. I Jönköping håller utvecklingen av två nya citykvarter på att avslutas och vi fortsätter byggandet av en flexibel kontorsbyggnad om drygt 2 100 kvm. I centrala Uppsala har vi färdigställt stadens modernaste kontor och planerar för

ytterligare ca 8 000 kvm med närhet till Resecentrum. När det gäller logistikfastigheter har vi uppfört Pumas nordiska helautomatiserade distributionscentral i Helsingborg om ca 9 600 kvm och nu förbereder vi för att under de närmaste åren delta i byggandet av Hisingens Logistikcentrum som gör det möjligt för Göteborgs hamn att fortsätta växa. Här planerar Castellum att uppföra logistikanläggningar om totalt ca 75 000 kvm.

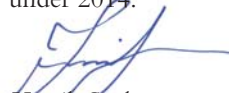
Jag är övertygad om att kunniga och engagerade medarbetare ger nöjda kunder och är glad att konstatera att vi under 2014 höjde vårt NKI (nöjd kund-index) till en nivå högt över medelvärde för branschen.

Castellum fortsatte det viktiga hållbarhetsarbetet som är en förutsättning för bolagets utveckling och långsiktiga ekonomiska tillväxt. Jag är stolt över att vi bland annat har gett möjlighet till lärlingar, feriearbetare, praktikanter och trainees att prova på arbetslivet. Castellum är ledande när det gäller miljöklassade byggnader; i vårt bestånd finns till exempel 30% av alla Green Building-klassade byggnader i Sverige.

Castellum, i dag en av Sveriges största fastighetsaktörer, har aldrig haft målet att bli störst – men har i enlighet med vårt ambitiösa kassaflödesmål presterat en kontinuerlig tillväxt. Bolaget fortsätter att drivas med lägre finansiell risk än branschgenomsnittet. Det är glädjande att konstatera att en höjning av aktieutdelningen återigen föreslås och att det långsiktiga substansvärdet efter lämnad utdelning under året växte med 7%.

Jag ser fram emot 2015 – ett år med fortsatt, om än försiktig, tillväxt i Sverige. För att nå vårt tillväxtmål i en sådan ekonomi och mot bakgrund av de strategiska försäljningar Castellum gjorde under hösten är det viktigt att vi behåller hög aktivitet, fortsätter fokusera på en effektiv och hållbar förvaltning samt investerar.

Jag vill passa på tillfället att ännu en gång uppriktigt tacka alla våra aktieägare och intressenter för förtroendet under 2014.


Henrik Saxborn
Verkställande Direktör



Affärsidé

Castellums affärsidé är att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt genom att med en stark och tydlig närvaro i fem tillväxtregioner erbjuda lokaler anpassade till hyresgästernas behov.

Strategi för fastighetsbeståndet och dess förvaltning

Utveckling av kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Geografi och kategori

Fastighetsbeståndet finns i fem tillväxtregioner; Stor-göteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärs-möjligheter.

Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella fastigheter med generella, flexibla lokaler för kontor/butik och logistik/lager/industri.

Fastighetsbeståndets utveckling

För att förbättra kassaflödet och kvalitén ska fastighetsbeståndet ständigt förädlas och utvecklas. Castellum ska fortsätta växa med kundernas efterfrågan, främst genom ny-, till- och ombyggnation, men också genom förvärv.

Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1–2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastigheter ska ske när det är affärsmässigt motiverat.

Kundfokus genom lokala organisationer

Kunder

Castellums kundfokus ska vara starkt och tydligt, vilket uppnås genom att skapa långsiktiga relationer och att tillhandahålla lokaler och service som svarar mot kundens behov.

Organisation och medarbetare

Service och förvaltning ska ske via en decentraliserad organisation med helägda dotterbolag med stark lokal närvaro. Förvaltningen ska skötas med i huvudsak egna medarbetare.

Castellums medarbetare ska vara kunniga och engagerade, vilket skapas genom att koncernen ska vara en attraktiv arbetsplats med goda utvecklingsmöjligheter.

Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter.

Strategi för finansiering

Stark balansräkning med låg finansiell och operationell risk

Kapitalstruktur

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Förvärv och överlåtelse av egna aktier kan ske för att anpassa bolagets kapitalstruktur till bolagets kapitalbehov och som likvid eller för finansiering av investeringar. Handel med egna aktier får ej ske i kortsiktigt vinstsyfte.

Aktie- och kreditmarknaden

Castellum ska verka för att bolagets aktie har en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken samt en hög likviditet. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt

perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknad samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

Låg operationell risk

Castellums fastighetsbestånd har en geografisk spridning till fem svenska tillväxtregioner och ska innehålla olika typer av kommersiella lokaler. Risken inom kundstocken ska hållas låg.

Övergripande mål

Castellums övergripande mål är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%.

8%

tillväxt 2014

Strategiska verktyg

Investeringar

För att nå det övergripande tillväxtmålet om 10% ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet, motsvarande ca 2 miljarder kr.

Dotterbolagen

Ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive delmarknad.

Utfall

-529 Mkr

nettoinvestering 2014

Fastighetsvärde per region



Strategiska verktyg

Kund- och medarbetarnöjdhet

För att utveckla såväl koncernen och kundrelationerna ska kund- och medarbetarnöjdhet kontinuerligt mätas och vara på en hög nivå.

Hållbarhet

Fokus på effektiviserad resursförbrukning, hållbar nybyggnation, god kontroll på och ständigt förbättrad miljöstatus i fastigheterna, gröna relationer med kunderna samt socialt engagemang och ansvarstagande på våra orter.

Utfall



NKI 79

NöjdKundIndex 2014

NMI 85

NöjdMedarbetarIndex 2014

Strategiska verktyg

Kapitalstruktur

Belåningsgraden ska varaktigt ej överstiga 55%. Räntetäckningsgrad om minst 200%.

Utdelning

Minst 50% av förvaltningsresultatet före skatt ska delas ut, med hänsyn till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och övrig ställning.

Aktie- och kreditmarknaden

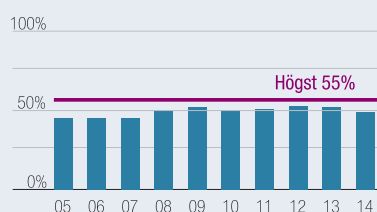
Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Låg operationell risk

Kommersiellt bestånd i fem tillväxtregioner fördelat på olika kategorier med generella, flexibla lokaler. Risken inom kundstocken hålls låg via spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.

Utfall

Belåningsgrad



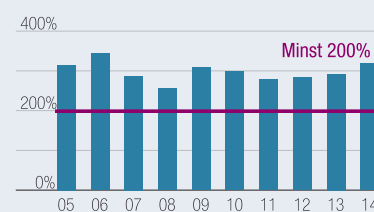
52%

utdelningsandel 2014

49%

belåningsgrad 2014

Räntetäckningsgrad



4 400

kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för ca 2%

Kunder och organisation

Kunderna - en spegling av svenskt näringsliv

Castellum har ca 4 400 kommersiella kontrakt med god riskspridning på såväl geografi och lokaltyp som kontraktstorlek, förfallotid och bransch där kunden verkar. Castellums enskilt största kontrakt svarar för ca 2% av de totala hyresintäkterna.

Nöjda kunder

Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar. För att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning.

Undersökningen som genomfördes 2014 och som innefattade kontor, butik, lager och industri, visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett sammanvägt index om 79, vilket är högre än jämförelseindex i branschen om 73. En hög andel, 88%, av de tillfrågade kunderna svarar att de vill hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Uthyrningsarbete

Castellum har en hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2014 tecknades 728 nya kontrakt med ett totalt årsvärde om 304 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av nytecknad kontraktsvolym kommer 69% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 19% kommer via hemsidorna och resterande 12% från mäklare.

Decentraliserad organisation ger närhet till kunden

Castellums organisation består av sex helägda dotterbolag som äger och förvaltar fastigheterna. De lokala dotterbolagen ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Lokal förankring ger förutsättning för goda kunskaper om marknaden och hyresutveckling inom respektive område. Kunderna kan därmed erbjudas behovsanpassade lokaler, god personlig service och snabba besked.

Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 2-4 marknadsområden, projektutvecklare samt 4-8 medarbetare inom ekonomi och administration. Varje marknadsområde är bemannat med en fastighetschef med assistent, en uthyrare och 3-9 fastighetsansvariga där samtliga har kundkontakt.

Förvaltningen sker i huvudsak med egen personal och i de fall externa tjänster upphandlas ställs höga krav på de företag som anlitas när det gäller kvalitet, kundbemötande, service och miljöhänsyn.

Dotterbolag med starka varumärken

Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad. Varje dotterbolag är engagerat i det lokala näringslivet genom företagsföreningar där viktiga kontakter tas med både nuvarande och presumtiva kunder. Som en av de största fastighetsägarna på respektive ort samarbetar Castellums dotterbolag även med kommun och universitet/högskola för att bidra till ortens utveckling.

Medarbetare

Castellum arbetar aktivt för att rekrytera och behålla bra medarbetare, bl a genom att erbjuda en stimulerande arbetsmiljö, kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte.

Medarbetarnas syn på Castellum som arbetsgivare mäts regelbundet och undersökningen som genomfördes 2014 visar ett fortsatt högt index, 85 på en 100-gradig skala, vilket innebär att medarbetarna trivs med sin arbetssituation och har ett högt förtroende för företaget och dess ledning.

Castellum hade vid årets utgång 295 (293) anställda.

Hållbart företagande

Fokus i hållbarhetsarbetet är effektiv resursanvändning, hållbart fastighetsbestånd, hållbara samarbeten och socialt engagemang och ansvarstagande.

Castellums energianvändning är idag drygt 40% under branschgenomsnittet. Av fastighetsbeståndet är 20% miljöklassat enligt Green Building, Miljöbyggnad eller Breeam.

För att bidra till en positiv utveckling i de områden där Castellum bedriver verksamhet pågår samarbeten i olika former med bl a kunder, branschkollegor, kommuner och skolväsende. Under 2014 har 60 ungdomar fått prova på arbetslivet genom vårt lärlingsprogram, som feriearbetare, praktikanter eller som trainees.

Moderbolag

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden, t ex koncernrapportering och aktiemarknadsinformation, och kreditmarknaden, t ex upplåning och finansiell riskhantering, samt övergripande IT/IS-strategier och personalfrågor. Castellum AB har 23 medarbetare (19).

Castellum ansvarar för kapitalallokering samt mäter och jämför dotterbolagens effektivitet i förvaltningen och värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Castellum utvecklar även "best practice" för koncernen, vilket förstärkts under året genom anställning av en affärsutvecklingschef. Genom styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

Arbetet i Castellum styrs av besluts- och arbetsordning, policies och instruktioner. Policy finns för bl a finans- och ekonomiarbetet, kommunikation, informationssäkerhet, uppförandekod, hållbarhet, försäkring samt personal.

Marknadskommentar

Svensk ekonomi

Svensk konjunktur fortsätter att förbättras, även om utvecklingen under hösten varit svag. Ekonomin är dock tudelad med en bra inhemsk efterfrågan som driver tillväxten medan exportmarknaden, som normalt sett är den stora drivkraften för svensk återhämtning, är trög. Det sistnämnda kan delvis tillskrivas av att vissa delar av omvärlden och då främst Euroområdet har haft en svag utveckling under året, där den geopolitiska oron dämpar stämningen ytterligare.

Konjunkturer i Sverige och omvärlden tillsammans med kraftigt fallande oljepris har medfört en mycket låg inflation, vilken förväntas bestå det närmsta året.

Arbetsmarknaden fortsätter, trots konjunkturläget, att utvecklas positivt och sysselsättningen växer på bred front i ekonomin, med undantag för industrin.

Makroindikatorer

Arbetslöshet	7,4%	(november 2014)
Inflationstakt	-0,3%	(december 2014 jämfört med december 2013)
BNP-tillväxt	2,1%	(kv 3 2014 jämfört med kv 3 2013)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Hyresmarknaden har under året varit stabil till positiv inom samtliga marknader och segment med god efterfrågan på såväl nyproducerade som befintliga lokaler. Hyresnivåerna är överlag oförändrade, dock kan en viss ökning avseende kontorshyror noteras i marknader med starkare efterfrågan och låg vakansgrad. Utbudet av nyproducerade kontorsytor har varit relativt stabilt i Göteborg och Stockholm jämfört med föregående år, medan det har minskat i Malmö. I Castellums marknader utanför storstäderna kan på vissa håll ökad nyproduktion noteras. Ökningen sker dock från låga nivåer och överutbud bedöms inte föreligga.

Fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad kännetecknades 2014 av stark efterfrågan och hög omsättning. Totalt uppgick transaktionsvolymen till ca 160 miljarder kr (100), vilket är i nivå med rekordåren 2006–2008. Särskilt hög var omsättningen under fjärde kvartalet då den uppgick till närmare 70 miljarder kr (35). Trots fortsatt starkt inhemskt intresse kan ökat utländskt intresse noteras – utländska köpare stod för 17% (13%) av volymen. Kommersiella fastigheter utgjorde ca 76% (69%) av volymen. Intresset för kontorsfastigheter är stabilt och utgör fortsatt det största segmentet, dock har intresset för samhällsfastigheter och hotell ökat.

Storstadsregionerna står för 62% (58%) av volymen. I absoluta tal kan dock en markant ökning av intresset för marknaderna utanför storstäderna konstateras.

Castellum bedömer att den generella värdeuppgång som noterades tidigare under 2014 kvarstår. Prisbilden är överlag oförändrad sedan föregående kvartal.

Ränte- och kreditmarknad

Riksbanken valde vid sitt möte i oktober att sänka repo-räntan till 0% från 0,25% samtidigt som räntebanan reviderades ned. Vid mötet i december sänktes räntebanan ytterligare genom att skjuta fram en första höjning till andra halvåret 2016.

Den för Castellum viktiga 3-månaders STIBOR-räntan halverades efter Riksbankens reporäntebeslut i oktober till knappt 0,25% och har sedan dess hållit sig stabil runt den nivån, medan långa räntor har fortsatt falla och den tioåriga svenska swapräntan närmar sig nu 1%.

Tillången till såväl bankfinansiering som kapitalmarknadsfinansiering bedöms som god och kreditmarginalerna är stabila.

Intäkter, kostnader och resultat

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. För definitioner se www.castellum.se

Årets förvaltningsresultat, d v s resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 1 450 Mkr (1 346), motsvarande 8,84 kr (8,21) per aktie – en förbättring med 8%.

Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 344 Mkr (328) och derivat till –660 Mkr (429). Årets resultat efter skatt uppgick till 1 211 Mkr (1 707) motsvarande 7,38 kr (10,41) per aktie.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 318 Mkr (3 249). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 295 kr/kvm, medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 791 kr/kvm. Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 1% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräknings och kan jämföras med den för branschen sedvanliga indexklausulen (oktober till oktober) som uppgick till –0,1% för 2014. Castellums högre indexuppräknings förklaras av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräknings i kontraktportföljen, vilket ger skydd mot inflation respektive deflation.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88,7% (88,4%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 417 Mkr (467).

I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 10 Mkr (11) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 304 Mkr (366), varav 55 Mkr (96) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 246 Mkr (261), varav

12 Mkr (23) avsåg konkurser och 36 Mkr (18) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 58 Mkr (105), medan den för fjärde kvartalet isolerat uppgick till –17 Mkr (24). I kvartalets nettouthyrning ingår två större uppsägningar om 32 Mkr med avflyttning först om 16 respektive 24 månader.

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 096 Mkr (1 105) motsvarande 307 kr/kvm (307). Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 81% (96%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

De ökade kostnaderna för uthyrning och fastighetsadministration kronor per kvadratmeter kan delvis förklaras av de försäljningar som genomfördes i slutet av året.

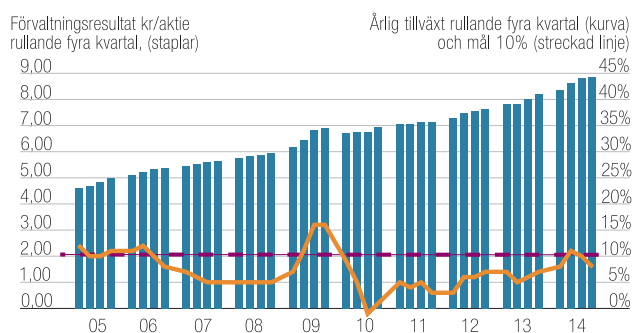
Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2014 Totalt	2013 Totalt
Driftkostnader	177	109	146	161
Underhåll	44	29	37	35
Tomträttsavgäld	9	7	8	7
Fastighetsskatt	69	22	48	47
Direkta fastighetskostnader	299	167	239	250
Uthyrning & fastighetsadministration	–	–	68	57
Totalt	299	167	307	307
Föregående år	317	171	307	

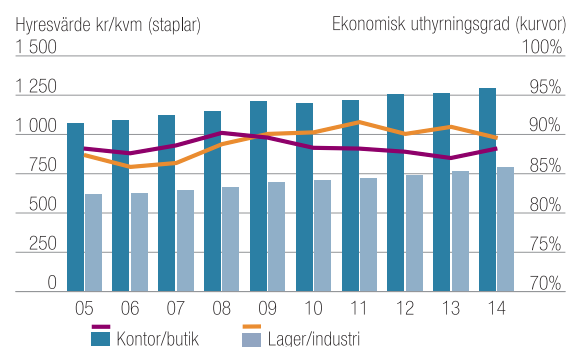
Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 108 Mkr (96). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 15 Mkr (8).

Förvaltningsresultat per aktie



Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Räntenetto

Räntenettet uppgick till -664 Mkr (-702). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,3% (3,7%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 70 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,4%-enheter. Övrig räntepåverkan kan förklaras av förändrad låneportfölj.

Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden 2014 präglades av hög aktivitet och stark efterfrågan. Den allmänna prisuppgång som noterades under första halvåret kvarstår och den sänkning av marknadens genomsnittliga avkastningskrav som gjordes med 0,1% i de interna värderingarna ligger fast. Detta, tillsammans med värdeförändringar i genomförda förvärv, projektvinster och ett antal individuella justeringar på fastighetsnivå har resulterat i en värdeförändring om sammanlagt 488 Mkr. Genomförda fastighetsförsäljningar har medfört en värdeförändring om -144 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 3 054 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 163 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 3 217 Mkr, översteg senaste värdering om 3 198 Mkr med 19 Mkr.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -657 Mkr (429). Värdet på Castellums valutaderivat har under året ändrats med -17 Mkr (-7) där den effektiva delen i värdeförändringen om -14 Mkr (-7) redovisas i övrigt totalresultat.

Skatt

Bolagsskatten i Sverige är nominellt 22%. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden låg. Indirekta fastighetsförsäljningar via aktiebolag som utgör anläggningstillgångar är inte skattepliktiga vilket återspeglas i årets skattekostnad. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncern-

bidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 193 Mkr (921). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 18 602 Mkr (18 570), varav 991 Mkr (830) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 22% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 3 612 Mkr (3 700).

Castellum har inga pågående skattetvister.

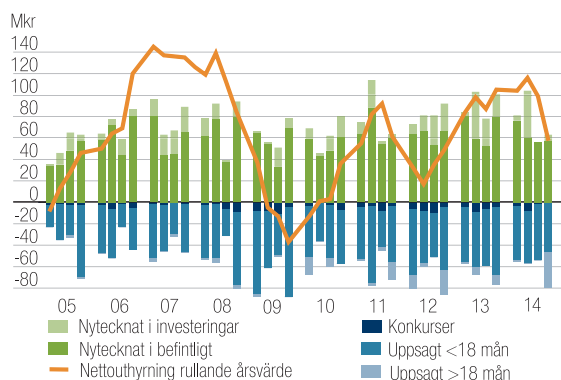
Skatteberäkning 2014

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 450	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	- 718	718
ombyggnationer	- 322	322
Övriga skattemässiga justeringar	24	37
Skattepliktigt förvaltningsresultat	434	1 077
Försäljning fastigheter	6	- 1 695
Värdeförändring fastigheter	-	488
Värdeförändring derivat	- 660	-
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	- 220	- 130
Underskottsavdrag, ingående balans	- 921	921
Underskottsavdrag, utgående balans	1 193	- 1 193
Skattepliktigt resultat	52	- 402
Årets skatt enligt resultaträkningen	- 11	88

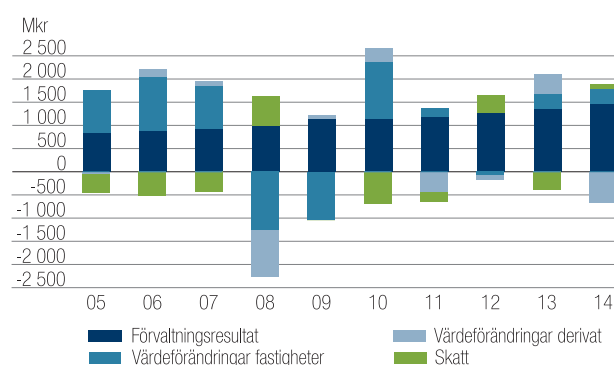
Resultat över tid

Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 7% per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 1,1% per år, vilket är i nivå med inflationen.

Nettouthyrning



Resultat över tid



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till Storgöteborg, Öresundsregionen, Storstockholm, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 76% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 65% kontors- och butiksfastigheter och 31% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen (förutom Storstockholm från närförortslägen) till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4% består av projekt och mark.

Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 800 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 750 Mkr.

Investeringar

Under året har investerats för totalt 2 525 Mkr (1 768), varav 1 378 Mkr (1 583) avser ny-, till- och ombyggnation och 1 147 Mkr (185) avser förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 1 275 Mkr Storgöteborg, 393 Mkr Mälardalen, 361 Mkr Storstockholm, 248 Mkr Östra Götaland samt 248 Mkr Öresundsregionen.

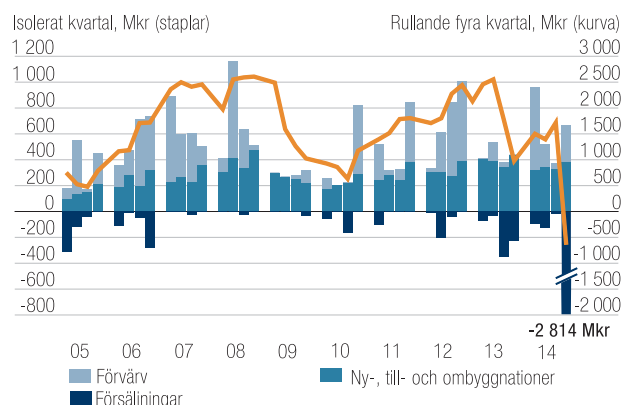
Efter försäljningar om -3 054 Mkr (687) uppgick nettoinvesteringen till -529 Mkr (1 081).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring av fastighetsbeståndet

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2014	37 752	626
+ Förvärv	1 147	24
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 378	–
– Försäljningar	– 3 198	– 67
+/- Orealiserade värdeförändringar	488	–
+/- Valutakursomräkning	32	–
Fastighetsbestånd 31 december 2014	37 599	583

Investeringar



Större investeringar och försäljningar

Algen 1 i Jönköping

Läge Vid Munksjön i centrala Jönköping
Yta 4 321 kvm
Tidplan Färdigställt kvartal 1, 2015

I centrala Jönköping påbörjade Castellum under 2013 etapp 2 av utvecklingen av området Atollen,

vilket genomförs tillsammans med flera andra parter. Totalt består Castellums del i projektet av 10 470 kvm. Nybyggnationen består av 4 321 kvm kontor, butik och restaurangtor och uppförs i enlighet med Miljöbyggnadsklassning. Investeringen beräknas uppgå till 136 Mkr och är uthyrd till 35%.



Jägmästaren 1 i Linköping

Läge Djurgården i Linköping
Yta 7 750 kvm
Tidplan Färdigställt kvartal 1, 2015

Under 2013 påbörjade Castellum en investering i området Djurgården, Linköping, som är ett stads-

byggnadsprojekt i den nya stadsdelen Djurgården. Castellum uppför en butiksbyggnad om 7 750 kvm i enlighet med miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Investeringen beräknas uppgå till 109 Mkr och är uthyrd till 92%.



Drottningparken i Örebro

Läge Södra infarten till Örebro
Yta 4 280 kvm
Tidplan Färdigställt kvartal 3, 2016

I Örebro påbörjade Castellum under 2014 en nybyggnation av 4 280 kvm flexibla kontorsytor. Den

nya byggnaden är välbelägen vid södra infarten till Örebro. Nybyggnationen uppförs i enlighet med Miljöbyggnadsklassning, nivå silver. Investeringen beräknas uppgå till 100 Mkr och är uthyrd till 36%.



Fanan 26, 30, 39, 43, 47, 49 och 51 samt Fanborgen 3 och 4 i Halmstad

Läge Högskoleområdet i Halmstad

Yta 43 485 kvm

Tillträde mars 2014

I mars 2014 förvärvade Castellum nio fastigheter i Högskoleområdet i Halmstad. Den största hyres-

gästen är Högskolan Halmstad med ca 10 000 studenter och 600 anställda. Beståndet består av 30 850 kvm kontor och resterande del är butik, utbildningslokaler, lager och bibliotek.

Beståndet är uthyrt till 94% och investeringen uppgick till 637 Mkr.



Större investeringar och försäljningar

Större projekt

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad jan 2015	Total inv. ink. mark, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Klart	Kommentar
Algen 1, Jönköping	4 321	35%	136	32	Kv 1 2015	Nybyggnation handel/kontor/restaurang
Jägmästaren 1, Linköping	7 750	92%	109	21	Kv 1 2015	Nybyggnation handel
Drottningparken, Örebro	4 280	36%	100	94	Kv 3 2016	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	6 100	100%	78	75	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Visionen 3, Jönköping	2 472	88%	59	51	Kv 3 2015	Nybyggnation kontor
Varla 3:22, Kungsbacka	5 000	100%	42	1	Kv 1 2015	Om- och tillbyggnation lager
Boländerna 35:1, Uppsala	8 716	98%	38	2	Kv 2 2015	Ombyggnation handel
Godståget 1, Stockholm	6 568	100%	31	23	Kv 2 2015	Om- och tillbyggnation lager
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt						
Lindholmen 28:3, Göteborg	9 453	100%	275	5	Kv 2 2013	Nybyggnation kontor
Dragarbrunn 20:4, Uppsala	10 020	90%	242	4	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation kontor
Lundbyvassen 8:1, Göteborg	8 990	100%	221	23	Kv 1 2015	Nybyggnation kontor
Fullriggaren 4, Malmö	5 593	61%	157	16	Kv 1 2013	Nybyggnation kontor*
Atollen 3, Jönköping	5 963	78%	153	2	Kv 4 2013	Nybyggnation kontor/handel/bostäder
Spejaren 3, Huddinge	6 391	100%	83	1	Kv 4 2014	Nybyggnation handel
Kulan 3, Helsingborg	9 689	100%	83	5	Kv 2 2014	Nybyggnation logistik
Solsten 1:108, Härryda	6 534	100%	62	0	Kv 3 2014	Nybyggnation lager
Högspänningen 1, Västerås	3 911	70%	48	3	Kv 3 2014	Nybyggnation logistik/kontor
Kärra 74:3, Göteborg	9 305	0%	33	0	Kv 4 2014	Om- och tillbyggnation logistik

Större fastighetsförvärv under 2014

Fastighet	Yta, kvm	Uthyrnings- grad jan 2015	Anskaffnings- värde, Mkr	Tillträde	Kategori
Fanan 26, 30, 39, 43, 47, 49 och 51 samt Fanborgen 3 och 4, Halmstad	43 485	94%	637	Mars 2014	Kontor/handel/utbildningslokaler/lager och bibliotek
Rosersberg 11:94, Sigtuna	9 353	100%	105	Dec 2014	Lager/kontor och bygggrätt
Solsten 1:155 och Solsten 1:118, Härryda	4 860	100%	85	Juni 2014	Lager/kontor och bygggrätt
Dumpern 7, Huddinge	6 792	100%	70	Juni 2014	Logistik
Lindholmen 30:5, Göteborg	—	—	51	Dec 2014	Mark
Del av Olaus Petri 3:329, Örebro	—	—	43	Dec 2014	Mark
Marielundvej 10, Herlev, Danmark	2 561	100%	34	Jan 2015	Kontor

Större fastighetsförsäljningar under 2014

Fastighet	Yta, kvm	Underliggande fastighetspris, Mkr	Uppskjuten skatt/ omkostnader, Mkr	Försäljn. pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
Hela fastighetsbeståndet i Växjö	127 921	905	— 46	859	Dec 2014	Kontor/butik/lager/industri
Hela fastighetsbeståndet i Värnamo	143 525	878	— 43	835	Dec 2014	Kontor/butik/lager/industri
Lybeck 10, Stadt Hamburg 14, Malmö	40 714	633	— 24	609	Okt 2014	Butik/kontor/bostäder/garage
Guldheden 8:11, Göteborg	10 500	241	— 11	230	Dec 2014	Kontor
Kampen 25, Malmö	40 669	255	— 20	235	Maj 2015	Lager/kontor
St Botulf 11, Lund	4 878	118	— 9	109	Okt 2014	Kontor/bostäder
Renseriet 25, Stockholm	4 215	79	— 4	75	Feb 2014	Kontor/lager
Instrumentet 1, Solna	3 673	35	— 2	33	Nov 2014	Industri

* Återstående investeringsvolym kommer nyttjas i takt med att vakanta ytor hyrs ut.

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker enligt IFRS 13, nivå 3. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 100).

Avkastningskravet kan beräknas enligt följande tabell.

Avkastningskrav

	Kontor/butik	Lager/industri
Realränta	3,0%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	4,5% - 12,5%	6,9% - 14,0%
Avkastning eget kapital	9,0% - 17,0%	11,4% - 18,5%
Ränta	5,5%	5,5%
Belåningsgrad	35%	45%
Avkastning totalt kapital	6,7% - 9,5%	8,1% - 11,3%
Vägt d:o, diskont. faktor år 1-9	7,8%	8,9%
Vägd diskont. faktor restvärde*	6,3%	7,4%

*(avkastning totalt kapital efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation)

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet per årsskiftet till 37 599 Mkr (37 752), motsvarande 11 118 kr/kvm (10 285).

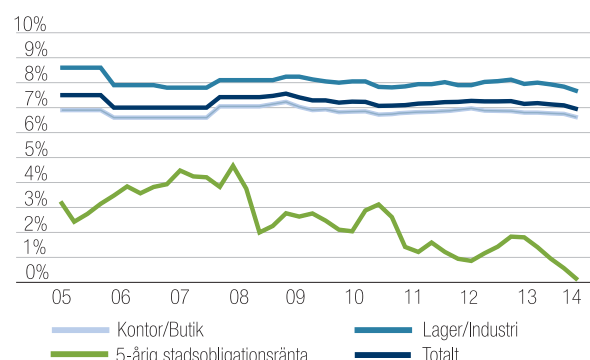
Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyelden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, kan beräknas till 6,9% (7,2%). Den sjunkande värderingsyelden förklaras delvis av större förändringar i fastighetsportföljen.

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2014	2013
Driftsöverskott fastigheter	2 286	2 341
+ Indexjustering 2015, 1% (1%)	25	35
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	251	279
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 99	– 107
Normaliserat driftsöverskott	2 463	2 548
Värdering (exkl. byggrätter om 559 Mkr)	35 506	35 613
Genomsnittlig värderingsyield	6,9%	7,2%

Genomsnittlig värderingsyield över tid



Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% skall 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 35 719 – 39 479 Mkr motsvarande +/- 1 880 Mkr.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 154 fastigheter motsvarande värdemässigt 57% av beståndet externt värderats 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 21 109 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 21 383 Mkr, d v s en nettoavvikelse om –274 Mkr motsvarande –1%. Bruttoavvikelserna var +620 Mkr respektive –894 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 7%.

Därtill har NAI Svefa utfört en skrivbordsvärdering av 41 fastigheter motsvarande värdemässigt 25% av beståndet. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 9 105 Mkr. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 9 348 Mkr, d v s en nettoavvikelse om –243 Mkr motsvarande –3%. Forums värdering av samma fastigheter uppgick till 9 216 Mkr, d v s en nettoavvikelse jämfört med Castellums värdering om –132 Mkr motsvarande –1%.

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

Castellums fastighetsbestånd 2014-12-31

	2014-12-31				januari-december 2014						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	86	478	7 604	15 924	635	1 330	91,6%	582	134	281	448
Öresundsregionen	63	362	5 269	14 549	483	1 334	84,6%	408	111	307	297
Storstockholm	50	343	4 610	13 435	469	1 367	83,5%	391	102	298	289
Mälardalen	72	399	4 899	12 263	471	1 178	91,5%	431	120	299	311
Östra Götaland	23	176	2 202	12 521	219	1 247	89,0%	195	59	335	136
Summa kontor/butik	294	1 758	24 584	13 983	2 277	1 295	88,2%	2 007	526	299	1 481
Lager/industri											
Storgöteborg	103	659	5 316	8 068	505	766	91,7%	463	97	146	366
Öresundsregionen	43	284	1 874	6 594	213	752	86,8%	185	50	176	135
Storstockholm	52	288	2 871	9 993	287	998	88,6%	254	59	205	195
Mälardalen	38	187	1 190	6 362	139	746	88,4%	123	36	193	87
Östra Götaland	11	68	230	3 375	30	442	92,0%	28	6	93	22
Summa lager/industri	247	1 486	11 481	7 728	1 174	791	89,7%	1 053	248	167	805
Summa	541	3 244	36 065	11 118	3 451	1 064	88,7%	3 060	774	239	2 286
Uthyrning och fastighetsadministration									221	68	- 221
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									995	307	2 065
Projekt	18	85	1 267	-	76	-	-	50	17	-	33
Obebyggd mark	24	-	267	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	583	3 329	37 599	-	3 527	-	-	3 110	1 012	-	2 098

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid årets utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela året. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftsöverskott om 2 098 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 2 222 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 193 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 69 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

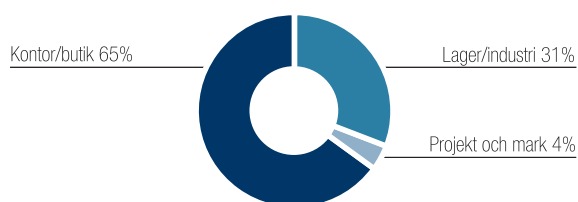
	2014	2013
Hysesvärde, kr/kvm	1 064	1 036
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	88,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	307	307
Driftsöverskott, kr/kvm	637	608
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 118	10 285
Antal fastigheter	583	626
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 329	3 623

Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter		Förvaltningsresultat	
	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Storgöteborg	1 050	1 014	524	493
Öresundsregionen	673	669	278	263
Storstockholm	637	623	299	263
Mälardalen	556	548	235	213
Östra Götaland	402	395	166	152
Totalt	3 318	3 249	1 502	1 384

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 1 502 Mkr (1 384) och koncernens redovisade resultat före skatt om 1 134 Mkr (2 103) består av ofördelat förvaltningsresultat om -52 Mkr (-38), värdeförändring fastigheter om 344 Mkr (328) och värdeförändring derivat om -660 Mkr (429).

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Finansiering

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej överstiger 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Värdet på Castellums tillgångar uppgick per 31 december 2014 till 38 088 Mkr (38 113) och finansieras genom eget kapital om 13 649 Mkr (13 127), uppskjuten skatteskuld om 3 612 Mkr (3 700), räntebärande skulder om 18 446 Mkr (19 481) och övriga skulder om 2 381 Mkr (1 805).

Räntebärande skulder

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 26 065 Mkr (24 300), varav långfristigt uppgick till 22 357 Mkr (21 859) och kortfristigt till 3 708 Mkr (2 441).

Under året har obligationer om 1 500 Mkr emitterats och 500 Mkr återköpts. Ett nytt kreditavtal om 500 Mkr har tillförts och avtal om totalt 11 500 Mkr har omförhandlats. Tillsammans med under året genomförda försäljningar står Castellum finansiellt starka och har långfristiga outnyttjade krediter om ca 4 miljarder kr.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 47 Mkr (70) uppgick till 18 399 Mkr (19 411), varav 4 200 Mkr (3 200) avser utestående obligationer och 1 280 Mkr (1 014) avser utestående företagscertifikat.

Huvuddelen av Castellums krediter är revolverande lån utnyttjade under långfristiga lånelöften från de största nordiska bankerna, vilket medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten utgör ett komplement till bankfinansieringen och breddar finansieringsbasen. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde.

Säkerställning av långfristiga lån i bank sker via pantbrev i fastigheter och/eller åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej.

Av netto räntebärande skulder om 18 399 Mkr (19 411)

var 12 919 Mkr (15 197) säkerställda med pantbrev och 5 480 Mkr (4 214) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till 34% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% vilket Castellum uppfyller med god marginal, 49% respektive 318%. Den genomsnittliga löptiden på Castellums långfristiga krediter uppgick till 3,3 år (3,4). Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,7 år (2,4).

Kreditfallostruktur 2014-12-31

Mkr	Kreditavtal	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0-1 år	3 708	904	2 480	3 384
1-2 år	4 708	3 266	500	3 766
2-3 år	8 308	2 208	1 000	3 208
3-4 år	6 708	4 408	1 000	5 408
4-5 år	1 570	1 070	500	1 570
> 5 år	1 063	1 063	–	1 063
Totalt	26 065	12 919	5 480	18 399

Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal **3 958**

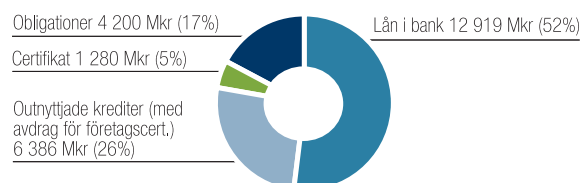
Räntefallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är räntefallostrukturen fördelad över tid. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år (2,7). Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 december 2014 var 3,4% (3,5%).

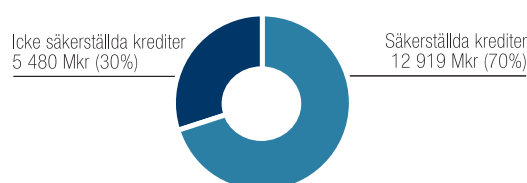
Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad räntefallostruktur. Räntederivat är ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning. I räntefallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla.

Kreditmarginaler fördelas i intervallet för de underliggande krediterna.

Fördelning av räntebärande finansiering 2014-12-31



Säkerställning av krediter 2014-12-31



Ränteförfallostruktur 2014-12-31

	Krediter, Mkr	Räntederivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta
0-1 år	18 399	- 9 750	8 649	3,4%
1-2 år	–	650	650	2,4%
2-3 år	–	900	900	2,9%
3-4 år	–	1 600	1 600	3,3%
4-5 år	–	1 600	1 600	3,3%
5-10 år	–	5 000	5 000	3,5%
Totalt	18 399	–	18 399	3,4%

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 530 Mkr (466), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor. I enlighet med finanspolicyen ska mellan 60-100% av utländska investeringar finansieras i lokal valuta.

Ränte- och valutaderivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan

avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen över tid har således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valuta-kursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

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

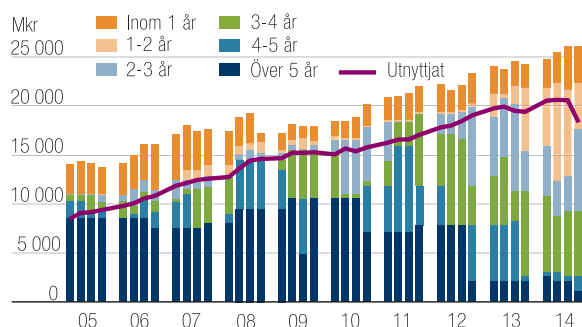
Per den 31 december 2014 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -1 344 Mkr (-687) och valuta-derivatportföljen till -13 Mkr (4). Samtliga derivat är klassificerade enligt IFRS 13, nivå 2.

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

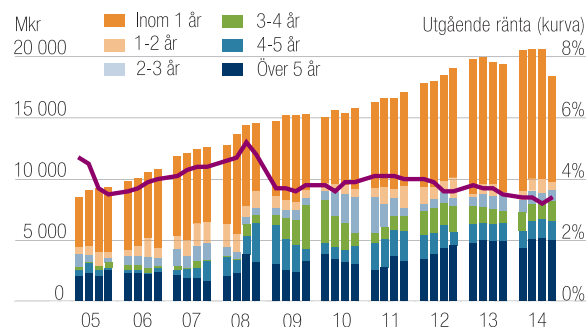
	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	49%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	318%
Ränterisk			
– genomsnittlig räntebindning	1 - 4,5 år*	–	2,8 år
– andel ränteförfall inom 6 månader	Högst 50%	–	39%
Valutarisk			
– investering	60%-100% finansieras i lokal valuta	–	72%
– övriga valutarisker	Inte tillåtet	–	Ingen exponering
Upplåningsrisk	Minst 50% räntebärande skulder ska ha en löptid om minst 2 år	–	96%
Motpartsrisk	Kreditinstitut med hög rating, lägst investment grade	–	Uppfylles
Likviditetsrisk	Likviditetsreserv för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser	–	3 958 Mkr i outnyttjat beviljat långfristig låneutrymme

* Mandatet i finanspolicyen har i enlighet med styrelsebeslut under året förändrats från 0,5-3 år till 1-4,5 år.

Kreditavtalens löptid



Ränteförfallostruktur



Totalresultat för koncernen

Mkr	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Hysesintäkter	822	818	3 318	3 249
Driftskostnader	– 139	– 146	– 542	– 583
Underhåll	– 44	– 37	– 136	– 125
Tomträttsavgäld	– 7	– 7	– 27	– 26
Fastighetsskatt	– 41	– 41	– 170	– 169
Uthyrning och fastighetsadministration	– 67	– 55	– 221	– 202
Driftsöverskott	524	532	2 222	2 144
Centrala administrationskostnader	– 29	– 29	– 108	– 96
Räntenetto	– 157	– 172	– 664	– 702
Förvaltningsresultat	338	331	1 450	1 346
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter	– 10	27	344	328
Derivat	– 162	– 11	– 660	429
Resultat före skatt	166	347	1 134	2 103
Aktuell skatt	– 1	6	– 11	– 6
Uppskjuten skatt	273	– 51	88	– 390
Periodens / Årets resultat	438	302	1 211	1 707

Övrigt totalresultat

Poster som kommer att omföras till periodens resultat

Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	11	9	22	10
Värdeförändring derivat, valutasäkring	– 7	– 6	– 14	– 7
Periodens / Årets totalresultat	442	305	1 219	1 710

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger.

Data per aktie

	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	2,06	2,02	8,84	8,21
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS*), kr	1,99	2,14	8,26	8,04
Resultat efter skatt, kr	2,67	1,84	7,38	10,41
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	229	230	229	230
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV*), kr	114	107	114	107
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV*), kr	100	97	100	97

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer.

Finansiella nyckeltal

	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Överskottsgrad	64%	65%	67%	66%
Räntetäckningsgrad	315%	292%	318%	292%
Avkastning aktuellt substansvärde	6,3%	9,2%	7,6%	13,2%
Avkastning totalt kapital	4,9%	5,6%	6,5%	6,4%
Nettoinvestering, Mkr	– 2 141	207	– 529	1 081
Belåningsgrad	49%	52%	49%	52%

*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) och EPRA NNNAV (Triple Net Asset Value).

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2014	31 dec 2013
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	37 599	37 752
Övriga anläggningstillgångar	28	31
Kortfristiga fordringar	414	260
Kassa och bank	47	70
Summa tillgångar	38 088	38 113
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 649	13 127
Uppskjuten skatteskuld	3 612	3 700
Övriga avsättningar	23	–
Derivat	1 357	683
Långfristiga räntebärande skulder	18 446	19 481
Ej räntebärande skulder	1 001	1 122
Summa eget kapital och skulder	38 088	38 113
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)	18 222	18 375
Ansvarsförbindelser	–	–

Förändring eget kapital

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2012-12-31	164 000	86	4 096	– 12	8	7 887	12 065
Utdelning, mars 2013 (3,95 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 648	– 648
Årets resultat 2013	–	–	–	–	–	1 707	1 707
Övrigt totalresultat 2013	–	–	–	10	– 7	–	3
Eget kapital 2013-12-31	164 000	86	4 096	– 2	1	8 946	13 127
Utdelning, mars 2014 (4,25 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 697	– 697
Årets resultat 2014	–	–	–	–	–	1 211	1 211
Övrigt totalresultat 2014	–	–	–	22	– 14	–	8
Eget kapital 2014-12-31	164 000	86	4 096	20	– 13	9 460	13 649

Kassaflödesanalys

Mkr	2014 okt–dec	2013 okt–dec	2014 jan–dec	2013 jan–dec
Driftsöverskott	524	532	2 222	2 144
Centrala administrationskostnader	– 29	– 29	– 108	– 96
Återläggning av avskrivningar	3	3	12	11
Betalt räntenetto	– 161	– 190	– 689	– 701
Betald skatt	2	5	– 7	– 12
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 6	– 4	– 10	– 5
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	333	317	1 420	1 341
Förändring kortfristiga fordringar	47	1	88	– 22
Förändring kortfristiga skulder	– 225	– 28	– 118	56
Kassaflöde från löpande verksamhet	155	290	1 390	1 375
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 380	– 438	– 1 378	– 1 583
Förvärv fastigheter	– 293	0	– 1 147	– 185
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	11	– 2	18	14
Försäljning fastigheter	2 837	231	3 077	687
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	– 141	13	– 242	– 6
Investeringar i övrigt	– 1	– 5	– 9	– 18
Kassaflöde från investeringsverksamhet	2 033	– 201	319	– 1 091
Förändring långfristiga skulder	– 2 315	– 195	– 1 035	387
Förändring långfristiga fordringar	–	–	–	3
Utbetald utdelning	–	–	– 697	– 648
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	– 2 315	– 195	– 1 732	– 258
Periodens / Årets kassaflöde	– 127	– 106	– 23	26
Kassa och bank ingående balans	174	176	70	44
Kassa och bank utgående balans	47	70	47	70

Kvartalsöversikt

	jan-mars 2014	apr-juni 2014	juli-sept 2014	okt-dec 2014	2014	jan-mars 2013	apr-juni 2013	juli-sept 2013	okt-dec 2013	2013
Resultaträkning, Mkr										
Hysesintäkter	820	843	833	822	3 318	814	808	809	818	3 249
Fastighetskostnader	– 302	– 262	– 234	– 298	– 1 096	– 317	– 269	– 233	– 286	– 1 105
Driftsöverskott	518	581	599	524	2 222	497	539	576	532	2 144
Centrala administrationskostnader	– 26	– 30	– 23	– 29	– 108	– 21	– 28	– 18	– 29	– 96
Räntenetto	– 169	– 171	– 167	– 157	– 664	– 176	– 177	– 177	– 172	– 702
Förvaltningsresultat	323	380	409	338	1 450	300	334	381	331	1 346
Värdeförändringar fastigheter	52	305	– 3	– 10	344	32	87	182	27	328
Värdeförändringar derivat	– 170	– 196	– 132	– 162	– 660	166	221	53	– 11	429
Aktuell skatt	– 3	– 1	– 6	– 1	– 11	– 2	– 4	– 6	6	– 6
Uppskjuten skatt	– 31	– 99	– 55	273	88	– 93	– 139	– 107	– 51	– 390
Årets / periodens resultat	171	389	213	438	1 211	403	499	503	302	1 707
Övrigt totalresultat	0	4	0	4	8	0	3	– 3	3	3
Årets / periodens totalresultat	171	393	213	442	1 219	403	502	500	305	1 710
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	38 668	39 385	39 733	37 599	37 599	36 683	37 301	37 505	37 752	37 752
Övriga tillgångar	255	408	350	442	442	283	276	303	291	291
Kassa och bank	185	177	174	47	47	18	59	176	70	70
S:a tillgångar	39 108	39 970	40 257	38 088	38 088	36 984	37 636	37 984	38 113	38 113
Eget kapital	12 601	12 994	13 207	13 649	13 649	11 820	12 322	12 822	13 127	13 127
Uppskjuten skatteskuld	3 731	3 830	3 885	3 612	3 612	3 403	3 542	3 649	3 700	3 700
Övriga avsättningar	–	–	–	23	23	–	–	–	–	–
Derivat	853	1 055	1 188	1 357	1 357	932	721	666	683	683
Långfristiga räntebärande skulder	20 730	20 802	20 761	18 446	18 446	19 773	19 988	19 676	19 481	19 481
Ej räntebärande skulder	1 193	1 289	1 216	1 001	1 001	1 056	1 063	1 171	1 122	1 122
S:a eget kapital och skulder	39 108	39 970	40 257	38 088	38 088	36 984	37 636	37 984	38 113	38 113
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	63%	69%	72%	64%	67%	61%	67%	71%	65%	66%
Räntenivå, genomsnittlig	3,5%	3,4%	3,3%	3,2%	3,3%	3,8%	3,7%	3,7%	3,6%	3,7%
Räntetäckningsgrad	291%	322%	345%	315%	318%	270%	289%	315%	292%	292%
Avkastning aktuellt substansvärde	5,2%	12,2%	6,6%	6,3%	7,6%	12,3%	15,5%	14,3%	9,2%	13,2%
Avkastning totalt kapital	5,6%	8,7%	5,7%	4,9%	6,5%	5,5%	6,4%	7,8%	5,6%	6,4%
Investeringar i fastigheter, Mkr	960	523	369	673	2 525	413	538	379	438	1 768
Försäljningar, Mkr	96	125	19	2 814	3 054	80	25	351	231	687
Belåningsgrad	54%	53%	52%	49%	49%	54%	54%	52%	52%	52%
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	1,97	2,32	2,49	2,06	8,84	1,83	2,04	2,32	2,02	8,21
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	1,80	2,13	2,34	1,99	8,26	1,77	1,96	2,17	2,14	8,04
Resultat efter skatt, kr	1,04	2,37	1,30	2,67	7,38	2,46	3,04	3,07	1,84	10,41
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	236	240	242	229	229	224	227	229	230	230
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	105	109	111	114	114	99	101	104	107	107
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	94	97	99	100	100	88	92	95	97	97
Utdelning, kr (2014 föreslagen)					4,60					4,25
Utdelningsandel					52%					52%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	1 045	1 047	1 040	1 070	1 064	1 025	1 032	1 029	1 042	1 036
Ekonomisk uthyrningsgrad	87,9%	89,0%	88,3%	88,8%	88,7%	89,3%	87,6%	89,0%	88,6%	88,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	334	289	256	340	307	353	299	258	322	307
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 394	10 552	10 621	11 118	11 118	10 006	10 081	10 170	10 285	10 285

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning, Mkr										
Hysesintäkter	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759	2 694	2 501	2 259	2 014	1 907
Fastighetskostnader	– 1 096	– 1 105	– 1 042	– 1 003	– 960	– 942	– 831	– 771	– 700	– 637
Driftsöverskott	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799	1 752	1 670	1 488	1 314	1 270
Centrala administrationskostnader	– 108	– 96	– 93	– 83	– 84	– 81	– 71	– 69	– 67	– 68
Räntenetto	– 664	– 702	– 683	– 660	– 574	– 541	– 626	– 495	– 364	– 382
Förvaltningsresultat	1 450	1 346	1 255	1 173	1 141	1 130	973	924	883	820
Värdeförändringar fastigheter	344	328	– 69	194	1 222	– 1 027	– 1 262	920	1 145	932
Värdeförändringar derivat	– 660	429	– 110	– 429	291	102	– 1 010	99	178	– 40
Aktuell skatt	– 11	– 6	– 7	– 10	– 5	– 10	– 14	– 22	– 10	– 1
Uppskjuten skatt	88	– 390	404	– 217	– 685	– 35	650	– 434	– 522	– 417
Årets resultat	1 211	1 707	1 473	711	1 964	160	– 663	1 487	1 674	1 294
Övrigt totalresultat	8	3	– 4	0	–	–	–	–	–	–
Årets totalresultat	1 219	1 710	1 469	711	1 964	160	– 663	1 487	1 674	1 294

Balansräkning, Mkr

Förvaltningsfastigheter	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238	21 270
Övriga tillgångar	442	291	259	207	156	201	230	123	200	103
Kassa och bank	47	70	44	97	12	8	9	7	8	5
S:a tillgångar	38 088	38 113	36 631	34 171	31 936	29 476	29 404	27 847	24 446	21 378
Eget kapital	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082	9 692	10 049	11 204	10 184	8 940
Uppskjuten skatteskuld	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502	2 824	2 785	3 322	2 723	2 126
Övriga avsättningar	23	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Derivat	1 357	683	1 105	1 003	574	865	966	– 44	55	233
Långfristiga räntebärande skulder	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781	15 294	14 607	12 582	10 837	9 396
Ej räntebärande skulder	1 001	1 122	1 057	1 091	997	801	997	783	647	683
S:a eget kapital och skulder	38 088	38 113	36 631	34 171	31 936	29 476	29 404	27 847	24 446	21 378

Finansiella nyckeltal

Överskottsgrad	67%	66%	66%	66%	65%	65%	67%	66%	65%	67%
Räntenivå, genomsnittlig	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%	4,7%	4,2%	3,7%	4,3%
Räntetäckningsgrad	318%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%	315%
Avkastning aktuellt substansvärde	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%	– 8,3%	16,2%	20,7%	18,2%
Avkastning totalt kapital	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%	1,2%	9,1%	10,4%	10,4%
Investeringar i fastigheter, Mkr	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506	1 165	2 738	2 598	2 283	1 357
Försäljningar, Mkr	3 054	687	253	107	227	36	28	39	460	468
Belåningsgrad	49%	52%	53%	51%	50%	52%	50%	45%	45%	45%

Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)

Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Förvaltningsresultat, kr	8,84	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38	5,00
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	8,26	8,04	7,27	7,01	6,62	6,93	5,85	5,50	5,09	4,49
Resultat efter skatt, kr	7,38	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	– 4,04	9,07	10,21	7,89
Utestående antal aktier, tusental	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
Fastighetsvärde, kr	229	230	222	207	194	178	178	169	148	130
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	114	107	100	97	92	82	84	88	79	69
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV), kr	100	97	90	87	85	73	75	85	76	65
Utdelning, kr (2014 föreslagen)	4,60	4,25	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85	2,62
Utdelningsandel	52%	52%	52%	52%	52%	51%	53%	53%	53%	52%

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hysesvärde, kr/kvm	1 064	1 036	1 015	995	974	969	921	896	864	851
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%	89,7%	87,9%	87,1%	88,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	307	307	298	300	298	300	268	262	259	247
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036	8 984	9 098	8 466	7 930

Moderbolaget

Moderbolaget Castellum AB ansvarar för frågor gentemot aktiemarknaden såsom koncernrapportering och aktie-marknadsinformation samt kreditmarknaden med upp-låning och finansiell riskhantering.

Moderbolaget är delaktigt i den fastighetsrelaterade verksamheten genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen.

Resultaträkning

Mkr	2014 okt-dec	2013 okt-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Intäkter	8	6	21	18
Kostnader	- 26	- 22	- 84	- 71
Finansnetto	- 2	3	11	15
Utdelning/koncernbidrag	897	718	897	718
Värdeförändring derivat	- 162	- 11	- 660	429
Resultat före skatt	715	694	185	1 109
Skatt	- 65	- 28	51	- 119
Periodens/årets resultat	650	666	236	990

Totalresultat för moderbolaget

Periodens resultat	650	666	236	990
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	7	6	14	7
Värdeförändring valutaderivat	- 7	- 6	- 14	- 7
Periodens/årets totalresultat	650	666	236	990

Balansräkning, Mkr

	31 dec 2014	31 dec 2013
Andelar koncernföretag	6 030	5 869
Fordringar koncernföretag	17 990	18 137
Övriga tillgångar	181	119
Kassa och bank	16	52
Summa	24 217	24 177
Eget kapital	4 577	5 038
Derivat	1 357	683
Räntebärande skulder	16 280	17 315
Räntebärande skulder koncernföretag	1 883	998
Övriga skulder	120	143
Summa	24 217	24 177
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	15 200	14 928
Ansvarsförbindelser (borgen dotterbolag)	2 165	2 166

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år med undantag för IFRIC 21 Levies. IFRIC 21 anger att statliga avgifter, för Castellums del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår vilket sker årsvis den 1 januari. Ej förbrukad skuld redovisas som förutbetalad kostnad.

Förändringen medför ingen resultatpåverkan.

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå / Index	+ 31/- 31	+	-
Vakans	- 35/+ 35	-	+
Fastighetskostnader	- 10/+ 10	-	0
Räntekostnader	- 67/+ 17*	-	+

* Med antagande om att räntan inte kan understiga 0%.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även finansiell ställning kan bli mer volatila. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	- 20%	- 10%	0%	+ 10%	+ 20%
Värdeförändring, Mkr	- 7 520	- 3 760	-	3 760	7 520
Belåningsgrad	61%	55%	49%	45%	41%

Finansiell risk

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

Inför årsstämman 2015

Inför årsstämman den 19 mars 2015 föreslår styrelsen:

- en utdelning om 4,60 kr per aktie med avstämningsdag 23 mars 2015. Förslaget innebär en höjning med 8% jämfört med föregående år,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Valberedningen, som består av Björn Franzon (ordförande) representerande familjen Szombatfalvy samt Stiftelsen Global Challenges Foundation, Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Johan Strandberg representerande SEB Fonder och styrelseordförande Charlotte Strömberg, föreslår inför årsstämman:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Nina Linander, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson och Johan Skoglund. Marianne Dicander Alexandersson, som varit styrelseledamot sedan 2005, har avböjt omval. Vidare föreslås nyval av Anna-Karin Hatt. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande. Styrelsens ordförande: 640 000 kr, övriga styrelseledamöter: 300 000 kr, ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inkl ordföranden: 30 000 kr, ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott: 50 000 kr, övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kr. Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl. ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 650 000 kr (2 445 000 kr år 2014),
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2016 års årsstämma skall utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna vid utgången av sista dagen för aktiehandel i augusti 2015 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande skall utgöra valberedningen. Valberedningen skall utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter skall tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

Göteborg den 21 januari 2015


Henrik Saxborn
Verkställande direktör

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

Styrelse



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Marianne Dicander Alexandersson
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



Jan Åke Jonsson
Styrelseledamot



Nina Linander
Styrelseledamot



Johan Skoglund
Styrelseledamot

Koncernledning



Henrik Saxborn
Verkställande direktör



Ulrika Danielsson
Ekonomi- och finansdirektör



Tage Christoffersson
Affärsutvecklingschef



Cecilia Fasth
VD Ekländia Fastighets AB



Claes Junefelt
VD Fastighets AB Corallen



Claes Larsson
VD Aspholmen Fastigheter AB



Anders Nilsson
VD Fastighets AB Brostaden



Ola Orsmark
VD Fastighets AB Briggen



Christer Sundberg
VD Harry Sjögren AB

Castellumaktien

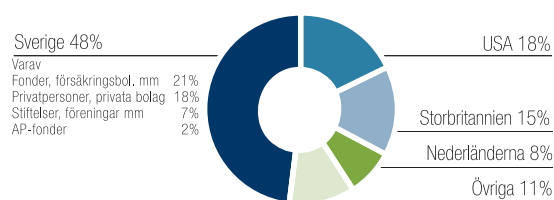
Castellum är noterat på NASDAQ Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång ca 16 270 aktieägare. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direkt-ägda och förvaltarregistrerade aktier förutom två utländska ägare som flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioens-fonds ABP och Blackrock. Därutöver har även SEB Investment Management AB flaggat för innehav över 5%. Blackrock har dock flaggat ned sitt innehav till under 5% efter årsskiftet. Castellum har inga direktregistrerade aktie-ägare med innehav överstigande 10%. De tio enskilt största svenska aktieägarna framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare per 2014-12-31

Aktieägare	Antal aktier tusental	Andel röster/kapital
Stiftelsen Global Challenges Foundation	5 000	3,0%
Lannebo Småbolag	4 000	2,4%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 231	2,0%
AMF Pensionsförsäkring AB	2 350	1,4%
Kåpan Pensioner	2 180	1,3%
Magdalena Szombatfalvy	1 935	1,2%
Susanna Lööw	1 627	1,0%
SEB Swedish Value Fund	1 525	0,9%
SEB Sverigefond	1 476	0,9%
SEB Sverigefond Småbolag	1 441	0,9%
Styrelse och ledning Castellum	267	0,2%
Övriga aktieägare registrerade i Sverige	53 164	32,5%
Aktieägare registrerade i utlandet	85 804	52,3%
Totalt utestående aktier	164 000	100,0%
Återköpta egna aktier	8 007	
Totalt registrerade aktier	172 007	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.

Aktieägare fördelat på land per 2014-12-31



Kursen på Castellumaktien den 31 december 2014 var 122,10 kronor (100,10) motsvarande ett börsvärde om 20,0 miljarder kronor (16,4), beräknat på antalet utestående aktier.

Sedan årets början har totalt 133 miljoner (106) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 532 000 aktier per dag (425 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 81% (65%). Aktieomsättningen baseras på statistik från NASDAQ, Chi-X, Burgundy, Turquoise samt BATS Europe.

Substansvärde

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till till 114 kr/aktie (107). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 107% (94%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	13 649	83
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 357	9
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	3 612	22
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	18 618	114
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	– 1 357	– 9
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	– 829	– 5
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	16 432	100

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserats under 2 år med en nominell skatt om 22%, 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 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick på rullande årsbasis till 8,26 kronor (8,04) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,8% (8,0%), motsvarande en multipel om 15 (12). Till det synliga förvaltningsresultatet läggs en värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt en effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2014 till 7,38 kronor (10,41), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,1% (10,4%), motsvarande en multipel om 17 (10).

Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 4,60 kronor (4,25) motsvarar en direktavkastning om 3,8% (4,2%) beräknat på kursen vid årets utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 4,25 kr, varit 27% (13%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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

Substansvärdet, d v s nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, d v s resultatet, justeras på

samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl samman-satt 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 2014	1 450	1 450	1 450
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	410	37	782
D:o %	1,1%	0,1%	2,1%
Aktuell skatt, 5%	- 77	- 77	-77
Resultat efter skatt	1 783	1 410	2 155
Resultat kr/aktie	10,87	8,60	13,14
Avkastning aktien	8,9%	7,0%	10,8%
Avkastning långsiktig substans	10,5%	8,3%	12,7%

För aktuell aktiekurs:



Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	2014	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	2%	4%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	8%	7%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg	19%	3%
Utdelning kr/aktie	8%	8%	7%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	7%	5%	7%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	4%	4%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	6%	8%
Värdeförändring fastigheter	0,9%	0,5%	1,1%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	10,5%	9,2%	16,1%
Avkastning aktuellt substansvärde	7,6%	8,9%	16,1%
Avkastning totalt kapital	6,5%	5,9%	7,0%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	27%	17%	11%
NASDAQ Stockholm (SIX Return)	16%	20%	12%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	37%	24%	14%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	26%	22%	6%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	23%	19%	7%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	21%	25%	3%

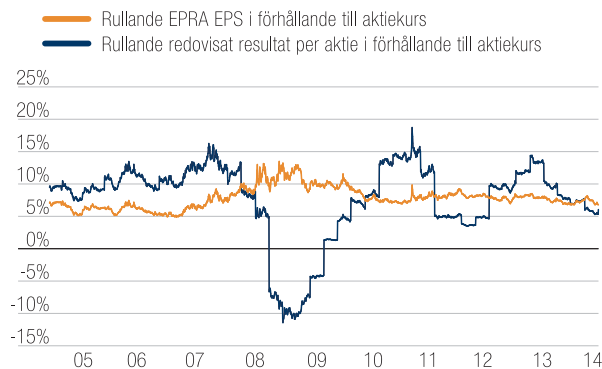
Finansiell risk

Belåningsgrad	49%	52%	49%
Räntetäckningsgrad	318%	298%	298%

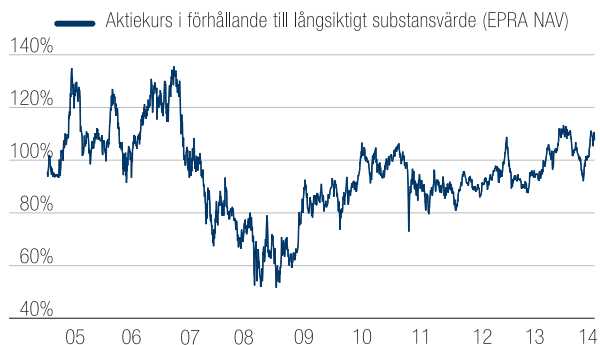
Aktiens direktavkastning



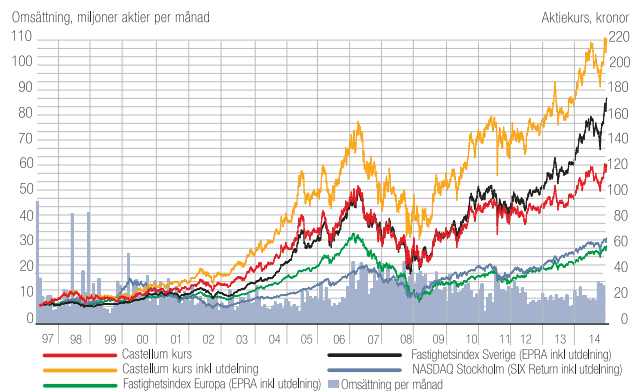
Avkastning vinst per aktie



Aktiens kurs/substansvärde



Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 december 2014



Kalendarium



Årsredovisning 2014	Vecka 6 2015	Styrelsen i Castellum AB föreslår en utdelning till aktieägarna om 4,60 kr per aktie.
Årsstämma 2015	19 mars 2015	
Delårsrapport januari-mars 2015	15 april 2015, ca klockan 13	Avstämningsdag för årsstämma 13 mars 2015
Halvårsrapport januari-juni 2015	15 juli 2015	Årsstämma 19 mars 2015
Delårsrapport januari-september 2015	15 oktober 2015	Aktien handlas exklusive utdelning 20 mars 2015
Bokslutskommuniké 2015	20 januari 2016	Avstämningsdag för utdelning 23 mars 2015
Årsstämma 2016	17 mars 2016	Betalning av utdelning 26 mars 2015

www.castellum.se

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

Ytterligare information kan erhållas av Castellums VD Henrik Saxborn telefon 031-60 74 50 eller

ekonomi- och finansdirektör Ulrika Danielsson telefon 0706-47 12 61.

Inbjudan till Årsstämman 2015

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 19 mars 2015 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Entrén öppnas kl. 16.00. Aktieägare, som vill delta i årsstämman skall dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 13 mars 2015, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 13 mars 2015 (helst före kl 16.00).

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 12 februari 2015 och kommer finnas tillgänglig på bl a www.castellum.se. I samband härmed kommer även Castellums årsredovisning och övriga handlingar som skall läggas fram på stämman att finnas tillgängliga på nyss nämnda hemsida. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som skall hanteras vid stämman. Aktieägare som önskar anmäla sitt deltagande till stämman är dock redan nu välkomna att anmäla sig enligt följande.

Anmälan om deltagande i stämman kan ske per post till Castellum AB (publ), Box 2269, 403 14 Göteborg, per telefon 031-60 74 00, per telefax 031-13 17 55, per e-post info@castellum.se eller i formulär på www.castellum.se. Vid anmälan skall uppges namn/firma, personnummer/organisationsnummer, adress och telefonnummer. För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktformulär, som finns tillgängligt på www.castellum.se.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 13 mars 2015. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 30 januari 2015. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Henrik Saxborn, Box 2269, 403 14 Göteborg.

Dotterbolag

Aspholmen Fastigheter AB

Rörvägen 1, Box 1824,
701 18 Örebro
Telefon 019-27 65 00 Telefax 019-27 65 19
orebro@aspholmenfastigheter.se
www.aspholmenfastigheter.se

Fastighets AB Briggen

Riggaregatan 57, Box 3158,
200 22 Malmö
Telefon 040-38 37 20
info@briggen.se
www.briggen.se

Fastighets AB Brostaden

Tjurhornsgränd 6, Box 5013,
121 05 Johanneshov
Telefon 08-602 33 00 Telefax 08-602 33 30
info@brostaden.se
www.brostaden.se

Fastighets AB Corallen

Bataljonsgatan 10, Box 7,
551 12 Jönköping
Telefon 036-580 11 50
info@corallen.se
www.corallen.se

Eklandia Fastighets AB

Theres Svenssons gata 9, Box 8725,
402 75 Göteborg
Telefon 031-744 09 00 Telefax 031-744 09 50
info@eklandia.se
www.eklandia.se

Harry Sjögren AB

Kråketorpsgatan 20,
431 53 Mölndal
Telefon 031-706 65 00 Telefax 031-706 65 29
info@harrysjogren.se
www.harrysjogren.se

CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress Kaserntorget 5
Telefon 031-60 74 00 • Telefax 031-13 17 55 • E-post info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550