CASTELLUM

ÅRSREDOVISNING 2015

TIO ORD OM TJUGOHUNDRAFEMTON:

Hög investeringstakt, starka finanser, belönat hållbarhetsarbete, stabil tillväxt, höjd utdelning.

Innehåll

Strategi som skapar värde

Castellum investerar och utvecklar fastighetsbeståndet som förvaltas av sex lokala bolag. Allt till låg finansiell risk.

SIDAN 5

Castellum är en av Sveriges största noterade fastighetsägare med ett fastighetsbestånd värderat till 42 miljarder kr. SIDAN 14

Ett fastighets-bestånd som ständigt utvecklas

SIDAN 20

En sund bolagsstyrning är grunden för en förtroendefull relation till aktieägare och andra viktiga intressenter. SIDAN 78

Ansvarsfull tillväxt - en självklarhet

För en långsiktig ägare som Castellum är det en förutsättning att hela verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

SIDAN 30

Den legala årsredovisningen, som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, omfattar sidorna 4–116. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år. EPRAs nyckeltal (European Public Real Estate Association) finns under avsnittet Castellumaktien.

Castellum 2015 1
VD har ordet 2

VERKSAMHET

Affärsmodell, mål och strategier 4
Fastighetsbestånd
- Marknadskommentarer 11
- Castellums marknader 13
- Castellums fastighetsbestånd och resultat 2015 14
- Joint venture 19

Investeringar 20
Hållbart företagande 30
- Castellums roll i samhället 34
- Kunder 35
- Organisation och medarbetare 38
- Miljö 40

Castellums delmarknader
- Storgöteborg 42
- Öresundsregionen 44
- Storstockholm 46
- Mälardalen 48
- Östra Götaland 50

Finansiering 52
Castellumaktien 58
Värdering fastigheter 64
Skatt 68
Risker och riskhantering 70
Bolagsstyrningsrapport 78
- Styrelse 85
- Koncernledning 88

Kvartals- och flerårsöversikt 92

FINANSIELLA RAPPORTER

Totalresultat för koncernen 95
Balansräkning för koncernen 96
Resultaträkning för moderbolaget 97
Totalresultat för moderbolaget 97
Balansräkning för moderbolaget 98
Förändring av eget kapital 99
Kassaflödesanalys 100
Redovisningsprinciper och noter 101

Förslag till vinstdisposition 114
Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning 115
Årsredovisningens undertecknande 116
Revisionsberättelse 117

CASTELLUM FASTIGHETSBESTÅND 118
Definitioner 141
GRI 142

Castellum i korthet

Castellum är

ett av Sveriges största fastighetsbolag med ett fastighetsvärde om totalt 42 miljarder kr. Sedan 1997 har Castellum varit noterat på Stockholmsbörsen och har idag över 19 000 aktieägare.

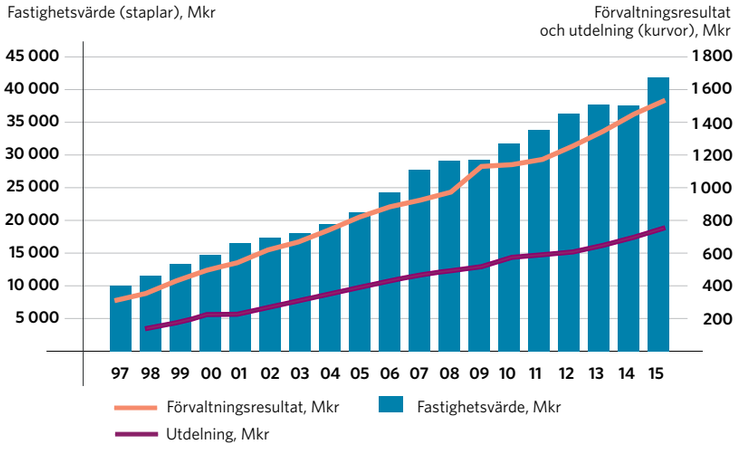
Castellum har valt att arbeta med kommersiella fastigheter och är lokalt närvarande i fem utvalda tillväxtområden i Sverige och Danmark. Tillsammans har Castellum 300 medarbetare som hjälper 4 500 svenska företag att få så goda lokalmässiga förutsättningar som möjligt för att kunna växa.

Castellum arbetar med kommersiella lokaler på starka tillväxt-marknader. Vi har fokus på såväl kunder som stabil ekonomisk tillväxt.

KÄNNETECKEN FÖR CASTELLUM

- Service och förvaltning genom egen personal
- Nära och närvarande kundernas affärsutveckling
- Utveckling av fastighetsbeståndet genom nettoinvestering om minst 5% av fastighetsvärdet varje år
- Stark balansräkning och låg finansiell risk
- Ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet

CASTELLUMS FASTIGHETSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGS-RESULTAT SEDAN BÖRSNOTERINGEN 1997



Castellum 2015

- **HYRESINTÄKTERNA** 2015 uppgick till 3 299 Mkr (3 318 Mkr föregående år).
- **FÖRVALTNINGSRESULTATET** uppgick till 1 533 Mkr (1 450), motsvarande 9,35 kronor (8,84) per aktie, en förbättring med 6%.
- **VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER** uppgick till 1 837 Mkr (344) och på derivat till 216 Mkr (–660).
- **ÅRETS RESULTAT EFTER SKATT** uppgick till 2 881 Mkr (1 211), motsvarande 17,57 kronor (7,38) per aktie.
- **NETTOINVESTERINGARNA** uppgick till 2 413 Mkr (–529) varav 1 232 Mkr (1 378) avsåg ny-, till- och ombyggnationer, 2 321 Mkr (1 147) förvärv och 1 140 Mkr (3 054) försäljningar. Därtill har förvärv skett av 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls), med ett underliggande fastighetsvärde om 2 miljarder kr, för 505 Mkr.
- **STYRELSEN FÖRESLÅR EN UTDELNING** om 4,90 kronor (4,60) per aktie, motsvarande en ökning om 7%.

Två utmärkelser under 2015.

Castellum har tilldelats World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability.

Castellum har uppnått högsta nivån i GRESB:s (Global Real Estate Sustainability Bechmark) undersökning: Green Star 2015.

2015 PER KVARTAL

	jan–mars 15	april–juni 15	juli–sept 15	okt–dec 15	jan–dec 15
Hyresintäkter, Mkr	801	816	832	850	3 299
Driftöverskott, Mkr	518	560	597	550	2 225
Förvaltningsresultat, Mkr	338	378	436	381	1 533
D:o kr/aktie	*2,06*	*2,30*	*2,66*	*2,32*	*9,35*
D:o tillväxt	*+5%*	*0%*	*+7%*	*+13%*	*+6%*
Resultat efter skatt, Mkr	451	948	222	1 260	2 881
Nettoinvestering, Mkr	1 039	691	682	1	2 413
Utdelning, kr/aktie (föreslagen)	–	–	–	–	4,90
D:o tillväxt	–	–	–	–	+7%
Nettouthyrning, Mkr	21	16	– 30	11	18
Belåningsgrad	50%	51%	50%	49%	49%
Räntetäckningsgrad	324%	349%	379%	353%	351%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr/aktie	113	118	121	129	129
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr/aktie	99	105	107	116	116
Antal kunder	4 400	4 500	4 500	4 500	4 500
Antal aktieägare	17 600	17 530	18 200	19 100	19 100

För mer detaljerad information om Castellum se www.castellum.se.

Ett offensivt år för Castellum!

2015 var ett synnerligen offensivt år för Castellum. Förändringsarbetet har ägt rum enligt flera parallella processer:

- Geografisk koncentration av fastighetsbeståndet
- Fler fastigheter med högre utvecklingspotential
- Ett program för högre kostnadseffektivitet har inletts
- Ännu starkare inriktning på hållbarhet
- Förstärkt och effektiviserad organisation

Hög investeringstakt

Ett stort antal fastighetsaffärer har genomförts där helheten kan vara svår att överblicka. Låt mig därför kort sammanfatta innebörden av den genomförda strategiska förflyttningen under de senaste femton månaderna. Försäljningarna har uppgått till 4 miljarder kr och förvärven, exklusive de viktiga egna projekten, till 4,6 miljarder kr.

I dessa siffror döljer sig bland annat att vi lämnat ett stort område i Östra Götaland (Värnamo och Växjö), en investeringskrävande galleria i Malmö samt ett område med stora vakanser i norra Stockholm. Fastigheter med svagare utvecklingspotential har ersatts med objekt i starka tillväxtområden; Hornsberg, Kungsholmen och Hagastaden i Stockholm, centrumdominans i Norrköping och Linköping, ett brohuvud i snabbväxande Hyllie i Malmö, ökning i Köpenhamn samt förtätning på Lindholmen i Göteborg.

Flera av transaktionerna är komplexa och följer i flera steg. Till exempel innefattar förvärvet av 50% av Ståhls i Norrköping och Linköping, en option att förvärva återstående del under 2016. För försäljningarna till framtida bostadsbyggrätter i Stockholm anges säljbeloppen idag, men affärerna innehåller ofta en tilläggsköpeskilling som kommer att föra upp den slutgiltiga köpeskillingen till ansenligt mycket högre belopp när detaljplanen väl vunnit laga kraft.

Starka finanser

Totalt har nettoinvesteringarna 2015 uppgått till 2 413 Mkr, inklusive egna projekt, och fastigheter för 1 140 Mkr har avyttrats. Denna omfattande förflyttning har vi lyckats klara av med endast smärre tapp i tillväxten under de tre första kvartalen till följd av de stora försäljningarna under slutet av 2014, men med återvunnen stark tillväxt (+13%) under sista kvartalet. Belåningsgraden har dessutom hållits oförändrat låg, 49%.

Den stora efterfrågan i fastighetsmarknaden har möjliggjort Castellums omstrukturering av portföljen och har inneburit värdejusteringar under året om 1 837 Mkr, varav 1 019 Mkr sista kvartalet, samt bidragit till att långsiktigt substansvärde ökat med 13% till 129 kr.

Under det gångna året har vi förlängt befintliga lånelöften, inklusive säkrat räntemarginaler, om sammanlagt 18 miljarder kr. Emissioner har genomförts på obligationsmarknaden om 3,5 miljarder kr och utestående sammanlagd volym vid årsskiftet var 6,5 miljarder kr.

Ökad kostnadseffektivitet
Det under 2015 påbörjade effektivitetsprogrammet ger resultat. Redan under första året har det inneburit minskade kostnader med 10 Mkr, främst genom ökad samordning av inköp, förändrad debiteringsgrund och gemensamma uppföljningsrutiner. Pågående program fortsätter 2016 och beräknas ge en effekt om ca 30 Mkr, tack vare redan vidtagna åtgärder samt ytterligare kostnadsbesparingar och effektiviseringar.

Belönat hållbarhetsarbete
Under det gångna året har Castellum tilldelats World Green Buildings främsta europeiska utmärkelse. Priset tilldelas varje år det bygg- och fastighetsbolag som anses vara ledande i hållbarhetsfrågor i Europa. Castellum har under 2015 också tilldelats GRESB:s högsta betyg ”Green Star” samt placerat sig bland de bästa fastighetsbolagen i världen i CDP:s (Carbon Disclosure Program) årliga ranking.

Detta är viktiga internationella erkännanden av Castellums långsiktiga hållbarhetsarbete och den inslagna vägen med högt satta hållbarhetsmål, som även omfattar ett stort engagemang i vardagen, fortsätter. Under året har t ex 75 ungdomar, många med invandrarbakgrund, arbetat som lärlingar eller i andra tjänster och givits en introduktion in i arbetslivet.

Förändrad värld – förändrat arbetssätt
Omvärlden har förändrats. Tidigare självklara ”sanningar” kring affärsprocesser, infrastruktur och utformning av lokaler har fått omprövas. Det innebär utmaningar för ett fastighetsbolag, där varje byggnad måste designas för en långsiktig existens i harmoni med kundernas aktuella önskemål. För att vi även framöver ska vara ett bolag i tiden krävs kontinuerlig anpassning till nya interna och externa förutsättningar. Vi skall ta tillvara möjligheten att jobba ännu mer flexibelt och lokalt effektivt via gemensamma resurser ännu närmare våra kunder.

Castellum blickar framåt och genom ett förändrat arbetssätt, anpassning av organisationen samt nya stödprocesser ska vi möta morgondagens utmaningar och möjligheter. Efter alla stora fastighetstransaktioner förväntar jag mig att de egna projekten kommer att öka och nettoinvesteringar vara fortsatt höga. Det är min personliga övertygelse och förväntan att Castellum kommer att hamna i paritet med målet för tillväxt, 10%, i förvaltningsresultatet under 2016 – med fortsatt fokus på kassaflöde till låg finansiell risk. Därmed är utsikterna för en fortsatt konkurrenskraftig utdelningstillväxt goda.

Göteborg den 20 januari 2016

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Castellums affärsmöjlighet ligger i att ge våra kunder ökade affärsmöjligheter

Castellum fokuserar på fastigheter med kommersiella lokaler. Affärsmodellen handlar om att skapa ekonomisk tillväxt genom utveckling av lokalernas affärsmässiga värde för våra kunder.

Koncernen arbetar med kontor, butiker, lager-, logistik- och industrilokaler, centralt belägna i stadskärnan eller i kommersiellt intressanta områden utanför centrum. Huvudsaken är att de rymmer affärsmässiga möjligheter – såväl för oss som våra kunder.

Castellums strategi

Investering

Geografi
Castellums fastighetsbestånd finns i fem tillväxtregioner; Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärsmöjligheter.

Fastighetskategori
Fastighetsbeståndet ska bestå av kommersiella fastigheter med generella, flexibla lokaler för kontor/butik och logistik/lager/industri. Fördelningen mellan de olika kategorierna avgörs av affärsmöjligheter, kassaflöde, riskexponering och värdetillväxt.

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 av byggnader och byggrätter för framtida nyttjande.

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

Uthyrning och förvaltning

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

Förvaltning och medarbetare
Castellum ska leverera service och förvaltning via en decentraliserad organisation 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.

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

Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Hållbarhetsarbetet ska vara en integrerad och naturlig del av verksamheten. Castellums starka företagskultur präglas av ärlighet, öppenhet, affärsmässighet, engagemang, kompetens och nytänkande.

Finansiering och risk

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåtten är belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 55% och räntetäckningsgrad om minst 200%. 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.

Castellum ska verka för att bolagets aktie har en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risk samt hög likviditet. Minst 50% av förvaltningsresultat före skatt ska delas ut, med hänsyn till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknad samt media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras.

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

Mission och vision

Ett av de största fastighetsbolagen som verkar som ett av de minsta.

Affärsidé

Att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med inriktning på bästa möjliga resultat- och värdetillväxt, genom att med stark och tydlig närvaro i tillväxtregioner, erbjuda lokaler anpassade till kundernas behov.

Affärsmodell

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

Hållbart företagande

Castellum har ett uttalat fokus på långsiktighet, vilket går hand i hand med hållbarhetens alla perspektiv. Verksamheten ska bidra till en hållbar utveckling med hänsyn till såväl ekologiska, sociala som ekonomiska aspekter. Att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång där agerandet ska präglas av hög kompetens, hög affärsmoral och ansvarskännande.

Genom att vara lokalt närvarande och engagerade i de städer där bolaget verkar, kan goda miljöer byggas, utvecklas och förvaltas. Castellum ska vara finansiellt starkt eftersom det ger möjlighet att agera klokt och långsiktigt.

Hållbarhetsarbetet fokuseras på;
- att ta ansvar och bidra till utvecklingen av de orter där verksamheten bedrivs,
- att använda resurser effektivt,
- ett hållbart fastighetsbestånd,
- att samverka med andra för att driva utvecklingen framåt.

Utveckling av kommersiella fastigheter i tillväxtregioner

Fastighetsbeståndet finns i tillväxtregioner; Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Detta tillsammans med rationell förvaltning och hög närvaro i marknaden ger goda affärsmöjligheter.

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

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

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.

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.

Stark balansräkning med låg finansiell risk

Castellum ska ha låg finansiell risk. De valda riskmåtten är belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Castellum ska verka för att bolagets aktie har en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risk samt 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.

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.

Castellums fastighetsbestånd har en geografisk spridning till fem tillväxtregioner och ska innehålla olika typer av kommersiella lokaler. Kundstocken ska ha en väl avvägd riskspridning.

STRATEGISKA VERKTYG	UTFALL
• För att nå det övergripande målet om 10% tillväxt av kassaflödet, d v s förvaltningsresultat kronor per aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet, motsvarande ca 2 miljarder kr. • Castellum ska vara ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive delmarknad.	**Nettoinvestering** Nettoinvestering Mkr (staplar) / Nettoinvestering i % (linje) 3 000 / 2 000 / 1 000 / -1 000 / 12% / 8% / 4% / -4% 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 **2 413 Mkr** Nettoinvestering 2015
• För att utveckla såväl koncernen som kundrelationerna ska kund- och medarbetarnöjdhet kontinuerligt mätas och vara på en hög nivå.	**NKI 80** **NMI 85** **Andel av Castellums fastighetsvärde** MÄLARDALEN 18% STORSTOCKHOLM 21% STORGÖTEBORG 35% ÖSTRA GÖTALAND 7% ÖRESUNDSREGIONEN 19%
• Belåningsgraden ska varaktigt ej överstiga 55%. Räntetäckningsgrad om minst 200%. • Minst 50% av förvaltningsresultat före skatt ska delas ut, med hänsyn till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och övrig ställning. • Castellum ska vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. • Kundstocken ska vara diversifierad genom spridning på branscher, avtalslängd och avtalsstorlek.	**Belåningsgrad** 100% / 50% / Högst 55% 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 **49%** Belåningsgrad 2015 **52%** Utdelningsandel 2015 (föreslagen) **Räntetäckningsgrad** 400% / 200% / Minst 200% 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 **4 500** kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet motsvarar ca 2%

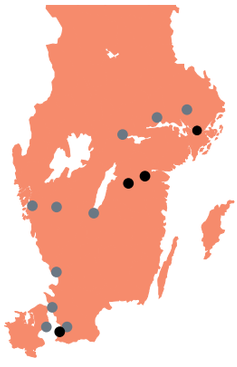
Mål 10%

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

Utfall 2015 6%

Norrköping

Hög omsättning i fastighets-portföljen under 2015 för att öka kvaliteten och densiteten



Den största omställningen av Castellum AB sedan bolaget börsintroducerades 1997 – så kan man beskriva den strukturomvandling som startade hösten 2014.

Torsplan 2, Stockholm

I siffror kan omdispositionen som pågått under ett drygt år sammanfattas så här:

- Castellum har avyttrat fastigheter för 4 miljarder kr.
- Castellum har förvärvat för 4,6 miljarder kr exklusive CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls).

I oktober 2014 såldes, som den första av flera större affärer under 15 månader, gallerian Hansa i centrala Malmö för drygt 600 Mkr. En månad senare avyttrades hela beståndet i Värnamo och Växjö i en affär om drygt 1,9 miljarder kr.

I slutet av januari 2015 fördubblades innehavet i Köpenhamn i en affär om ca 700 Mkr som också inkluderade en citynära fastighet i Marievik i Stockholm.

Närvaro i Sveriges tio största städer

Castellum aviserade i mitten av april sin entré på en ny marknad, Norrköping, genom förvärv av 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB med ett underliggande fastighetsvärde om ca 2 miljarder kr. Affären inkluderade både en etablering i centrala Linköping och fyra centrala hörnfastigheter i Örebro.

Norrköping, som tillsammans med Linköping har ca 285 000 invånare och ibland kallas den fjärde storstadsregionen, genomgår en tydlig förändring. Den traditionella industrin tar allt mindre plats och tjänsteproduktionen håller på att ta över. Tillväxtförutsättningarna ökar när 30-miljardersprojektet Ostlänken, den 15 mil långa järnvägen för snabbtåg mellan Linköping och Stockholm, börjar byggas 2017. När allt står klart elva år senare kommer man att kunna resa från Linköping till Stockholm på en timma, en tidsbesparing med 40 minuter och Linköping-Norrköping blir därmed en del av Stockholms arbetsmarknadsregion. Den förstorade arbetsmarknadsregionen ger fler kvalificerade jobb i en allt mer kreativ miljö som lockar talanger, både till arbete och högre utbildning. Regionen blir helt enkelt mer attraktiv och förutsättningarna för ekonomisk utveckling förbättras.

Under hösten 2015 gjorde Castellum dessutom sin första etablering i stadsdelen Hyllie i södra delen av Malmö som innebär att bolaget i april 2016 tillträder en högklassig kontorsbyggnad. Investeringen uppgår till drygt 300 Mkr.

Koncentration i Stockholm

I Stockholm pågår en koncentration till utvalda delmarknader. I slutet av september förvärvade Castellum en fastighet på Kungsholmen för drygt 400 Mkr och i november såldes hela innehavet i Kista och Akalla för drygt 800 Mkr. Den 10 december förvärvade Castellum en kontorsfastighet i Hagastaden, det framväxande området kring Nya Karolinska i Solna där forskning och företagande möts. Köpeskillingen uppgår till 1,6 miljarder kr. Tillträde sker första kvartalet 2017 och fastigheten är i praktiken redan fullt uthyrd. I samband med förvärvet såldes en kontorsfastighet i Solna för 280 Mkr.

STORA AFFÄRER SEDAN HÖSTEN 2014

OKTOBER 2014
Försäljning av gallerian Hansa i centrala Malmö, totalt drygt 40 000 kvm, inklusive bland annat kontor och bostäder. Försäljningspris: drygt 600 Mkr.

NOVEMBER 2014
Försäljning av hela fastighetsbeståndet i Värnamo och Växjö, sammanlagt 53 fastigheter. Försäljningspris: drygt 1,9 miljarder kr.

JANUARI 2015
Fördubbling av fastighetsinnehavet i Köpenhamn och förvärv av en central fastighet i Stockholm. Sammanlagd investering: ca 700 Mkr.

APRIL 2015
Genomförande av affär omfattande sammanlagt 27 fastigheter, varav tolv i Norrköping nio i Linköping som första steget i en optionsaffär, de övriga i Örebro och Solna. Underliggande fastighetsvärde: 2 miljarder kr.

SEPTEMBER 2015
Castellum etablerar sig på Kungsholmen i centrala Stockholm. Investering: drygt 400 Mkr.

NOVEMBER 2015
Castellum säljer hela innehavet i Kista och Akalla – totalt elva fastigheter, en affär på drygt 800 Mkr.

DECEMBER 2015
Castellum har avtalat om köp av en kontorsfastighet under uppförande vid Nya Karolinska Solna i den snabbväxande Hagastaden i Stockholm. Investering: 1,6 miljarder kr.

Marknadsandelen är viktig – men valet av marknad ännu viktigare

Castellum ett av Sveriges största fastighetsbolag och en viktig del i affärsmodellen är fokus på fortsatt utveckling i utvalda marknader. Koncernen är verksam i fem starka tillväxtregioner i Sverige och Danmark, från Mälardalen och Storstockholm via Östra Götaland och Storgöteborg till Öresundsregionen. Tillsammans representerar dessa fem marknader 65% av den svenska befolkningen.

Marknadskommentarer

Svensk ekonomi

Sverige, med drygt 9,8 miljoner invånare, är ett land med öppen och stark ekonomi, vilket bl a beror på ett stabilt och transparent affärsklimat, hög utbildningsnivå, sunda statsfinanser och hög produktivitet. Sverige har lång och stor erfarenhet av internationell handel och internationella relationer vilket tydliggörs av landets relativt stora andel världsledande koncerner. Svensk industris stora exportberoende bidrar till att Sverige historiskt uppvisat god förmåga att anpassa och ställa om ekonomin vid konjunkturförändringar.

Svensk ekonomi forsätter att utvecklas väl med stark tillväxt i BNP som väntas fortsätta under 2016. Tillväxten är främst driven av investeringar och inhemsk privat konsumtion. Högre offentliga utgifter som en följd av ökningen av asylsökande väntas också bidra till BNP-tillväxten. Exporten av tjänster har utvecklats snabbt medan återhämtningen för varuexporten forsätter att gå långsamt. Den geopolitiska oron fortsätter att dämpa tillväxttakten för främst industrin. Nivåerna för bygg- och infrastrukturinvesteringar i Sverige visar dock på hög aktivitet medan industrins investeringar är dämpade.

Arbetsmarknaden påverkas positivt av den starkare ekonomin. Brist på arbetskraft väntas för flera grupper inom främst bygg och offentlig sektor. Trots ökningen i sysselsättning förväntas arbetslösheten påverkas marginellt till följd av ett ökat arbetskraftsutbud. Inflationen bedöms vara fortsatt låg till följd av dämpade råvarupriser och låg inflation i omvärlden i kombination med begränsad inhemsk löneökningstakt. Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, där en starkare krona dämpar inflationen.

Makroindikatorer

Arbetslöshet	6,2%	(november 2015)
Inflationstakt	0,1%	(december 2015 jämfört med december 2014)
BNP-tillväxt	0,8%	(kv 3 2015 jämfört med kv 2 2015)

Källa: SCB

Ränte- och kreditmarknad

Riksbanken har under 2015 fokuserat på inflationsmålet om 2%, fört en expansiv penningpolitik och fattat historiska beslut. Sedan juli, då reporäntan sänktes till –0,35%, har reporäntan varit oförändrad även om reporäntebanan justerats ner. Riksbanken har köpt statsobligationer under året och aviserat fortsatta köp under första halvåret 2016. Reporäntebanan indikerar att viss ytterligare sänkning är möjlig i närtid och tonen i att vidta andra åtgärder skärptes något under december då räntan lämnades oförändrad. Först under 2017 förväntas reporäntan börja stiga långsamt. 3-månader Stibor-räntan rörde sig snabbt nedåt under våren, för att vara stabilare om än svagt nedåt resten av året fram till årsskiftet, då den snabbt återgick till sommarens nivå.

Ränteskillnaden mellan kort och lång ränta har ökat under året men långräntorna är fortsatt historiskt låga. Utvecklingen är främst driven av en fallande kort ränta men även något högre långa räntor.

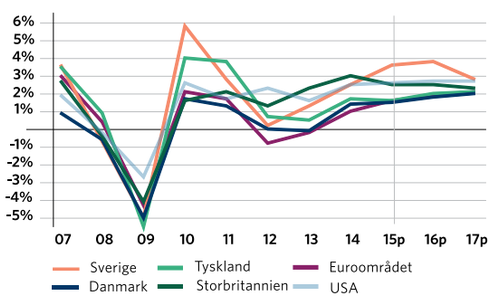
Tillgången till bankfinansiering och finansiering på kapitalmarknaden bedöms som god. Kreditmarginalerna på kapitalmarknaden sjönk under början av året men har under andra halvåret vänt tydligt uppåt. Kreditmarginalerna för bankfinansiering bedöms även de ha ökat under hösten om än i mindre omfattning.

Europeisk fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen på europeisk fastighetsmarknad uppgick till ca EUR 263 miljarder (223), vilket motsvarar en ökning om 18% jämfört med föregående år. Storbritannien stod för den högsta transaktionsvolymen under 2015 motsvarande EUR 88 miljarder (79), följt av Tyskland om EUR 53 miljarder (40).

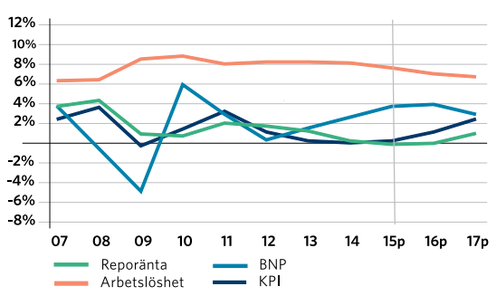
Svensk transaktionsmarknad utgjorde ca 5% (7%) av den europeiska volymen, vilket innebär att Sverige hade den fjärde största omsättningen i Europa. Vid årsskiftet var Castellum det 20:e största noterade fastighetsbolaget på europeisk fastighetsmarknad sett till börsvärde.

BNP tillväxt per år



Källa: Konjunkturinstitutet

Makroindikatorer Sverige



Källa: Konjunkturinstitutet

20:e

Vid årsskiftet var Castellum det 20:e största noterade fastighetsbolaget på europeisk fastighetsmarknad sett till börsvärde.

”Svensk ekonomi har under 2015 fortsatt att utvecklas väl med stark tillväxt i BNP.”

5%

Transaktionsvolymen på svensk fastighetsmarknad utgjorde ca 5% av den europeiska volymen. Det innebär att Sverige hade den fjärde största omsättningen i Europa.

UTRIKESHANDEL
JAN–OKT 2015 (10 MÅN)

Export	Totalt SEK 981 mdr kr
Tyskland	102
Norge	101
USA	74
Storbritannien	73
Danmark	67
Finland	65

Import	Totalt SEK 963 mdr kr
Tyskland	172
Norge	80
Nederländerna	78
Danmark	73
Storbritannien	53
Kina	50

Källa: SCB

”Svensk fastighetsmarknad är fortsatt attraktiv med transaktionsvolymer på historiskt höga nivåer. ”

Svensk fastighetsmarknad

Svensk fastighetsmarknad innefattar hyreshus och industrifastigheter med ett totalt taxeringsvärde om ca 2 900 miljarder kr, vilket motsvarar ett marknadsvärde om ca 3 900 miljarder kr. Beståndet inbegriper dock fastigheter som inte direkt är en del av det kommersiella fastighetsbeståndet såsom vissa specialanpassade byggnader för industriell verksamhet och hyreshus ägda av bostadsrättsföreningar. Av det kommersiella beståndet i Sverige bedöms Castellum, som är en av Sveriges största fastighetsägare, äga i storleksordningen 1–2%. Sammantaget uppskattas svenska börsnoterade fastighetsbolag äga ca 11% av det kommersiella fastighetsbeståndet.

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

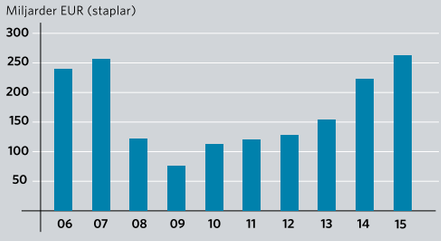
Svensk fastighetsmarknad fortsatte under 2015 vara attraktiv i hela landet och inom samtliga segment för både inhemska och internationella aktörer. Den starka efterfrågan under året resulterade i lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd. Transaktionsvolymen uppgick under 2015 till 145 miljarder kr vilket är en historiskt hög nivå, även om förra året innebar en omsättning om hela 160 miljarder kr. Intresset var starkt för såväl kontors- och butiksfastigheter som för lager- och logistikfastigheter och totalt utgjorde kommersiella fastigheter ca 77% (76%) av transaktionsvolymen.

De utländska köparna stod för 27% (17%) av förvärvsvolymen, vilket var synligt i flera större transaktioner inom kontor, handel såväl som logistik.

Svensk hyresmarknad

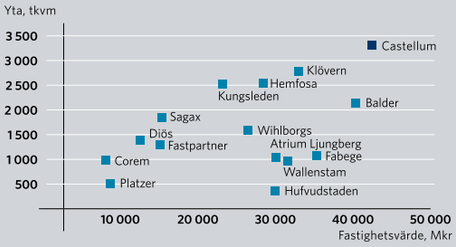
Under året har hyresmarknaden fortsatt stärkas beroende på god efterfrågan och låg nyproduktionsvolym. Starkast är kontorsmarknaderna i centrala lägen med låg nyproduktionsvolym och vakansgrad, vilket skapat förutsättningar för hyreshöjningar. Öresundsregionen har fortsatt en högre andel nyproducerad kontorsyta än övriga Sverige, vilket påverkar hyresutveckling såväl som vakans. Logistikmarknaden är differentierad och efterfrågan varierar både beroende på läge såväl som utformning. De starkaste logistiklägena blir allt starkare och kundkrav ändras på grund av teknikutveckling såväl som ökande e-handel, vilket gör rätt utformade byggnader i rätt läge fortsatt attraktiva.

Transaktionsvolym/år europeisk fastighetsmarknad



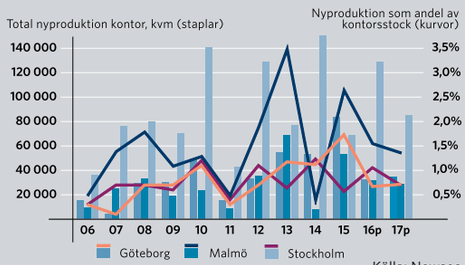
Källa: CBRE

Fastighetsinnehav börsnoterade fastighetsbolag



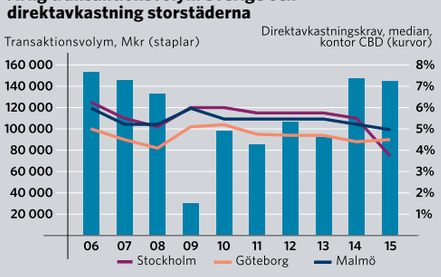
Källa: Respektive bolags Q3 rapport 2015. Avser bolag med ett fastigetsvärde > 3 000 Mkr.

Nyproduktion kontor



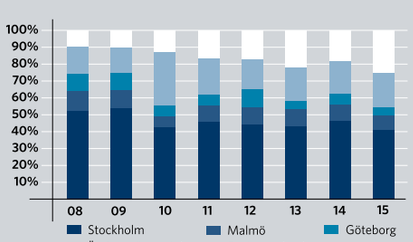
Källa: Newsec

Årlig transaktionsvolym Sverige och direktavkastning storstäderna



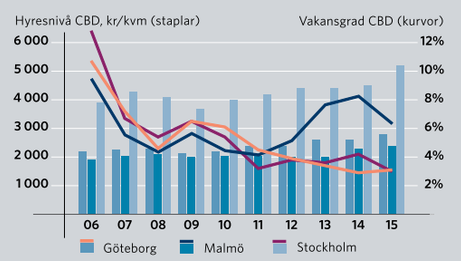
Källa: Newsec och Forum
Transaktionsvolym avseende affärer > 100 Mkr

Transaktionsvolym – geografisk fördelning



Källa: Newsec

Hyresnivåer och vakansgrad storstäderna

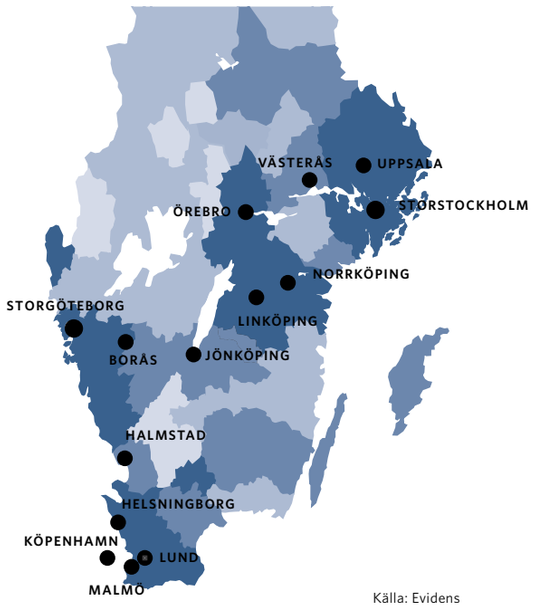


Källa: JLL

Castellums marknader

Sverige kan delas in i ett antal lokala arbetsmarknader där varje marknad har olika utvecklingskraft. En lokal arbetsmarknad karaktäriseras av att den kan fungera självständigt gällande arbete och pendling. Vissa marknader är i kraft av sin storlek och branschstruktur mindre beroende av omvärldsförändringar än andra och har en egen inneboende tillväxtkraft, där storleken ger skalfördelar. Sverige är inne i en stark urbaniseringstrend där tillväxten koncentreras till medelstora och större regioner samtidigt som antalet regioner blir färre.

Den största utvecklingskraften finns i Sveriges tre storstadsregioner vilket förklaras av att de, relaterat till övriga delar av landet har en större befolkning, vilket i sin tur skapar en större arbetsmarknad, en diversifierad näringslivsstruktur, möjligheter till forskning samt större utbud av handel, nöjen och kultur. Framgångsrika regioner präglas också av tolerans. Städer som erbjuder möjligheter till god utbildning på universitet och högskolor och som dessutom bejakar mångfald och öppenhet är de mest attraktiva. Städer växer och jobb skapas där talanger utvecklas och tycker om att vara.



Källa: Evidens

Kartan visar södra Sveriges lokala arbetsmarknader med markering av de orter där Castellum bedriver verksamhet. Den mörkaste blå färgen visar de lokala arbetsmarknader som i absoluta tal stått för den högsta ökningen av total lönesumma 2006–2015. Ljusare blå visar lägre ökning av lönesumman.

DATA PER REGION	Befolkning	Befolkningsutveckling 2006-2015/år	Befolkningsutveckling 2006-2015 snitt personer/år	Befolknings-utveckling 2015	Studerande vid universitet/högskola	Tillväxt sysselsättning 2006-2015/år	Arbetslöshet 2015	Tillväxt total lönesumma 2006-2015/år	Tillväxt total löne-summa 2015
Riket	9 900 000	0,9%	85 100	1,3%	404 000	1,0%	7,8%	2,9%	4,4%
STORGÖTEBORG									
Storgöteborg	1 151 000	1,1%	12 000	1,5%	47 000	1,3%	6,2%	3,3%	5,4%
Borås	172 000	0,7%	1 100	1,2%	8 000	0,8%	6,8%	2,7%	4,3%
Halmstad	121 000	0,8%	1 000	1,3%	8 000	0,8%	8,4%	2,4%	0,2%
ÖRESUNDSREGIONEN									
Malmö	1 135 000	1,2%	12 800	1,6%	56 000	1,2%	9,9%	2,9%	3,2%
varav Lund	118 000	1,5%	1 600	1,8%	37 000	1,0%	5,8%	2,7%	3,7%
varav Helsingborg	137 000	1,2%	1 600	1,5%	–*	1,1%	10,7%	2,6%	1,0%
Köpenhamn	1 788 000	1,0%	16 800	1,1%	i.u	0,4%	i.u	i.u.	i.u.
STORSTOCKHOLM									
Storstockholm	2 623 000	1,7%	40 300	2,0%	91 000	1,9%	6,3%	3,6%	4,6%
MÄLARDALEN									
Örebro	240 000	0,9%	2 000	1,4%	13 000	0,9%	8,0%	2,8%	4,2%
Uppsala	325 000	1,2%	3 600	1,7%	44 000	1,4%	5,4%	3,3%	5,3%
Västerås	241 000	0,7%	1 700	1,2%	11 000	0,8%	9,1%	2,6%	2,8%
ÖSTRA GÖTALAND									
Jönköping	219 000	0,8%	1 600	1,2%	11 000	0,8%	6,3%	2,5%	3,9%
Linköping	263 000	0,8%	1 900	1,2%	23 000	1,0%	7,4%	2,8%	3,7%
Norrköping	180 000	0,8%	1 300	1,2%	–**	0,9%	11,5%	3,0%	5,3%

Källa: Evidens och SCB

* Campus Helsingborg ingår i Lunds Universitet.
** Campus Norrköping ingår i Linköpings Universitet.

Castellums fastighetsbestånd och resultat 2015

65%

Av Sveriges 9,8 miljoner invånare bor ca 65% inom Castellums regionala marknadsområden.

Castellums fastigheter är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service.

42 mdr

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2015 omfattade 597 fastigheter med ett sammanlagt värde om 42 miljarder kronor.

3,6 mdr

Under 2015 har Castellum investerat för 3 553 Mkr varav 1 232 Mkr avsåg ny-, till- och ombyggnation och 2 321 Mkr förvärv.

Castellum är närvarande på landets främsta tillväxtmarknader och av Sveriges drygt 9,8 miljoner invånare bor ca 65% inom Castellums regionala marknadsområden. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda delmarknader där dotterbolagen har en stark ställning. Målsättningen är att varje dotterbolag ska vara ett av de tre största fastighetsbolagen på respektive delmarknad. Castellums geografiska delmarknader kan betraktas som stabila med goda förutsättningar för långsiktig positiv utveckling. Fastighetsbeståndet finns på 14 orter i fem tillväxtregioner: Storgöteborg, Storstockholm, Öresundsregionen, Mälardalen och Östra Götaland. Tyngdpunkten med 75% av beståndet finns i de tre storstadsregionerna.

Det kommersiella beståndet består av 67% kontors- och butiksfastigheter samt 29% lager- och industrifastigheter. Fastigheterna är belägna från citylägen till välbelägna arbetsområden med goda kommunikationer och utbyggd service. Resterande 4% består av projekt och mark. Castellum har outnyttjade byggrätter om ca 788 tkvm.

Castellums fastighetsbestånd per den 31 december 2015 omfattade 597 fastigheter (583) med ett sammanlagt hyresvärde om 3 690 Mkr (3 527) och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 3 392 tkvm (3 329). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick driftsöverskottet efter fastighetsadministration på årsbasis till 2 240 Mkr (2 098).

Investeringar

Under året har investerats för totalt 3 553 Mkr (2 525) varav 1 232 Mkr (1 378) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 2 321 Mkr (1 147) avsåg förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 1 077 Mkr Storstockholm, 847 Mkr Storgöteborg, 811 Mkr Mälardalen, 533 Mkr Öresundsregionen och 285 Mkr Östra Götaland. Efter försäljningar om 1 140 Mkr (3 054) uppgick nettoinvesteringen till 2 413 Mkr (–529).

Castellum har pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 300 Mkr.

Under året förvärvade Castellum 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) för 505 Mkr. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Norrköping och Linköping om ca 2 miljarder kr – se sid 19 för mer information. Avtal har även ingåtts om förvärv av två nyproducerade kontorsfastigheter, dels en i Hyllie i Malmö för 327 Mkr med beräknat tillträde april 2016, dels en i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kr med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bl a färdigställande.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

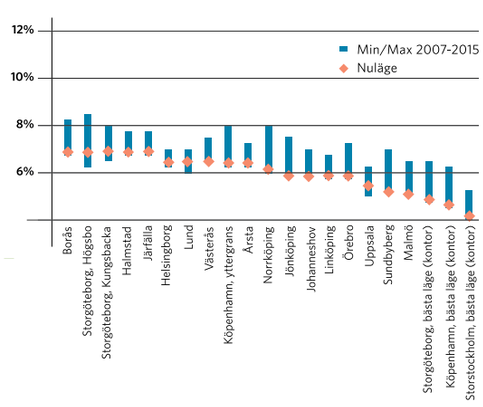
	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2015	37 599	583
+ Förvärv	2 321	23
+ Ny-, till- och ombyggnation	1 232	8*
– Försäljningar	– 1 092	– 17
+/– Orealiserade värdeförändringar	1 789	–
+/– Valutakursomräkning	– 31	–
Fastighetsbestånd 31 december 2015	**41 818**	**597**

* Avstyckning / reglering

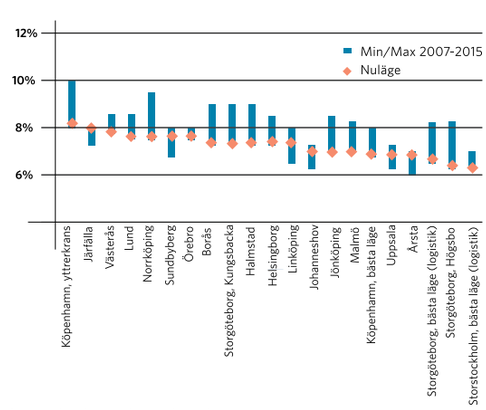
Fastighetsvärde och värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde vid årsskiftet uppgick till 41 818 Mkr (37 599), motsvarande 12 282 kr/kvm (11 118). Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellums fastighetsbestånd, exkl projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 6,5% (6,9%). Av det totala fastighetsvärdet utgör 93% fastigheter med äganderätt och 7% tomträtter.

Marknadens direktavkastning - Kontor



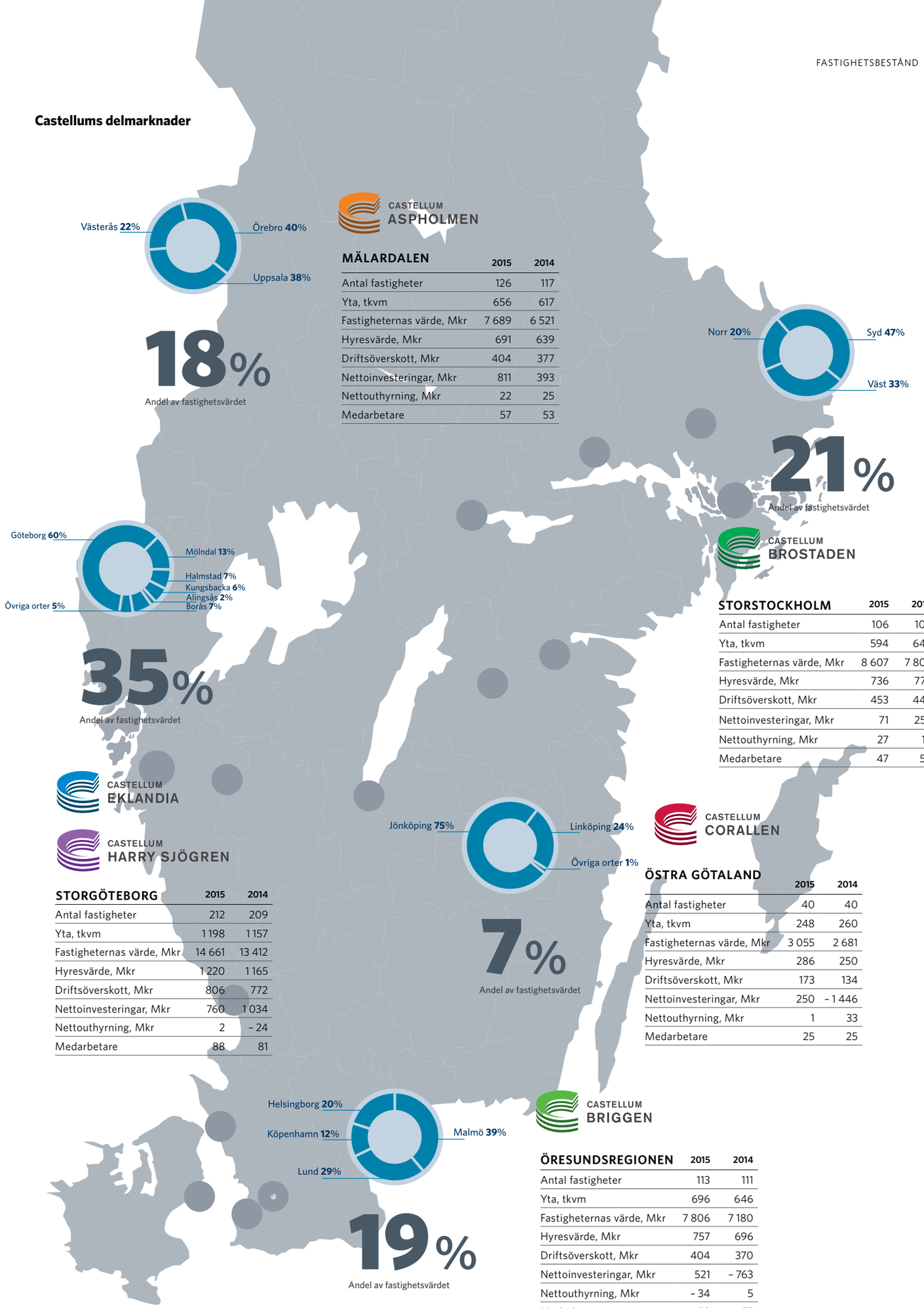
Marknadens direktavkastning - Lager/industri



Direktavkastning 2007 – 2015 (staplar) respektive nuläge (punkt) enligt Newsec (svenska orter) och DTZ (Köpenhamn) för ett antal olika geografiska marknader och segment inom Castellums bestånd.

Källa: Newsec, DTZ

Castellums delmarknader



CASTELLUM ASPHOLMEN

MÄLARDALEN	2015	2014
Antal fastigheter	126	117
Yta, tkvm	656	617
Fastigheternas värde, Mkr	7 689	6 521
Hyresvärde, Mkr	691	639
Driftsöverskott, Mkr	404	377
Nettoinvesteringar, Mkr	811	393
Nettouthyrning, Mkr	22	25
Medarbetare	57	53

CASTELLUM BROSTADEN

STORSTOCKHOLM	2015	2014
Antal fastigheter	106	106
Yta, tkvm	594	649
Fastigheternas värde, Mkr	8 607	7 805
Hyresvärde, Mkr	736	777
Driftsöverskott, Mkr	453	445
Nettoinvesteringar, Mkr	71	253
Nettouthyrning, Mkr	27	19
Medarbetare	47	56

CASTELLUM EKLANDIA

CASTELLUM HARRY SJÖGREN

STORGÖTEBORG	2015	2014
Antal fastigheter	212	209
Yta, tkvm	1 198	1 157
Fastigheternas värde, Mkr	14 661	13 412
Hyresvärde, Mkr	1 220	1 165
Driftsöverskott, Mkr	806	772
Nettoinvesteringar, Mkr	760	1 034
Nettouthyrning, Mkr	2	– 24
Medarbetare	88	81

CASTELLUM CORALLEN

ÖSTRA GÖTALAND	2015	2014
Antal fastigheter	40	40
Yta, tkvm	248	260
Fastigheternas värde, Mkr	3 055	2 681
Hyresvärde, Mkr	286	250
Driftsöverskott, Mkr	173	134
Nettoinvesteringar, Mkr	250	– 1 446
Nettouthyrning, Mkr	1	33
Medarbetare	25	25

CASTELLUM BRIGGEN

ÖRESUNDSREGIONEN	2015	2014
Antal fastigheter	113	111
Yta, tkvm	696	646
Fastigheternas värde, Mkr	7 806	7 180
Hyresvärde, Mkr	757	696
Driftsöverskott, Mkr	404	370
Nettoinvesteringar, Mkr	521	– 763
Nettouthyrning, Mkr	– 34	5
Medarbetare	58	57

”Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellum fastighetsbestånd, exkl projekt och mark, är 6,5%. Den sjunkande värderingsyielden förklaras delvis av större förändringar i fastighetsportföljen.”

Värdeförändringen under året uppgick till 1 837 Mkr (344) motsvarande 4,6%. Värdeuppgången består huvudsakligen av 255 Mkr hänförligt till förvärv, 203 Mkr hänförligt till projektvinster och 1 331 Mkr till främst sänkt avkastningskrav. Därtill har genomförda fastighetsförsäljningar medfört en värdeförändring om 48 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 1 140 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 57 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 1 197 Mkr, översteg senaste värdering om 1 092 Mkr med 105 Mkr.

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2015	2014
Driftsöverskott fastigheter	2 443	2 286
+ Indexjustering 2016, 1% (1%)	35	25
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	216	251
– Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	– 100	– 99
Normaliserat driftsöverskott	**2 594**	**2 463**
Värdering (exkl. byggrätter om 469 Mkr)	39 824	35 506
Genomsnittlig värderingsyield	**6,5%**	**6,9%**

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick till 3 299 Mkr (3 318). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga kontrakterade hyresnivån, inklusive debiterad värme, kyla och fastighetsskatt, till 1 332 kr/kvm (1 295), medan den för lager- och industrifastigheter uppgick till 804 kr/kvm (791). Hyresnivåerna, som bedöms vara på marknadsmässiga nivåer, har i jämförbart bestånd ökat med 1% mot föregående år, vilket främst är en effekt av indexuppräkningar och kan jämföras med den för branschen sedvanliga indexklausulen (oktober till oktober) som uppgick till –0,1% för 2015. Castellums högre indexuppräkning förklaras av koncernens fokus på indexklausul med minimiuppräkning i kontraktsportföljen, vilket ger skydd mot låg inflation respektive deflation. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,3% (88,7%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgick på årsbasis till 392 Mkr (417).

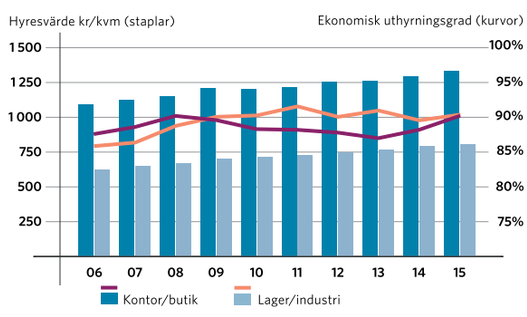
I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 8 Mkr (10) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 316 Mkr (304), varav 55 Mkr (55) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 298 Mkr (246), varav 11 Mkr (12) avsåg konkurser och 18 Mkr (36) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för året uppgick därmed till 18 Mkr (58). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader. Nettouthyrningen har varit olika för Castellums regioner, vilket framgår av tabellen nedan.

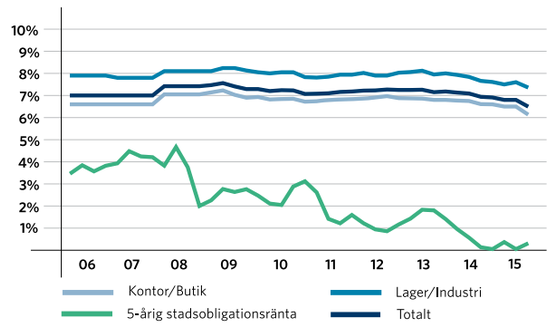
Nettouthyrning

Mkr	Stor-göteborg	Öresunds-området	Stor-stockholm	Mälar-dalen	Östra Götaland	Totalt
Nytecknat						
Befintligt	72	53	56	73	7	261
Investeringar	11	15	14	10	5	55
Totalt	**83**	**68**	**70**	**83**	**12**	**316**
Uppsagt						
Uppsagt	-79	-98	-43	-56	-11	-287
Konkurser	-2	-4	0	-5	0	-11
Totalt	**-81**	**-102**	**-43**	**-61**	**-11**	**-298**
Nettouthyrning	**2**	**-34**	**27**	**22**	**1**	**18**

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Genomsnittlig värderingsyield över tid



Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 074 Mkr (1 096), motsvarande 316 kr/kvm (307). I kostnaderna ingår 5 Mkr i transaktionskostnad hänförligt till förvärvet av 50% av andelarna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls). Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 88% (86%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

Kundförlusterna, d v s debiterade ej betalda hyror med förlustrisk, uppgick till 6 Mkr (9), motsvarande 0,2% (0,3%) av hyresintäkterna.

Fastighetskostnader

kr/kvm	Kontor/ butik	Lager/ industri	2015 Totalt	2014 Totalt
Driftskostnader	181	109	149	146
Underhåll	49	27	39	37
Tomträttsavgäld	5	7	6	8
Fastighetsskatt	72	23	50	48
Direkta fastighetskostnader	307	166	244	239
Uthyrning & fast.adm. (indir.)	–	–	72	68
Totalt	**307**	**166**	**316**	**307**
Föregående år	*299*	*167*	*307*	

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 113 Mkr (108). I denna post ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 10 personer i koncernledningen om 11 Mkr (15).

Resultat från joint venture

Resultat från joint venture uppgick till 21 Mkr (–) och avser Castellums 50%-iga andel av resultatet i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls), se även avsnittet Joint venture på sidan 19.

Av resultatet avser 23 Mkr förvaltningsresultat, 3 Mkr orealiserad värdeförändring fastigheter och –5 Mkr skatt.

Räntenetto

Räntenettot uppgick till –602 Mkr (–664). Den genomsnittliga räntenivån har varit 3,0% (3,3%). Finansnettot har påverkats positivt med ca 70 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,3%-enheter.

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. Betald skatt uppkommer då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 809 Mkr (1 193). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 22 239 Mkr (18 602), varav 1 893 Mkr (991) 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 4 299 Mkr (3 612).

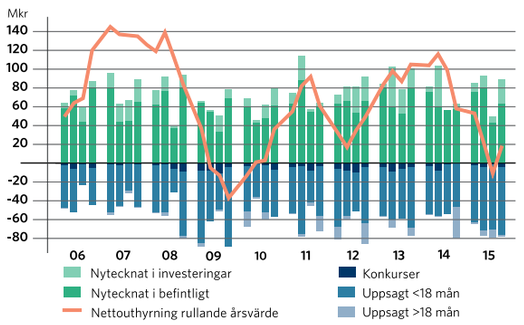
Castellum har inga pågående skattetvister.

Resultat över tid

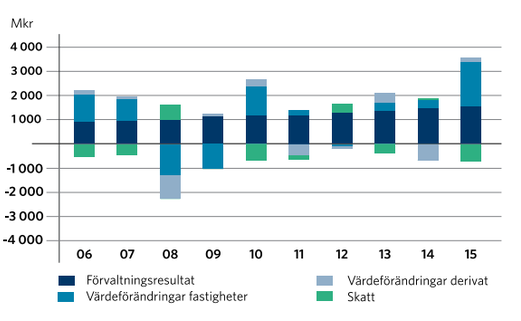
Förvaltningsresultatet den senaste 10-årsperioden har haft en stabil utveckling och vuxit med i genomsnitt 6% per år. Värdeförändringarna på fastigheter har däremot varit volatila och i genomsnitt haft en tillväxt den senaste 10-årsperioden om 1,1% per år, vilket är i nivå med inflationen.

”Castellums förvaltningsresultat har den senaste 10-årsperioden vuxit med i genomsnitt 6% per år.”

Nettouthyrning per kvartal



Resultat över tid



Castellums fastighetsbestånd 2015-12-31

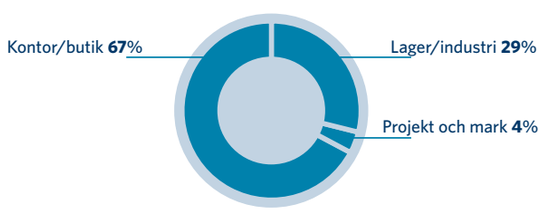
	2015-12-31				januari-december 2015						
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik											
Storgöteborg	85	476	8 624	*18 102*	662	*1 388*	93,1%	616	138	*289*	478
Öresundsregionen	65	412	5 899	*14 313*	542	*1 316*	84,3%	457	129	*314*	328
Storstockholm	43	284	4 833	*17 034*	412	*1 453*	89,7%	370	84	*296*	286
Mälardalen	78	437	5 975	*13 685*	533	*1 220*	90,8%	484	138	*316*	346
Östra Götaland	27	198	2 803	*14 124*	258	*1 302*	94,6%	244	66	*333*	178
Summa kontor/butik	**298**	**1 807**	**28 134**	***15 566***	**2 407**	***1 332***	**90,2%**	**2 171**	**555**	***307***	**1 616**
Lager/industri											
Storgöteborg	105	667	5 580	*8 363*	506	*759*	91,5%	463	95	*143*	368
Öresundsregionen	42	282	1 863	*6 614*	213	*757*	88,3%	188	47	*168*	141
Storstockholm	51	287	3 187	*11 129*	295	*1 029*	91,7%	270	60	*208*	210
Mälardalen	39	188	1 319	*7 032*	144	*767*	88,7%	128	36	*193*	92
Östra Götaland	9	50	210	*4 166*	27	*528*	85,1%	22	6	*111*	16
Summa lager/industri	**246**	**1 474**	**12 159**	***8 253***	**1 185**	***804***	**90,5%**	**1 071**	**244**	***166***	**827**
Summa	**544**	**3 281**	**40 293**	***12 282***	**3 592**	***1 095***	**90,3%**	**3 242**	**799**	***244***	**2 443**
Uthyrning och fastighetsadministration									235	*72*	– 235
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									**1 034**	***316***	**2 208**
Projekt	23	111	1 105	–	98	–	–	56	24	–	32
Obebyggd mark	30	–	420	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**597**	**3 392**	**41 818**	**–**	**3 690**	**–**	**–**	**3 298**	**1 058**	**–**	**2 240**

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 2 240 Mkr och resultaträkningens driftsöverskott om 2 225 Mkr förklaras av, dels att driftsöverskottet om 55 Mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftsöverskottet i under året förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 70 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela året.

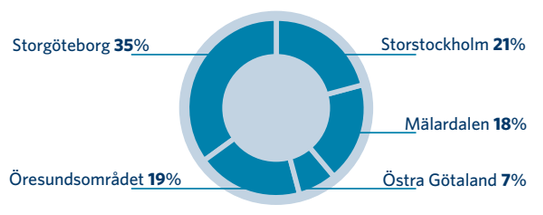
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hyresvärde, kr/kvm	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969	921	896	864
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%	89,7%	87,9%	87,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	316	307	307	298	300	298	300	268	262	259
Driftsöverskott, kr/kvm	673	637	608	601	589	569	571	559	527	494
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036	8 984	9 098	8 466
Antal fastigheter	597	583	626	635	617	598	590	587	549	515
Uthyrningsbar yta, tkvm	3 392	3 329	3 623	3 621	3 411	3 311	3 199	3 172	3 003	2 787

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per region



Joint venture

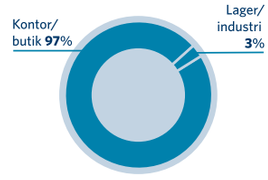
Under andra kvartalet 2015 genomförde Castellum AB (publ) en affär med Heimstaden AB (publ) som innebar att Castellum, genom dotterbolaget Corallen, förvärvade 50% i det fastighetsförvaltande bolaget CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) för 505 Mkr. Tillträde skedde i månadsskiftet maj/juni 2015. Avtalet innebär en möjlighet att via option förvärva resterande 50% för marknadsvärde, tidigast 18 månader från tillträdet.

Investeringen har under perioden bidragit med 21 Mkr till Castellums resultat. Det redovisade värdet på andelen uppgick därmed till 526 Mkr per 31 december 2015 och redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

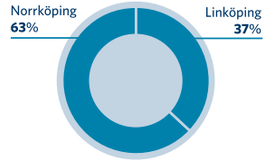
Fastighetsportföljen uppgick per 31 december till 2 030 Mkr och belåningsgraden var vid samma tillfälle 46%. Den räntebärande finansieringen utgörs av lån i några av de största nordiska bankerna varav 60% är med rörlig ränta och resterande fast ränta om ca 1%. Vidare har koncernen förlustavdrag och förväntas därmed inte betala inkomstskatt kommande år.

Heimstaden äger resterande 50% och på deras uppdrag ombesörjer Castellum fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av CORHEI Fastighets AB. För att tydliggöra Castellums innehav redovisas nedan koncernens fastighetsbestånd, koncernbalansräkning och resultat för koncernen per december 2015.

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde fördelat per ort



Balansräkning per 2015-12-31

Mkr	31 dec 2015
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	2 030
Övriga anläggningstillgångar	5
Kortfristiga fordringar	10
Likvida medel	137
Summa tillgångar	**2 182**
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	933
Uppskjuten skatteskuld	129
Räntebärande skulder	1 069
Ej räntebärande skulder	51
Summa eget kapital och skulder	**2 182**

Resultaträkning 2015

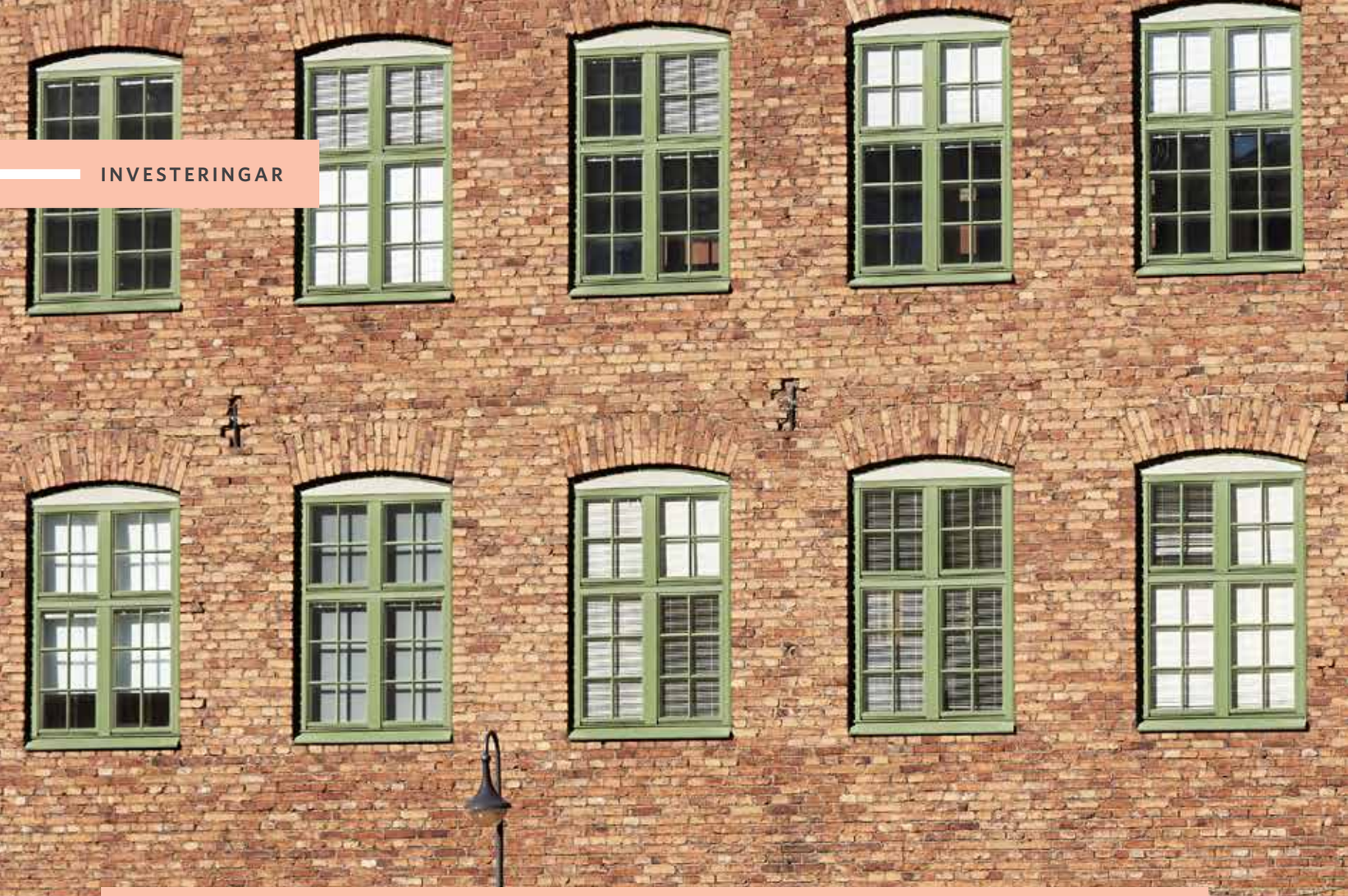
Mkr	juni - dec 2015
Hyresintäkter	96
Fastighetskostnader	– 42
Centraladministration	– 1
Räntenetto	– 7
Förvaltningsresultat	**46**
Värdeförändring fastighet	6
Aktuell skatt	-
Uppskjuten skatt	– 10
Redovisat resultat	**42**
- varav Castellums andel (50%)	*21*

Redovisat värde av andel i joint venture 2015-12-31

Mkr	Castellums andel 50%
Redovisat eget kapital	467
Koncernmässig justering för goodwill och uppskjuten skatt, netto	59
Andel i joint venture	**526**

Fastighetsbestånd per 2015-12-31

		2015-12-31				januari-december 2015						
	Fastighets-kategori	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighets-värde Mkr	*Fastighets-värde kr/kvm*	Hyres-värde Mkr	*Hyres-värde kr/kvm*	*Ekon. ut-hyrnings-grad*	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	*Fastighets-kostnader kr/kvm*	Drifts-överskott Mkr
Fördelat per ort												
Norrköping	Kontor/butik	12	92	1 228	*13 346*	115	*1 247*	*87,3%*	103	38	*406*	65
Norrköping	Lager/industri	1	19	51	*2 642*	7	*382*	*18,8%*	1	1	*67*	0
Linköping	Kontor/butik	9	51	751	*14 717*	68	*1 332*	*86,5%*	60	25	*495*	35
Totalt		**22**	**162**	**2 030**	***12 496***	**190**	***1 170***	***84,3%***	**164**	**64**	***394***	**100**
Uthyrning och fastighetsadministration										8	*53*	– 8
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration										**72**	***447***	**92**

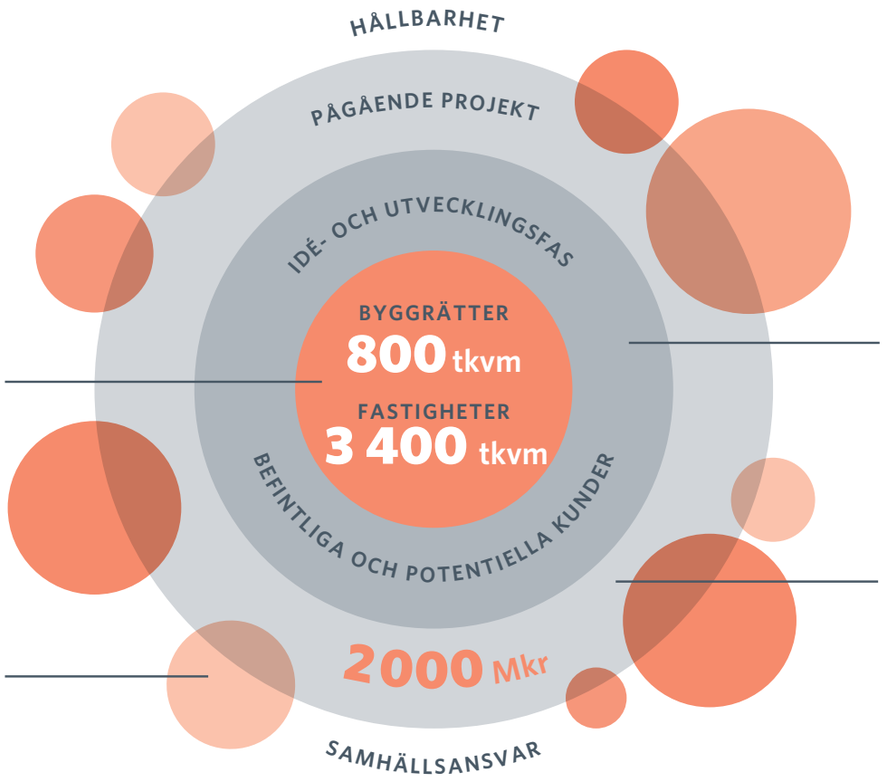


Aktiv fastighetsutveckling kräver investeringar

Castellum är långsiktigt och i strategin för tillväxt ingår att ständigt förädla och utveckla fastighetsbeståndet genom investeringar i såväl ny-, till- och ombyggnation som förvärv. Investeringarna genomförs i syfte att förbättra kassaflödet och därigenom öka fastigheternas värde. Nya projekt tillförs successivt genom förvärv av såväl utvecklingsbara fastigheter som outnyttjade byggrätter.

För att nå det övergripande tillväxtmålet om 10% krävs årliga investeringar. Under 2015 uppvisade Castellum hög aktivitet i portföljen genom att bygga och förvärva fastigheter för drygt 3,5 miljarder kr och sälja för 1,1 miljard kr.

Castellums projektutveckling



1. BYGGRÄTTER
Castellum förvaltar 597 fastigheter om totalt 3,4 miljoner kvm. Investeringar genomförs löpande i befintliga fastigheter för nya och befintliga kunder. Under 2015 har Castellum via förvärv tillförts 56 tkvm byggrätter.

Castellums outnyttjade byggrätter omfattar ca 800 tkvm.

2. IDÉ OCH UTVECKLING
God marknadskännedom och kunskap om kundernas behov ger underlag för analys av förutsättningar för nya projekt. Genomgång görs av marknadsläge, investeringsvolym, riskinventering, avkastningsnivå etc.

I idé- och utvecklingsfasen fördjupas informationen och kunskapen om projektet. Slutlig utformning och entreprenadform beslutas.

3. PÅGÅENDE PROJEKT
Castellum har pågående projekt om ca 2 000 Mkr. Efter färdigställande överförs erfarenheter till kommande projekt.

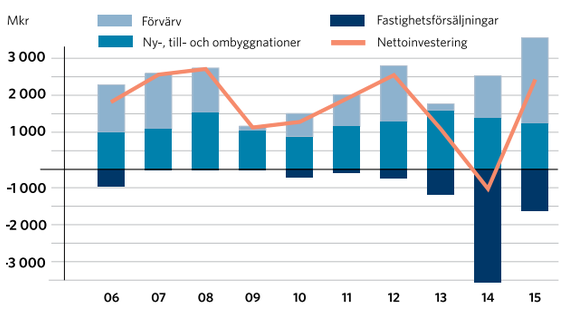
4. SAMHÄLLSANSVAR
Genom att investera och utveckla goda arbetsmiljöer tar Castellum ett samhällsansvar och bidrar till utvecklingen av de orter där verksamheten bedrivs. Alla nybyggnationer miljöcertifieras.

Castellum har de senaste 10 åren investerat för totalt 23 miljarder kr, vilket innebär 2,3 miljarder kr i genomsnitt per år. Under 2015 har Castellum investerat för totalt 3 553 Mkr (2 525) varav 1 232 Mkr (1 378) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 2 321 Mkr (1 147) förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 1 077 Mkr Storstockholm, 847 Mkr Storgöteborg, 811 Mkr Mälardalen, 533 Mkr Öresundsregionen och 285 Mkr Östra Götaland.

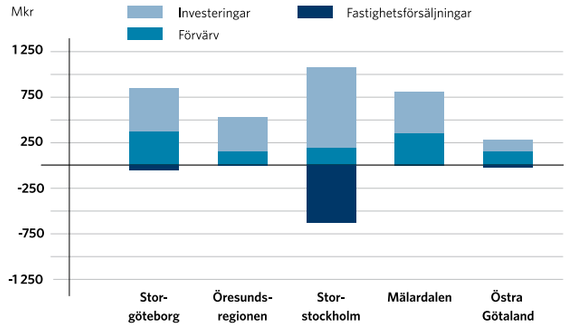
Efter försäljningar om 1 140 Mkr (3 054) uppgick nettoinvesteringen till 2 413 Mkr (–529).

Under året förvärvade Castellum 50% av aktierna i CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) för 505 Mkr. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Norrköping och Linköping om ca 2 miljarder kr – se sid 17 för mer information. Avtal har även ingåtts om förvärv av två nyproducerade kontorsfastigheter, dels en i Hyllie i Malmö för 327 Mkr med beräknat tillträde april 2016, dels en i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kr med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bl a färdigställande.

Investeringar och försäljningar per år



Investeringar och försäljningar per region 2015



Större pågående projekt

Lindholmen 30:5 i Göteborg

I december 2014 förvärvade Castellum mark på Lindholmspiren i Göteborg. På marken, som ligger mitt i det internationella ingenjörsklustret Lindholmen Science Park, påbörjade Castellum i maj 2015 uppförandet av den högkvalitativ kontorsfastigheten "Blenda" om 9 243 kvm. Blenda uppförs enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM med ambition att nå nivå excellent. Castellum är, genom Eklandia, största privata ägare av kommersiella fastigheter på Lindholmen och innehar efter uppförandet av Blenda, kontorsytor om totalt drygt 53 000 kvadratmeter i området.

Investeringen beräknas uppgå till 265 Mkr inklusive värdet av egen mark om 53 Mkr. Den nya byggnaden beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2017 och uthyrningsgraden uppgår till 22%.

LÄGE: Lindholmen Science Park i Göteborg
YTA: 9 243 kvm
TIDPLAN: Färdigställt kvartal 1, 2017
CERTIFIERING: BREEAM nivå excellent
INVESTERING: 265 Mkr

Varpen 10 i Huddinge

LÄGE: Smista området i Huddinge
YTA: 2 520 kvm
TIDPLAN: Färdigställt kvartal 4, 2016
INVESTERING: 66 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver

I Smista, Stockholmsområdets främsta kluster för bilförsäljning, har Castellum påbörjat en fullt uthyrd nybyggnation av 2 520 kvm för bilförsäljning. I området har Castellum utvecklat ca 49 000 kvm sedan millennieskiftet.

Verkstaden 14 i Västerås

LÄGE: Kopparlunden i centrala Västerås
YTA: 6 100 kvm
TIDPLAN: Färdigställt kvartal 1, 2016
CERTIFIERING: –
INVESTERING: 84 Mkr

Kopparlunden i centrala Västerås är ett område där modern teknik och 100-årig industritradition möts. Castellum äger ca 12 000 kvm byggrätter i området och har under 2015 påbörjat en tillbyggnation av 3 800 kvm och ombyggnation av 2 300 kvm. Investeringen beräknas uppgå till 84 Mkr och är fullt uthyrd.

Drottningparken i Örebro

LÄGE: Södra infarten till Örebro
YTA: 4 280 kvm
TIDPLAN: Färdigställt kvartal 3, 2016
INVESTERING: 100 Mkr
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver

I Örebro påbörjade Castellum under slutet av 2014 en nybyggnation av 4 280 kvm flexibla kontorsytor. Den nya byggnaden är välbelägen vid södra infarten till Örebro. Nybyggnationen genomförs enligt Miljöbyggnad, nivå silver.

Investeringen beräknas uppgå till 100 Mkr. Den nya byggnaden beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2016 och är fullt uthyrd.

Majorna 163:1 i Göteborg

LÄGE: Södra älvstranden i Göteborg
YTA: 5 867 kvm
TIDPLAN: Färdigställt kvartal 4, 2016
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver
INVESTERING: 88 Mkr

I Klippanområdet på Södra älvstranden i Göteborg påbörjades i slutet av 2015 en ombyggnation av 5 867 kvm kontors- och lagerlokaler. Projektet genomförs enligt Miljöbyggnad, nivå Silver.

Investeringen beräknas uppgå till 88 Mkr. Byggnaden beräknas vara färdigställd under fjärde kvartalet 2016 och är uthyrd till 75%.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT 2015

		Hyresvärde			Investering, Mkr			
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	***kr/kvm***	**Uthyrt jan 2016**	**Total**	**Återstående**	**Klart**	**Kommentar**
Lindholmen 30:5, Göteborg	9 243	23	*2 500*	22%	265	170	Kv 1 2017	Nybyggnation kontor
Drottningparken, Örebro	4 280	9	*2 050*	100%	100	40	Kv 3 2016	Nybyggnation kontor
Majorna 163:1, Göteborg	5 867	9	*1 500*	75%	88	77	Kv 4 2016	Ombyggnation kontor och lager
Verkstaden 14, Västerås	6 100	9	*1 400*	100%	84	17	Kv 1 2016	Om- och tillbyggnation skola
Varpen 10, Huddinge	2 520	5	*2 050*	100%	66	55	Kv 4 2016	Nybyggnation bilhandel
Tjurhornet 15, Stockholm	5 786	1	*250*	–	56	53	Kv 3 2016	Parkeringsdäck
Ringspännet 5, Malmö	3 333	5	*1 350*	100%	52	44	Kv 4 2016	Nybyggnation bilhandel/verkstad
Verkstaden 14, Västerås	1 844	4	*2 000*	46%	45	44	Kv 2 2017	Nybyggnation kontor
Sändaren 1, Malmö	2 771	4	*1 550*	100%	44	41	Kv 2 2017	Ombyggnation kontor

BREEAM utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.
Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.
Green Building innebär att energianvändningen är 25% lägre än energikraven i Boverkets byggregler.

Större färdigställda projekt

Varla 3:22 i Kungsbacka

LÄGE: Varla i Kungsbacka
YTA: 5 000 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: Kvartal 1, 2015
CERTIFIERING: Greenbuilding
INVESTERING: 42 Mkr

I Varla, Kungsbacka, har Castellum färdigställt en fullt uthyrd ombyggnation av 1 000 kvm och tillbyggnation av 4 000 kvm flexibla lagerytor.

Boländerna 35:1 i Uppsala

LÄGE: Boländerna i Uppsala
YTA: 8 716 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: Kvartal 1, 2015
CERTIFIERING: –
INVESTERING: 38 Mkr

I Uppsala har en ombyggnation av en butiksbyggnad om 8 716 kvm färdigställts. Fastigheten ligger i anslutning till bolagets befintliga bestånd och är uthyrd till 98%.

Lundbyvassen 8:1 i Göteborg

I centrala Göteborg har Castellum färdigställt en fullt uthyrd kontorsbyggnad om 8 990 kvm. Fastigheten ligger i närheten av Castellums befintliga bestånd och dessutom i direkt anslutning till Frihamnsområdet där Göteborg planerar för en förtätning av centrala staden. Här ska 15 000 människor bo och lika många arbetsplatser skapas. Byggnaden uppfördes i enlighet med Green Building-standard.

Investeringen uppgick till 217 Mkr.

LÄGE: Lindholmen, Göteborg
YTA: 8 990 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: Kvartal 1, 2015
CERTIFIERING: Green Building
INVESTERING: 217 Mkr

Algen 1 i Jönköping

LÄGE: Vid Munksjön i centrala Jönköping
YTA: 4 398 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: Kvartal 3, 2015
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver
INVESTERING: 140 Mkr

I centrala Jönköping har Castellum färdigställt etapp 2 av området Atollen, vilket genomförs tillsammans med flera andra parter. Nybyggnationen, som består av 4 398 kvm kontor, butik och restaurangytor, är uppförd i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver.

Investeringen uppgick till 140 Mkr och uthyrningsgraden till 83%.

Jägmästaren 1 i Linköping

LÄGE: Djurgården, Linköping
YTA: 8 774 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: Kvartal 1, 2015
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver
INVESTERING: 109 Mkr

Under 2013 påbörjade Castellum en investering i området Djurgården, Linköping, som är ett stadsbyggnadsprojekt av en ny stadsdel. Castellum har nu färdigställt en butiksbyggnad om 8 774 kvm i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver.

Investeringen uppgick till 109 Mkr och är uthyrd till 97%.

Visionen 3 i Jönköping

LÄGE: A6-området i Jönköping
YTA: 2 472 kvm
FÄRDIGSTÄLLT: Kvartal 3, 2015
CERTIFIERING: Miljöbyggnad nivå silver
INVESTERING: 60 Mkr

I anslutning till Castellums befintliga bestånd i A6-området i Jönköping påbörjades under 2014 en nybyggnation av 2 472 kvm kontor som nu färdigställts. Nybyggnationen är uppförd i enlighet med Miljöbyggnad nivå silver.

Investeringen uppgick till 60 Mkr och byggnaden är fullt uthyrd.

STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2015

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde *kr/kvm*	Uthyrningsgrad jan 2016	Total investering, Mkr	Klart	Kommentar
Lundbyvassen 8:1, Göteborg	8 990	18	*2 000*	100%	217	Kv 1 2015	Nybyggnation kontor
Algen 1, Jönköping	4 398	11	*2 550*	83%	140	Kv 3 2015	Nybyggnation handel/kontor/restaurang
Jägmästaren 1, Linköping	8 774	10	*1 100*	97%	109	Kv 1 2015	Nybyggnation handel
Visionen 3, Jönköping	2 472	6	*2 400*	100%	60	Kv 3 2015	Nybyggnation kontor
Varla 3:22, Kungsbacka	5 000	4	*700*	100%	42	Kv 1 2015	Om- och tillbyggnation lager
Boländerna 35:1, Uppsala	8 716	2	*1 350*	98%	38	Kv 1 2015	Ombyggnation handel
Godståget 1, Stockholm	6 568	4	*1 450*	100%	31	Kv 2 2015	Om- och tillbyggnation lager

BREEAM utvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.
Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som syftar till att skapa miljömässigt hållbara byggnader och tar hänsyn till energi, inomhusmiljö och byggmaterial.
Green Building innebär att energianvändningen är 25% lägre än energikraven i Boverkets byggregler.

Större förvärv under 2015

Bolsheden 1:4 i Kungsbacka

LÄGE: Utmed Säröleden mellan Göteborg och Kungsbacka
YTA: 17 804 kvm
TILLTRÄDE: Oktober 2015
INVESTERING: 153 Mkr

Castellum har förvärvat fastigheten Bolsheden 1:4 vid Säröleden i Kungsbacka, med en total yta om 17 804 kvm. Investeringen uppgick till 153 Mkr och tillträdet var i oktober 2015.

Fastigheten – i dagligt tal kallad Kungsporten – är välbelägen med goda kommunikationer till både Göteborg och Kungsbacka. Kungsporten uppfördes 1991 och består av sju byggnader med kontors- och handelsytor.

Uthyrningsgraden uppgår till 91%.

Hornsberg 10 i Stockholm

LÄGE: Västra Kungsholmen, Stockholm
YTA: 14 952 kvm
TILLTRÄDE: September 2015
INVESTERING: 421 Mkr

På västra Kungsholmen i Stockholm har Castellum förvärvat en fullt uthyrd fastighet om 14 952 kvm. Fastigheten består av tre sammanlänkade byggnader fördelade på ca 9 500 kvm kontor, 2 000 kvm butik, 1 400 kvm laboratorium samt resterande del restaurang och lager. Hornsberg är inne i en utvecklingsprocess som beräknas pågå under flera år och flera företag har valt att lägga sina huvudkontor i området.

Investeringen uppgick till 421 Mk.

.

Kärra 75:2 och 75:4 i Göteborg

LÄGE: Utmed E6 i Tagene-området, Göteborg
YTA: 15 943 kvm
TILLTRÄDE: Juni 2015
INVESTERING: 127 Mkr

I Tagene-området utmed E6:an har Castellum förvärvat två fastigheter för lager och handel om totalt 15 943 kvm. På fastigheten finns en outnyttjad byggrätt om ca 3 000 kvm. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till bolagets tidigare bestånd.

Investeringen uppgick till 127 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 98%.

Park Allé 373, Roholmsvej 19-21 och Generatorvej 6-8, Köpenhamn, Danmark

LÄGE: Albertslund, Brøndby och Søborg i nordvästra Storköpenhamn, Danmark
YTA: 51 525 kvm
TILLTRÄDE: Januari 2015
INVESTERING: 377 Mkr

I Danmark har Castellum förvärvat tre kontors- och lagerfastigheter i Albertslund, Brøndby och Søborg i nordvästra delen av Storköpenhamn. I området planeras för infrastrukturutbyggnad.

Investeringen uppgick till 377 Mkr och byggnaderna har en uthyrningsgrad om 82%.

Bromsgården 1, Örebro

Bromsgården 1, Gillet 22, Hållstugan 28 och Prästgården 12 i Örebro

LÄGE: Centrala Örebro
YTA: 22 887 kvm
TILLTRÄDE: Maj 2015
INVESTERING: 343 Mkr

I centrala Örebro har Castellum förvärvat fyra kontors- och butiksfastigheter om totalt 22 887 kvm. I och med förvärvet fördubblades Castellums centrala citybestånd i Örebro.

Investeringen uppgick till 343 Mkr och byggnaderna har en uthyrningsgrad om 92%.

Marievik 27 och 30 i Stockholm

LÄGE: Marievik, Stockholm
YTA: 13 087 kvm
TILLTRÄDE: Januari 2015
INVESTERING: 319 Mkr

I Stockholm har Castellum förvärvat en kontorsfastighet om 13 087 kvm samt ett parkeringshus i Marievik, som de senaste åren utvecklats till ett av södra Stockholms största kontorsarbetsområden. Området ligger i anslutning till Essingeleden och Södra Länken i direkt närhet till kollektivtrafik.

Investeringen uppgick till 319 Mkr och uthyrningsgraden i fastigheten uppgår till 73%.

Gasklockan 2 i Mölndal

LÄGE: Åbro-området
YTA: 4 876 kvm
TILLTRÄDE: Dec 2015
INVESTERING: 64 Mkr

Castellum har förvärvat en fullt uthyrd verkstadsfastighet i Mölndal för 64 Mkr.

Vakten 11 i Jönköping

LÄGE: A6-området i Jönköping
YTA: 6 933 kvm
TILLTRÄDE: Oktober 2015
INVESTERING: 128 Mkr

På A6-området i Jönköping har Castellum förvärvat en fullt uthyrd kontorsfastighet om 6 933 kvm med moderna och flexibla ytor för friskvård, vård, kontor och butiksverksamhet. A6-området har, efter regementsnedläggningen i mitten av 1980-talet, utvecklats till såväl regionens största plats för handel som näst största arbetsplatsområde efter Jönköpings centrum.

Investeringen uppgick till 128 Mkr.

Lindholmen 28:1, Göteborg

LÄGE: Lindholmen, Göteborg
YTA: 3 898 kvm
TILLTRÄDE: Februari 2015
INVESTERING: 115 Mkr

På Lindholmen i Göteborg har Castellum förvärvat en kontorsfastighet om 3 898 kvm. Den är belägen vid Lindholmsbassängen och sammanhängande med en fastighet som bolaget äger sedan tidigare.

Området Lindholmen Science Park har under ca 15 år utvecklats till en internationell innovationsmiljö dit drygt 20 000 människor dagligen kommer för att arbeta, forska eller studera inom områdena transport, IT och media. I området planeras för fortsatt expansion; år 2020 beräknas 30 000 människor ha sin sysselsättnings- eller utbildningsbas på Lindholmen.

Investeringen uppgick till 115 Mkr och uthyrningsgraden i fastigheten uppgår till 90%.

STÖRRE FASTIGHETSFÖRVÄRV UNDER 2015

		Hyresvärde					
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	***kr/kvm***	**Uthyrnings-grad jan 2016**	**Anskaffnings-värde, Mkr**	**Tillträde**	**Kommentar**
Hornsberg 10, Stockholm	14 952	31	*2 050*	100%	421	Sept 2015	Kontor
Park Allé 373, Roholmsvej 19-21 och Generatorvej 6-8, Köpenhamn	51 525	53	*1 050*	82%	377	Jan 2015	Kontor/lager
Bromsgården 1, Gillet 22, Hållstugan 28 och Prästgården 12, Örebro	22 887	31	*1 350*	92%	343	Maj 2015	Kontor/butik
Marievik 27 och 30, Stockholm	13 087	31	*2 350*	73%	319	Jan 2015	Kontor, butik och parkeringshus
Bolsheden 1:4, Kungsbacka	17 804	19	*1 100*	91%	153	Okt 2015	Kontor och handel
Vakten 11, Jönköping	6 933	10	*1 500*	100%	128	Okt 2015	Kontor
Kärra 75:2 och 75:4, Göteborg	15 943	12	*700*	98%	127	Juni 2015	Lager, kontor och handel
Lindholmen 28:1, Göteborg	3 898	9	*2 450*	90%	115	Feb 2015	Kontor
Gasklockan 2, Mölndal	4 876	7	*1 350*	100%	64	Dec 2015	Verkstad och kontor
Bangården 4, Solna	5 765	8	*1 350*	24%	63	Maj 2015	Projekt
Bleckslagaren 7, Örebro	5 810	4	*650*	55%	38	Dec 2015	Projekt
Rosersberg 11:130, Sigtuna	–	–	–	–	34	Dec 2015	Mark

STÖRRE FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR UNDER 2015

		Hyresvärde						
Fastighet	**Yta, kvm**	**Mkr**	***kr/kvm***	**Underliggande fastighetspris, Mkr**	**Uppskjuten skatt /omkostn., Mkr**	**Försäljningspris netto, Mkr**	**Fränträde**	**Kategori**
Ekenäs 1-4, Karis 3 och 4 och Sätesdalen 2 i Stockholm, Hammarby-Smedby 1:454 och 1:461 i Upplands-Väsby samt Ringpärmen 4 och Sjöstugan 1 i Sollentuna	88 563	127	*1 450*	836	– 36	800	Dec 2015	Kontor
Rankan 3 & 4, Sollentuna	–	–	–	198	– 15	183	Juli 2015	Mark
Inom Vallgraven 22:3, Göteborg	1 568	5	*3 100*	69	– 4	65	Feb 2015	Kontor/butik

Byggrätter och potentiella projekt

I Castellums strategi ingår att nyproducera lokaler. För att kunna erbjuda kunden nyproducerade lokaler med kortast möjliga tid till inflyttning är det en konkurrensfördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner.

Castellum har ca 788 tkvm outnyttjade byggrätter (uthyrningsbar yta) och för ett antal av dessa finns konkreta projekt som kan påbörjas relativt omgående.

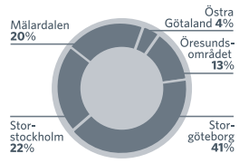
Outnyttjade byggrätter är värderade till 1 352 Mkr (1 184) motsvarande i genomsnitt ca 1 700 kr/kvm (1 500). Av byggrätterna finns 360 tkvm motsvarande 883 Mkr (625) redovisade som projekt och obebyggd mark. Resterande finns redovisade bland kontor/butik respektive lager/industri då dessa finns på redan bebyggda fastigheter.

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist, medför behov av nyproduktion och därmed konvertering av främst äldre kontors- och industriområden till bostäder. Processen är framför allt vanligt förekommande i Stockholm där befolkningstillväxten och efterfrågan är stark samt bristen på bostäder omfattande, men förekommer även i Göteborg. Omvandlingen från kommersiell verksamhet till bostäder är samtidigt del i en övergripande stadsutveckling mot förtätad stadsbyggnad och mer blandad stad.

I de delmarknader där konvertering är eller förväntas bli aktuell kan en uthyrd kommersiell fastighet ha ett högre värde som bostadsbyggrätt än som kommersiell fastighet, vilket påverkar fastighetsvärdet. Hur stor värdepåverkan är beror på ett flertal faktorer där de väsentligaste är planmässiga förutsättningar, d v s hur stor sannolikheten är för framtida exploatering, tillåten byggrättsvolym samt inom vilken tidsram exploatering kan ske.

Inom främst Castellums delmarknader Bromma/Mariehäll och Johanneshov i Stockholm pågår detaljplaneändringar som kommer leda till successiv konvertering av äldre kontors- och industribestånd till bostäder. I takt med att staden växer tillkommer dock nya områden som är föremål för konvertering.

Byggrätter andel yta / region



Eklandia Logistikpark i Göteborg

Eklandia och fyra andra aktörer planerar att tillsammans skapa en ny logistikpark i direkt anslutning till Göteborgs hamn, Port of Gothenburg Logistics Park. Satsningen är en av de största i sitt slag i Sverige. Läget nära Nordens största hamn, viktiga industrier och med tillgång till god infrastruktur lämpar sig väl för effektiv lager- och logistikverksamhet. Den tilldelade marken möjliggör nyproduktion upp till 70 000 kvm.

Kungspassagen i Uppsala

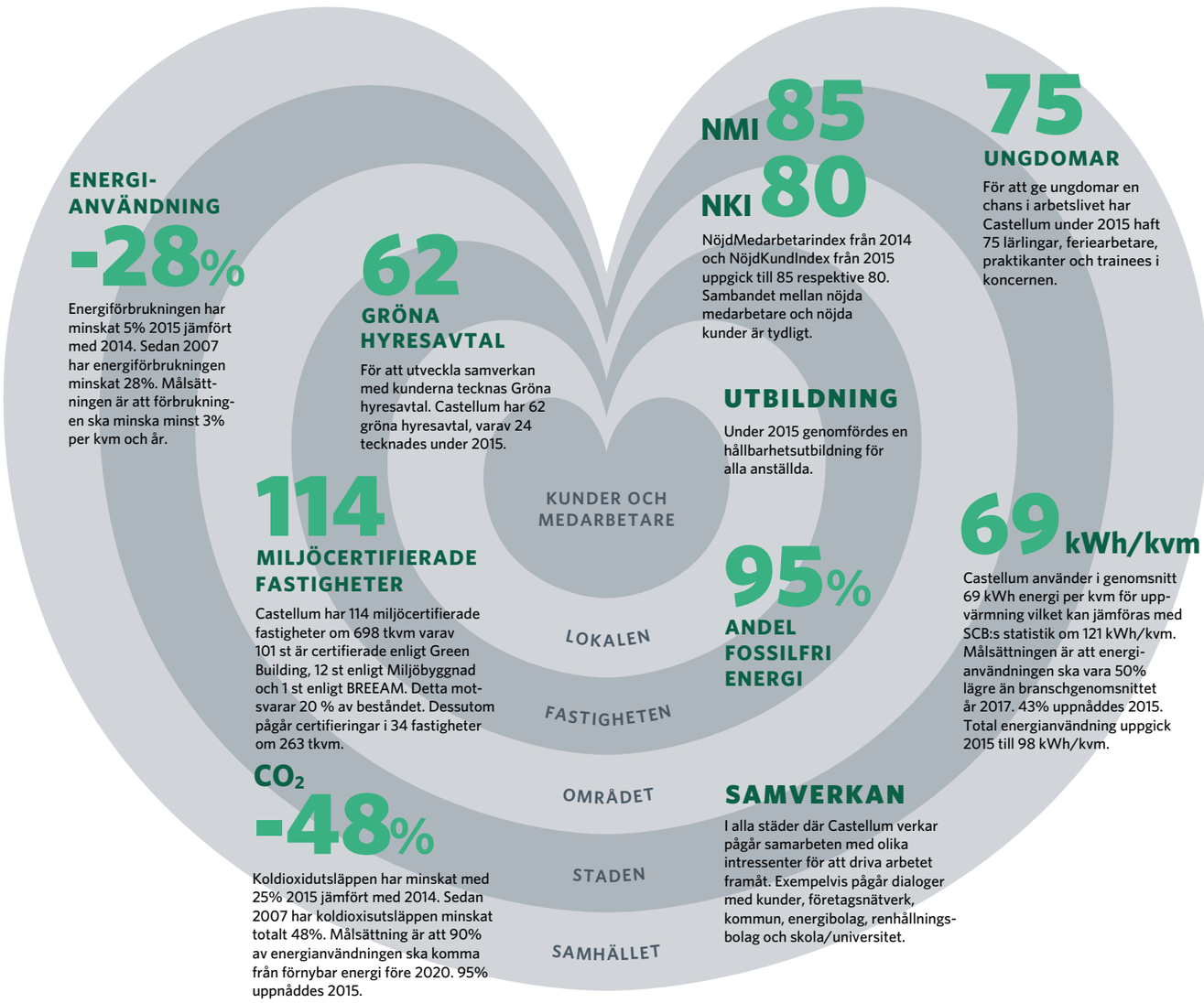
I ett av Uppsalas bästa lägen, med inte bara närhet till Resecentrum, utan hela citys utbud av restauranger, service och shopping, planerar Aspholmen Fastigheter låta uppföra kontorshuset Kungspassagen.

Det nya kontorshuset planeras att byggas enligt Miljöbyggnad, som lägst silvernivå, ha solceller, grön el, samt koldioxidneutral fjärrvärme.

Hållbarhet är en förutsättning för ekonomisk tillväxt

Castellum är en av fastighetsbranschens största aktörer och tillväxtförmågan bygger på att företaget kontinuerligt utvecklas. Hållbarhetsarbetet handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

Höjdpunkter i Castellums hållbarhetsarbete 2015



ENERGI-ANVÄNDNING

-28%

Energiförbrukningen har minskat 5% 2015 jämfört med 2014. Sedan 2007 har energiförbrukningen minskat 28%. Målsättningen är att förbrukningen ska minska minst 3% per kvm och år.

62

GRÖNA HYRESAVTAL

För att utveckla samverkan med kunderna tecknas Gröna hyresavtal. Castellum har 62 gröna hyresavtal, varav 24 tecknades under 2015.

114

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

Castellum har 114 miljöcertifierade fastigheter om 698 tkvm varav 101 st är certifierade enligt Green Building, 12 st enligt Miljöbyggnad och 1 st enligt BREEAM. Detta motsvarar 20 % av beståndet. Dessutom pågår certifieringar i 34 fastigheter om 263 tkvm.

CO_2 -48%

Koldioxidutsläppen har minskat med 25% 2015 jämfört med 2014. Sedan 2007 har koldioxisutsläppen minskat totalt 48%. Målsättning är att 90% av energianvändningen ska komma från förnybar energi före 2020. 95% uppnåddes 2015.

NMI 85

NKI 80

NöjdMedarbetarindex från 2014 och NöjdKundIndex från 2015 uppgick till 85 respektive 80. Sambandet mellan nöjda medarbetare och nöjda kunder är tydligt.

UTBILDNING

Under 2015 genomfördes en hållbarhetsutbildning för alla anställda.

95%

ANDEL FOSSILFRI ENERGI

SAMVERKAN

I alla städer där Castellum verkar pågår samarbeten med olika intressenter för att driva arbetet framåt. Exempelvis pågår dialoger med kunder, företagsnätverk, kommun, energibolag, renhållningsbolag och skola/universitet.

75

UNGDOMAR

För att ge ungdomar en chans i arbetslivet har Castellum under 2015 haft 75 lärlingar, feriearbetare, praktikanter och trainees i koncernen.

69 kWh/kvm

Castellum använder i genomsnitt 69 kWh energi per kvm för uppvärmning vilket kan jämföras med SCB:s statistik om 121 kWh/kvm. Målsättningen är att energianvändningen ska vara 50% lägre än branschgenomsnittet år 2017. 43% uppnåddes 2015. Total energianvändning uppgick 2015 till 98 kWh/kvm.

UTMÄRKELSER OCH BEDÖMNINGAR

Castellum har under 2015 tilldelats World Green Building Councils främsta utmärkelse Business Leadership in Sustainability. Priset delas ut för att främja ledande företag inom hållbarhetsområdet samt inspirera till "best practice" inom hållbart byggande, företagsengagemang och hållbara projekt.

Castellum har uppnått högsta nivån för hållbarhetsarbetet i GRESB:s (Global Real Estate Sustainability Bechmark) undersökning: Green Star 2015. Utmärkelsen innebär att Castellum är ett av de högst rankade företagen inom hållbarhetsområdet i världen inom fastighetssektorn.

I CDP:s hållbarhetsindex har Castellum uppnått ett högt betyg om 93 B av 100 A-E. Detta gör att Castellum rankas bland de mest hållbara bolagen i världen.

Castellum har signerat FN:s Global Compact och står därmed bakom FN:s tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

Hållbarhetsarbete inom Castellum

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr Castellums hållbarhetsarbete:

Externa regelverk

- Global Compact
- Svenska Aktiebolagslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- Miljöcertifiering - Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Viktiga interna regelverk

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

Global Compact
Castellum har signerat FNs Global Compact, vilket är ett initiativ för att samordna frågor gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Global Compact omfattar 10 principer:

1. Stöd och respekt för skydd för mänskliga rättigheter inom den sfär vi kan påverka.
2. Försäkran att vi inte är delaktiga i brott mot mänskliga rättigheter.
3. Föreningsfrihet, rätt till kollektiva förhandlingar.
4. Avskaffande av barnarbete.
5. Avskaffande av tvångsarbete.
6. Avskaffande av diskriminering.
7. Stöd av försiktighetsprincipen vad gäller miljörisker.
8. Främjande av större miljömässigt ansvarstagande.
9. Uppmuntran till utveckling och spridning av miljövänlig teknik.
10. Motverkan av alla former av korruption.

Hållbarhetsarbetet har alltid varit en naturlig del av Castellums verksamhet. Som långsiktig aktör och samhällsbyggare är det en självklarhet att på olika sätt bidra till utvecklingen av det hållbara samhället. Hållbarhet brukar delas upp i tre olika dimensioner: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet innebär för Castellum bland annat att använda resurser som energi och vatten så klokt och effektivt som möjligt samt att både ny-, till- och ombyggnationer byggs med hög miljöstandard.

Social hållbarhet betyder att Castellum är en engagerad part på de orter och i de regioner där företaget är verksamt och samverkar med kunder, kommuner och andra samarbetspartners. Det betyder också att Castellum samarbetar med skolor och universitet och erbjuder ungdomar läringsplatser och sommarjobb. Och – naturligtvis – värnas det om de egna medarbetarna.

Castellums ansvarskänsla sträcker sig också till kunder och aktieägare och den långsiktiga hållbarhetsstrategin ger en naturlig grund för ekonomiskt hållbar tillväxt.

Organisation och styrning av hållbarhetsarbetet
Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensam policy, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Arbetet bedrivs lokalt på varje dotterbolag, följs upp varje år och avrapporteras regelbundet till koncernledningen. På Castellum finns en hållbarhetssamordnare med uppgift att driva och utveckla arbetet för hela koncernen. Castellums styrelse antar årligen hållbarhetspolicy och uppförandekoder samt diskuterar och följer upp arbetet löpande. Castellums VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet.

Arbetet granskas regelbundet av extern part, bl a via revision genom Miljödiplomering, som bygger på miljöledningssystemen ISO 14001 och EMAS. En gemensam hållbarhetsgrupp finns i koncernen för att utveckla arbetet, utbyta erfarenheter och bevaka förändringar i omvärlden.

Castellums hållbarhetsarbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Under 2015 genomfördes en gemensam hållbarhetsutbildning för alla medarbetare i koncernen och utbildning av nya medarbetare sker löpande.

Redovisning av Castellums hållbarhetsarbete
Castellum redovisar hållbarhetsarbetet i enlighet med GRI för tredje året och sedan 2014 baseras redovisningen på GRI G4, nivå Core där GRI-index finns på sidan 142.

Intressentdialog
För att utveckla och förbättra verksamheten har Castellum kartlagt och analyserat intressenternas förväntningar på bolagets verksamhet. Intressentdialog genomfördes under 2014 med kunder, ledningsgrupp, medarbetare och styrelse om vilka hållbarhetsfrågor som de anser vara viktigast för Castellum. Resultatet av dialogen i kombination med bolagets egen utvärdering av verksamheten innebär att Castellum fokuserar på följande områden:
- Effektiv resursanvändning
- Hållbart fastighetsbestånd
- Hållbara samarbeten
- Socialt engagemang och ansvarstagande

NEDSLAG I CASTELLUMS HÅLLBARHETSARBETE SEDAN 1995

Castellum påbörjade hållbarhetsarbetet i mitten av 90-talet när bolaget bildades, då med fokus på framförallt energi- och materialfrågor. Att vara närvarande på de orter där verksamheten bedrivs och bidra till orter utveckling har alltid varit en viktig del i Castellums strategi.

Skolprojektet som fått samverkanspris

Ett långvarigt samarbete som är viktigt för båda parter. Så kan man beskriva Eklandias tolvåriga relation till Brunnsboskolans högstadium på Hisingen i Göteborg. Tanken är att både skolan och näringslivet mår bra av att närma sig varandra. Projektet har erhållit samverkanspriset Utmärkelsen.
”Vi vill vi ge eleverna inblick i hur arbetslivet fungerar. Som ett av Göteborgs största fastighetsbolag känns det naturligt att ta ett socialt ansvar”, säger Cecilia Buttwill, kommunikationsansvarig på Eklandia. ”Vi ser att båda parter vinner på detta”.

Från lärling till fast jobb

Waleed Mahdi, i dag fastighetsansvarig på Harry Sjögren AB i Göteborg, sökte och fick en lärlingsplats 2013 – i konkurrens med 35 andra sökande. Efter tre månader blev han provanställd och sedan snart två år är han fast anställd.
”Jag har ett roligt jobb i ett gott gäng där vi hjälper varandra”, säger Waleed. ”Ingen dag är riktigt lik den andra, det handlar om att vara tillgänglig, att ge snabb service och lösa problem. I mitt jobb finns utrymme för att ta eget ansvar och själv hitta goda lösningar som gör våra kunder nöjda.”

Det soliga skyltfönstret i Mölndal

Ett intresseväckande skyltfönster – som både visar hur forskning och produktion sker av hållbar el. Det är en viktig del av verksamheten hos Swerea IVF i Mölndal. Här genereras, från solceller på taket, energi som används i byggnaden samtidigt som Swerea IVF kan driva sin framtidsforskning kring solcellsteknik vidare. I samverkansprojektet deltar, förutom Castellum via Harry Sjögren AB, också Mölndal Energi.
”Ett syfte är att stimulera befintliga och nya kunder att integrera miljöaspekten i den dagliga verksamheten och se den som en konkurrensfördel”, säger Jens Wallén, hållbarhetsansvarig Harry Sjögren.

Första fastighetsbolaget i Fossilfritt Sverige

Castellum är det fastighetsbolag som först anslöt sig till Fossilfritt Sverige, regeringsinitiativet som lanserades i anslutning till FN:s klimatmöte i Paris i december 2015. Avsikten är att synliggöra det ambitiösa miljöarbete som bedrivs i svenska företag med målet att göra Sverige till ett av världens första fossilfria länder. ”Initiativet går helt i linje med Castellums ambitioner på hållbarhetsområdet”, säger Filip Elland, koncernens hållbarhetssamordnare. ”Ett av våra mål är att 90% av all energi som används i koncernen ska vara förnyelsebar senast 2017, ett annat att vår fordonsflotta ska vara fossiloberoende till 2020”.

Vardagsgnet ger energivinster

Castellum har ända sedan mitten av 90-talet arbetat med energieffektiviseringar. Det handlar om ett kontinuerligt och systematiskt arbete, att regelbundet följa upp och åtgärda.
”Det kan sammanfattas som ett vardagsgnetande – att hela tiden bry sig och ha med sig de här frågorna”, säger Filip Elland, hållbarhetsansvarig i Castellum. ”Det ger både bättre prestanda i fastigheterna och ett bra inomhusklimat för våra kunder.”

Sedan 2007 har Castellum en koncerngemensam målsättning och sedan dess har energianvändningen minskat med 28%.

Castellums roll i samhället

HELENA AGBLAD
LÄRLING INOM HR UNDER 2015 PÅ CASTELLUM AB

”Jag kom till Castellum direkt från min treåriga personalvetarutbildning. Under studietiden längtade jag efter att se och förstå hur ett företag fungerar i verkligheten.

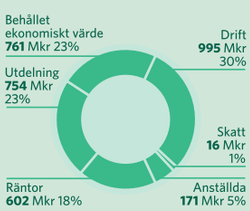
Det kändes viktigt att, frånsett många sommarjobb, nu få denna första längre upplevelse av ett företags organisation och hur verksamheten är upplagd, både i moderbolaget och dotterbolagen. Jag har fått överblick och värdefulla erfarenheter som jag kommer att ha nytta av framöver.

Det är intresset för organisationsfrågor i kombination med mina grundvärderingar som är skälet till att jag valt den här utbildningsvägen; jag tror att människors inställning och insatser gör skillnad.

Under min tid på bolaget har jag känt ett stort stöd från min mentor på Castellum, vilket jag uppskattat.”

Skapat och distribuerat värde
Värde skapat i enlighet med GRI-indikatorn G4-EC1

Direkt skapat ekonomiskt värde



Långsiktigt värdeskapande
Castellum är som fastighetsägare en långsiktig aktör, där lönsamhet till låg risk samt finansiell styrka är avgörande. Castellum bidrar till stadsutvecklingen på de orter och i de områden bolaget verkar. Koncernen arbetar även med effektiv fastighetsförvaltning, vilket skapar värde för både kunder och medarbetare, sänker kostnaderna och minskar miljöpåverkan.

Castellums strategi att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med fokus på tillväxt i kassaflödet till låg finansiell risk, vilket ger förutsättning för att ge aktieägarna en konkurrenskraftig utdelning.

Skatt är en viktig fråga för fastighetsbranschen och omfattar inte bara inkomstskatt utan även moms, fastighetsskatt, källskatt, arbetsgivaravgifter m m. Castellums huvudtes är att rätt skatt ska betalas under gällande regelverk.

Att lagar och regler följs övervakas av en compliance officer-funktion som rapporterar direkt till styrelsens revisions- och finansutskott.

Utveckling av våra tillväxtorter
För att bidra till hållbar stadsutveckling samverkar Castellum i över 60 citynätverk och företagarföreningar för att utveckla de orter där verksamhet bedrivs.

Samarbete pågår även med olika parter för att driva utveckling, ta del av kunskap om ny teknik och utbyta erfarenheter. Exempel är EPRA Sustainability Committee, Energimyndighetens ”Beställargrupp för lokaler” (BELOK), Sweden Green Building Council, energibolag, lokala renhållningsbolag och Chalmers. I Mölndal samarbetar Harry Sjögren med Swerea för att utveckla solcellsanläggningar.

Under 2015 har lokaler på flera orter upplåtits som träffpunkt, arbetsplats eller förråd för att underlätta i flyktingkrisen.

Där sponsring och stöd sker fokuserar det på att främja utbildning och hälsa hos ungdomar. Exempelvis lämnas stöd till Vetenskapsfestivalen, Ung Företagssamhet, Vårstafetten och lokala idrottsföreningar. Direkt stöd lämnas till exempelvis Stadsmissionen, Räddningsmissionen, Polstjärna och Barncancerfonden.

Stöd till ungdomar
Castellum arbetar genom direkt engagemang via våra medarbetare i sociala frågor för att ge ungdomar en introduktion i arbetslivet. Under 2015 har totalt 75 ungdomar arbetat inom Castellum som feriearbetare, praktikanter, lärlingar, genom mentorskap, examensarbeten eller trainee. Av ungdomarna var 11 lärlingar.

Samverkan med universitet, högskolor och grundskola pågår på flera orter genom både uppsatser och mentorskap, bland annat har tre masteruppsatser handletts. Direkt samverkan sker även genom exempelvis Eklandia som följer en högstadieklass under en längre period. Därtill sker samverkan via CMB (Centrum för management och byggnadsfrågor) vid Chalmers i Göteborg.

Våra leverantörer
Vid nybyggnation, ombyggnation och inköp av varor och tjänster ställs tydliga hållbarhetskrav. I förvaltningen anlitar Castellum till största delen lokala leverantörer där värme-, kyl-, vatten- och elleverantörer står för en stor andel.

Vid större inköp och upphandlingar granskas leverantörer och entreprenörer enligt koncerngemensamma riktlinjer gällande bl a materialkrav, kvalitet och arbetsmiljö. Generellt ställs krav på miljöledningssystem, miljöansvarig, val av hållbara byggmaterial ur såväl miljö som hälsoperspektiv, miljöplan och avfallsplan även om kraven inte är identiska i samtliga upphandlingar.

Vid nybyggnation och större ombyggnation av kontors- eller butikslokaler ställs krav i enlighet med miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad, lägst nivå Silver, men certifiering sker även med systemen EU Green Building eller BREEAM. Till varje större upphandling finns specifika administrativa föreskrifter där även arbetsmiljökrav ställs.

Under 2015 har en koncerngemensam uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners utarbetats.

Arbetsmiljö
Castellum värnar om både anställda och leverantörer och har ett ansvar för att ingen blir fysiskt eller psykiskt sjuk eller skadas på grund av sitt arbete.

Castellum arbetar fortlöpande med att utveckla och förbättra arbetsmiljön i hela koncernen.

Under 2015 har en fördjupad utbildning i arbetsmiljöfrågor genomförts i alla ledningsgrupper i koncernen.

Kunder

En viktig framgångsfaktor är organisationens kunskap om och känsla för den lokala marknaden. Med sex självständiga dotterbolag tar Castellum affärsbesluten där affärerna finns och kan därmed erbjuda kunderna korta beslutsvägar och snabba besked – helt enkelt en enklare vardag. Samtidigt ges kunderna tryggheten att arbeta tillsammans med en stor, resursstark nationell koncern.

Goda och långsiktiga kundrelationer är en förutsättning för att skapa tillväxt och kundmätningar genomförs regelbundet. En stor andel av kunderna, nästan nio av tio, svarar att de gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Närhet till kunden

Castellums organisation med lokala dotterbolag ger närhet till kunderna och korta beslutsvägar. Medarbetarna inom Castellum arbetar nära marknaden vilket ger en naturlig möjlighet att känna till kundens nuvarande och framtida behov. Kunderna kan därmed erbjudas lokaler anpassade efter behov, god personlig service samt snabba besked. Castellums medarbetare har en kontinuerlig dialog med kunderna, dels genom personliga möten men även kundtidningar och hemsidor.

Som en av de största fastighetsägarna på respektive lokal marknad samarbetar Castellum med kommuner samt engagerar sig i lokala nätverk, som t ex företagarföreningar, för att som en aktiv samhällsbyggare skapa attraktiva arbetsmiljöer för kunderna.

Nöjda kunder

Det är viktigt att Castellum lever upp till kundernas förväntningar. För att följa upp och utvärdera genomförda insatser genomförs årligen en extern kundmätning, Nöjd Kund Index. Mätningen visar såväl kundernas generella uppfattning om Castellum som hur väl Castellum lever upp till de olika delområdena servicevilja, affärsrelation, lokalen, fastigheten, fastighetsservice, miljö och information.

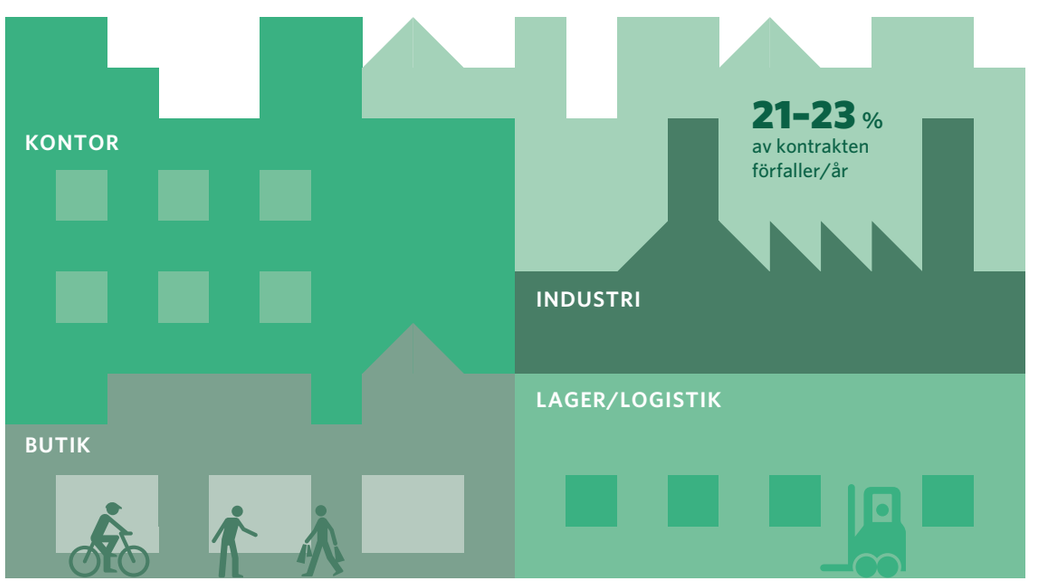
Undersökningen som genomfördes 2015 och som innefattade kontor, butik, lager och industri omfattade en majoritet av Castellums större kunder. Undersökningen visar på ett fortsatt genomgående högt betyg för Castellum med ett totalt index om 80 på en skala om 100, vilket är högre än jämförelseindex i branschen för kontor om 75.

BJÖRN PELLNOR
FASTIGHETSANSVARIG PÅ CORALLEN I JÖNKÖPING

"I mitt jobb är man det dagliga ansiktet utåt. Det innebär att jag bygger och vårdar relationer. Jag försöker se på mitt arbete ur kundens perspektiv, att vara närvarande och snabbt kunna hjälpa till. En nöjd kund är också en lojal kund och i Jönköping höjde vi vårt Nöjd Kund Index rejält i den senaste mätningen, från en redan god nivå. Helt fantastiskt tyckte vi!"

UTHYRNING OCH OMFÖRHANDLING

Castellum levererar lokaler till svenskt näringsliv och har ca 4 500 kontrakt motsvarande ett kontraktsvärde om ca 3 000 Mkr. Varje år förfaller drygt 21-23% av kontrakten varav ca 11% förlängs till oförändrade villkor, ca 7% sägs upp av kund för avflytt, 2% sägs upp av kund för omförhandling och 1% sägs upp av Castellum för omförhandling.



Under 2015 tecknades 668 kontrakt med ett årsvärde om 316 Mkr. 78% av nyteckningsvolymen kommer via egna kontakter.

4 500 kontrakt
3 000 Mkr
(Kontraktsvärde)

668
nya kontrakt

varav
78 %
genom egna kontakter

316 Mkr
(Årsvärde nya kontrakt)

NKI
80

Resultatet i Nöjd Kund Index-mätningen 2015 ökar igen. Det är ett bevis på att vårt dagliga samarbete med kunderna ger resultat.

Av de undersökta delområdena uppvisar Castellum högst index inom servicevilja. Där ingår parametrar som personligt bemötande, service och tillgänglighet. En hög andel av de tillfrågade kunderna, 88%, svarar att de kan tänka sig att hyra av Castellum igen och gärna rekommenderar Castellum som hyresvärd till andra.

Castellums kunder speglar svenskt näringsliv

Castellum har god riskspridning i kontraktsportföljen avseende geografi, lokaltyp, kontraktsstorlek, löptider och branscher i vilka kunderna är verksamma. Därmed är Castellums kontraktsportfölj en spegling av svenskt, inhemskt näringsliv och därmed svensk ekonomi.

Koncernen har ca 4 500 kommersiella kontrakt där det enskilt största kontraktet svarar för ca 2% av Castellums totala hyresintäkter.

Aktivt uthyrningsarbete

Castellum har hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Under 2015 har 668 nya kontrakt tecknats med ett totalt årsvärde om 316 Mkr. Uthyrningsarbetet visar på vikten av att vårda kunderna och kontaktnäten. Av nytecknat kontraktsvärde kommer 78% från egna kontakter, rekommendationer eller att befintliga kunder utökar, medan 12% kommer via hemsidorna och 10% från mäklare.

Hyresavtal - formell överenskommelse med kund

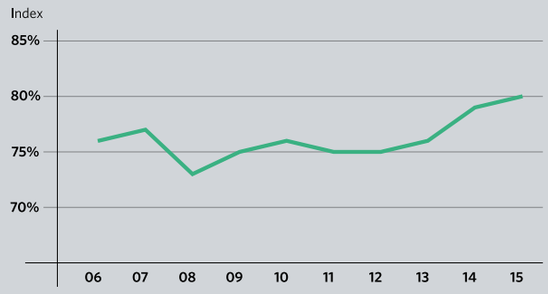
Hyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader och har kvartalsvis förskottsbetalning. Hyresnivån kan förändras i samband med att respektive kontrakt förfaller till omförhandling.

Hyresavtalen innehåller normalt en bashyra, d v s överenskommen hyra vid avtalets tecknande, samt en indexklausul som innebär en årlig förändring av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en procentuell minimiuppräkning.

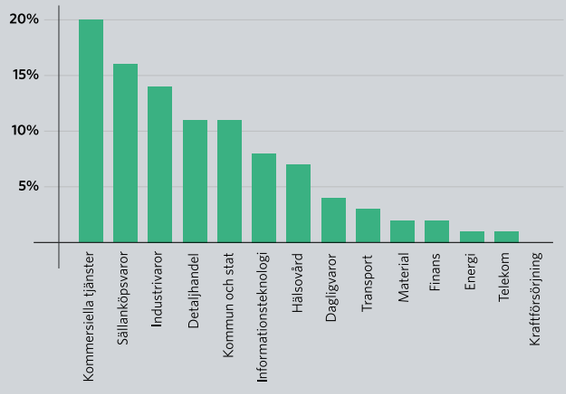
Vanligtvis innehåller hyresavtalen ett tillägg för lokalens andel av fastighetens kostnad för värme, kyla samt fastighetsskatt.

Hållbarhet och långsiktig tillväxt går hand i hand och Castellum erbjuder befintliga såväl som nya kunder att teckna ett grönt hyresavtal, vilket är ett samverkansavtal kring bl a energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering - som syftar till att minska lokalernas miljöbelastning. Under 2015 tecknades 24 nya gröna hyresavtal och totalt har Castellum 62 gröna hyresavtal.

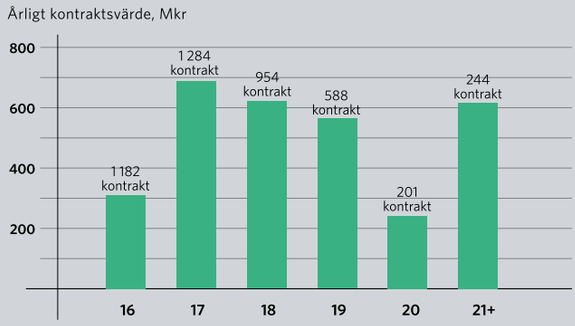
Nöjd Kund Index



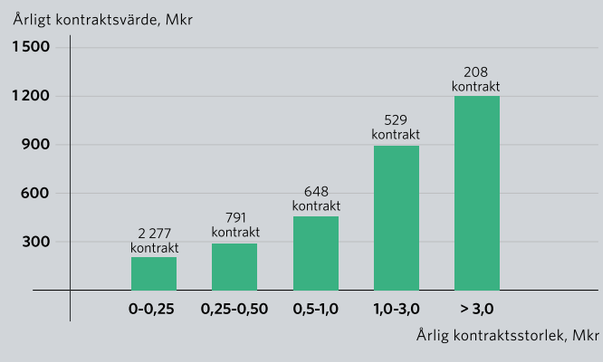
Kontraktsfördelning per bransch



Kontraktsförfallostruktur



Fördelning kontraktsstorlek



Jesper på Harry Sjögren AB tillsammans med en kund

Caroline på Brostaden

Kärra 74:2, Göteborg

Organisation och medarbetare

Under 2015 har Castellum introducerat en ny gemensam profil för att tydliggöra koncernens gemensamma styrka och lokala närvaro i Sveriges tillväxtregioner.

299

Castellum hade vid årets utgång 299 anställda (295) varav 38% var kvinnor (39%).

Personalomsättningen har under året varit 13% (11%) och sjukfrånvaron 3% (3%).

Av Castellums 299 medarbetare är 76 kollektivanställda.

Utbildning, antal		
Högskola	64	84
Gymnasium	48	93
Grundskola	1	9
Total	113	186

Arbetsfördelning, antal		
Kundvård/förvaltning	28	115
Ekonomi/administration/IT	52	38
Marknad/uthyrning	24	7
Affärs- och projektutveckling	9	26
Total	113	186

Anställningstyp, antal		
Heltidsanställda	105	185
Deltidsanställda	8	1
Total	113	186

Anställningsform, antal		
Tillsvidareanställda	112	182
Projektanställda	1	–
Visstidsanställda	–	4
Total	113	186

Decentraliserad organisation ger koll på kvarteren

Castellums organisation med lokal närvaro skapar affärsnytta genom kunskap om kundernas verksamhet och behov, samt god kännedom om den lokala fastighets- och hyresmarknaden med dess förändringar och affärsmöjligheter. Den decentraliserade organisationen ger korta beslutsvägar som skapar handlingskraft.

Medarbetarna erbjuds dessutom utvecklande arbetsuppgifter via den platta organisationen där kompetensutveckling och erfarenhetsutbyte är viktiga faktorer.

Sambandet mellan nöjda medarbetare, nöjda kunder och tillväxt i bolaget är tydlig.

Castellum är ett av de största fastighetsbolagen som verkar som ett av de minsta

Castellums organisation består av sex helägda dotterbolag. Dotterbolagens organisationer är inte identiska men utgörs i princip av verkställande direktör, 2-4 marknadsområden, projektutvecklare samt 4-8 medarbetare inom ekonomi och administration. För varje marknadsområde ansvarar en fastighetschef som tillsammans med förvaltare, uthyrare och 3-9 fastighetsansvariga ansvarar för sina kunder och fastighetsbestånd.

Castellums dotterbolag är verksamma under egna namn vilka utgör starka varumärken på varje delmarknad. För att tydliggöra koncerntillhörigheten och visa koncernens gemensamma styrka och lokala närvaro har en gemensam grafisk profil lanserats under året.

Förvaltning 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.

Mäta och jämföra

Castellum ansvarar för kapitalallokering samt mäter och jämför dotterbolagens effektivitet i förvaltningen och värdetillväxt i fastighetsbeståndet. Castellum utvecklar även ”best practice” för koncernen. 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, insider, hållbarhet, uppförandekod för bolagets medarbetare samt för leverantörer och samarbetspartners samt krishantering.

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, personalfrågor och hållbarhetsarbetet. Castellum AB har 24 medarbetare (23).

Genom kapitalallokering och styrelsearbete i dotterbolagen är moderbolaget delaktigt i verksamheten.

Att samarbeta och utbyta erfarenheter

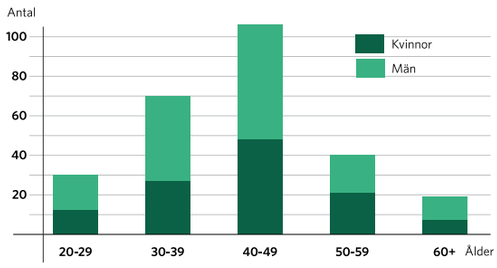
Att stärka koncernen genom utökad samverkan är en kontinuerlig process. Inom koncernen sker gemensamt utvecklingsarbete samt erfarenhetsutbyte mellan bolagen för att göra kompetens tillgänglig i hela organisationen. De gemensamma utvecklingsgrupperna ger förutsättningar för fortsatt förbättring och i grupperna ingår deltagare som representerar samtliga bolag. Grupperna diskuterar regelbundet frågor inom specifika områden såsom uthyrning, ekonomi, IT, drift, projektutveckling, hållbarhet, kommunikation, inköp och personal. Förutom de permanenta utvecklingsgrupperna finns projektgrupper som hanterar aktuella frågor t ex mediauppföljning.

Koncernen har ett gemensamt intranät där erfarenheter och kunskap enkelt kan delas mellan bolagen.

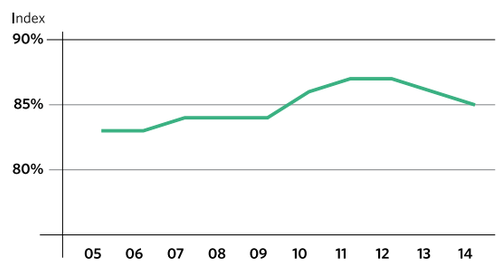
Attraktiv arbetsgivare

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

Åldersfördelning - antal anställda



Nöjd Medarbetar Index



organisationen gör att varje medarbetare har tydliga ansvarsområden med frihet inom respektive område, vilket är stimulerande och innebär goda utvecklingsmöjligheter. Medarbetarsamtal genomförs årligen med medarbetarna för att sätta och följa upp mål samt fastställa behov av kompetensutveckling. Under 2015 har 95% (93%) av alla medarbetare haft medarbetarsamtal, varav 40% kvinnor och 60% män.

Castellum värnar om medarbetarna och arbetar med friskvård genom både aktiviteter och friskvårdsbidrag samt erbjuder regelbunden företagshälsovård och en förmånlig sjukvårdsförsäkring för både medarbetare och medarbetarens närmsta familj. Friskvård sker både förebyggande och habiliterande i syfte att främja fortsatt välmående hos medarbetarna.

Ett bonusprogram tillämpas där varje anställd har möjlighet att få del i respektive bolags uppnådda resultatförbättringar.

En dag om året - Castellumdagen - träffas alla medarbetare i koncernen för att höja kunskaperna, utbyta erfarenheter och öka gemenskapen.

Kompetensutveckling

I Castellum bedrivs kompetensutveckling både i intern och extern regi. Under 2015 har en koncerngemensam utbildning inom hållbarhet genomförts med samtliga medarbetare. Fokus i utbildningen var dels allmän kunskap om hållbar utveckling, dels Castellums hållbarhetsarbete. Dessutom har individuell kompetensutveckling erbjudits medarbetare inom respektive bolag.

Engagerade medarbetare

Medarbetarnas syn på den egna arbetssituationen, bolaget och dess ledning mäts regelbundet i Medarbetarindex. Den senaste undersökningen som genomfördes 2014 visar ett fortsatt mycket högt index, 85 på en 100-gradig skala, vilket kan ställas mot ett jämförelseindex om 72. Höga resultat visas bl a inom områdena ledarskap, kompetensutveckling och lojalitet. Svarsfrekvensen var 97% vilket visar på stort engagemang.

Resultatet i medarbetarundersökningen är ett viktigt verktyg som används för vidareutveckling av bolaget och medarbetarna.

Värderingar

Förtroende är Castellums viktigaste kapital och de gemensamma värderingarna kan sammanfattas som *värd att lita på* oavsett om samverkan sker med kunder, aktörer på kapitalmarknaden eller andra intressenter. *Värd att lita på* bygger på;

- att skapa ansvarsfull tillväxt,
- god kunskap om den lokala marknaden,
- att agera långsiktigt,
- att ständigt förbättra och utveckla.

Castellum agerar långsiktigt och strävar efter att bygga långsiktiga relationer med både kunder och andra samarbetspartners. Castellums medarbetare är ambassadörer för företagskulturen och hur medarbetarna agerar är därför avgörande för hur bolaget uppfattas.

Att Castellums företagskultur är stark framgår bl a av NMI-mätningen.

Uppförandekod

Uppförandekoden utgör en bas för hur Castellums medarbetare ska uppträda mot såväl varandra som mot kunder och andra externa aktörer. Den baseras på Castellums värderingar och FN Global Compacts principer och tydliggör Castellums ställningstagande gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, affärsetik och information. Castellum ska ge god service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt skapa god arbetsmiljö och säkerhet. Dessutom finns ett fokus på jämställdhetsfrågor.

Verksamheten i Castellum, som bedrivs i Sverige och Danmark, lyder under respektive lands lagstiftning och regelverk gällande t ex arbetsvillkor, arbetsmiljö och organisationsfrihet. Castellums personalhandbok behandlar frågor som arbetsmiljö, jämställdhet, löner, pensioner och tjänstebilar.

I hela koncernen pågår ett förebyggande arbete avseende etik och korruptionsfrågor där agerandet i olika situationer som kan uppkomma i vardagen diskuteras. Viktigt i arbetet är att alla medarbetare förstår och följer uppförandekoden. Under 2015 har inga korruptionsincidenter rapporterats.

Castellum har en whistleblowerfunktion som nås via koncernens samtliga hemsidor. Funktionen syftar till att hjälpa såväl medarbetare som externa parter att agera rätt.

TAGE CHRISTOFFERSSON
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF
CASTELLUM AB

"Vårt koncerngemensamma effektiviseringsprojekt som startade våren 2015 gav ett tydligt resultat redan under första året och får ökad effekt nästkommande år. Det handlar såväl om kostnadsbesparingar som intäktsökningar uppdelade på tre områden. Vi samordnar och genomför allt fler gemensamma upphandlingar. Vi justerar vår prissättningsmodell. Vi effektiviserar vår mediauppföljning med gemensamma processer i koncernen.

Mediauppföljning handlar i hög grad om att lägga fast fler rutiner kring hur vi använder bland annat värme och vatten. Med gemensamma checklistor kan vi både göra snabbare analyser och uppföljningar. Och lägre energiförbrukning ger – utöver de direkta ekonomiska effekter det får för verksamhet och för våra kunder – minskad påverkan på miljön."

Personalomsättning		
Ålder under 30 år	3%	2%
Ålder 30 - 50 år	12%	7%
Ålder över 50 år	3%	2%
Total	18%	11%

Miljö

PAULA DE HOLLANDA
HÅLLBARHETS-SAMORDNARE PÅ EKLANDIA

”Hållbarhetsarbete handlar om att vara långsiktig – och att tydligt jobba med det ur tre perspektiv: ekologiskt, ekonomiskt och socialt. Det kan sammanfattas i det engelska uttrycket ”There is no business to be done on a dead planet”. Förstör vi miljön finns det heller inget utrymme för näringslivet att utvecklas. Det handlar om att vi kan jobba mer med den sociala hållbarheten, mångfald och jämställdhet och att delta i utvecklandet av gemensamma mötesplatser. På Eklandia har vi under 2015 fortsatt arbetet med att certifiera befintliga byggnader enligt Miljöbyggnad, få tillgång till grön fjärrvärme och statistik gällande avfall. Dessutom har vårt givande samarbete med Brunnsboskolan fortsatt.”

För att minska Castellums klimatpåverkan ska resurser användas effektivt och fastighetsbeståndet utvecklas på ett hållbart sätt – ett arbete som pågått i koncernen sedan mitten av 90-talet med gott resultat.

I Castellums fastigheter ska både kunder och medarbetare erbjudas hälsosamma och säkra arbetsmiljöer. Därför arbetar Castellum bl a med miljöinventeringar samt erkända miljöcertifieringssystem av fastigheterna.

Effektivisera energianvändningen

Castellum arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen genom såväl driftsoptimering som investeringar i energieffektiv teknik. Under 2015 har drygt 80 större energieffektiviseringsprojekt bedrivits. All energianvändning följs systematiskt upp och analyseras i uppföljningssystem. Uppföljningen gör att åtgärder kan sättas in där störst effektiviseringspotential finns.

Utbyggnad pågår av en egen portal för webbaserad fastighetsövervakning, där mätvärden avseende drift, larm, hissar och inpassering kan övervakas. Arbetet innebär besparing av energi och tid samt ger kundnytta i form av bättre service genom förebyggande arbete. Idag är 246 fastigheter motsvarande 1 627 tkvm uppkopplade mot portalen.

Under 2015 har den normaliserade energianvändningen avseende uppvärmning och fastighetsel minskat med 5% jämfört med föregående år. Sedan 2007 har energianvändningen minskat med totalt 28% per kvm. Castellums förbrukning för värme om 69 kWh per kvm kan jämföras med branschgenomsnittet enligt SCB:s referensvärde för uppvärmning av lokaler om 121 kWh per kvm.

Ökad andel av förnyelsebara bränslen

Av Castellums koldioxidutsläpp är 5% direkt påverkbara via olja, gas och service-, förmåns- och poolbilar (Scope 1) medan resterande del är indirekt påverkbara, d v s köpt energi som fjärrvärme och el 93% (Scope 2) samt resor via flyg, tåg och taxi 2% (Scope 3).

För att minska utsläppen pågår ett arbete med att fasa ut fossila bränslen, i dagsläget finns 9 oljepannor kvar. Bergvärme/kyla finns installerat i 28 fastigheter om 111 tkvm. Av Castellums kunder står ca 19% själva för värme och 28% för fastighetselen. Totalt är 112 kW solceller installerat på Castellums fastigheter motsvarande solceller ca 800 kvm totalt. Dessutom finns två vindturbiner om totalt 3 kW.

Uppvärmning med fjärrvärme medför att Castellums koldioxidutsläpp blir beroende av fjärrvärmeverkens bränslemix. Idag anlitas 25 fjärrvärmeverk, vilka står för 91% av koncernens utsläpp. Castellum har en dialog med de fjärrvärmeverk som har högst utsläpp av koldioxid per kWh för att påverka dem att minska utsläppen. Övergång till grön fjärrvärme med förnybara bränslen pågår och motsvarar idag 16% av fjärrvärmeleverantörerna.

Under 2015 har koldioxidutsläppen minskat med 25% per kvm och sedan 2007 har de minskat 48% per kvm. Av Castellums totala energianvändning är 95% fossilfri.

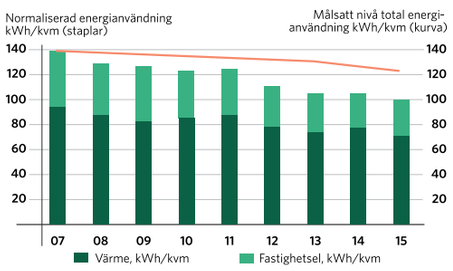
Sedan år 2001 används enbart miljömärkt el i koncernen.

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

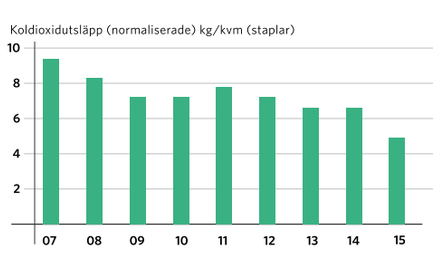
Minskad avfallsmängd

Att minska avfallsmängden som går till deponi genom att erbjuda källsortering är ett område

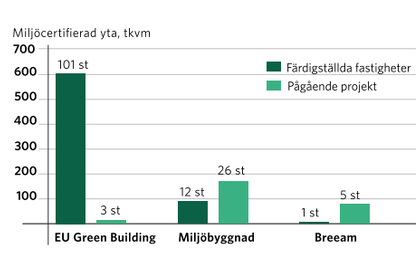
Mål och utfall energianvändning per kvm



Koldioxidsläpp



Castellums miljöcertifierade fastigheter



som Castellum arbetat med länge. Uppföljningen av arbetet försvåras av att flera renhållningsbolag anlitas och att ett fåtal kan redovisa uppföljning i vikt. Dessutom skiljer sig kundernas verksamhet åt och därmed deras behov av avfallshantering. Statistik erhålls idag från 15% (11%) av renhållningsbolagen.

Vattenförbrukning

Vattenförbrukning är en viktig fråga ur ett globalt perspektiv, medan frågan har mindre betydelse i Sverige. Castellum använder vatten ur det kommunala systemet och arbetar med uppföljning och åtgärder för att minska förbrukningen.

Castellum antog under 2014 en målsättning om att vattenanvändningen per kvm ska minska 5% från 2013 fram till 2017. Utfallen t o m 2015 är –1% per kvm.

Hållbart fastighetsbestånd genom miljöcertifiering

Miljöinventering har genomförts i 93% av alla fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker. Resterande 7% kommer att inventeras under 2016. Uppdatering av miljöstatusen sker löpande. Vid förvärv analyseras fastigheterna med tanke på såväl energianvändning som miljörisker och alla nybyggnationer och större ombyggnationer miljöcertifieras.

Miljöriskerna i Castellums fastighetsbestånd bedöms som små och inga betydande böter har betalats för miljöbrott.

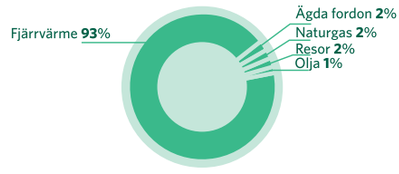
Castellum miljöcertifierar byggnader enligt Green Building, Miljöbyggnad eller BREEAM. Castellum äger idag 104 av Sveriges 277 Green Building-certifierade byggnader och Fastighets AB Brostaden och Harry Sjögren AB har av EU utsetts till Green Building Corporate Partner, vilket innebär att energianvändningen har minskat med minst 25% i minst 30% av fastighetsbeståndet.

Eklandia Fastighets AB äger Sveriges första BREEAM-certifierade fastighet och fördelningen av certifierade fastigheter i Castellum framgår av diagrammet på föregående sida.

Totalt är 20% av Castellums fastighetsbestånd miljöcertifierat enligt Green Building, Miljöbyggnad eller BREEAM. Dessutom pågår nybyggnation av ytterligare 263 tkvm motsvarande 8%.

Målsättningar	Utfall 2015
Energianvändningen per kvadratmeter ska vara minst 50% lägre än branschgenomsnittet år 2017	43%
År 2017 ska energianvändningen minskat med 30% i förhållande till 2007, innebärande en energieffektivisering om minst 3% per år	– 28%
År 2017 ska koldioxidutsläppen minskat med 70% i förhållande till år 2007, innebärande en minskning om minst 6% per år	– 48%
90% av energianvändningen ska komma från fossilfri energi före år 2020	95%
Alla fordon ska vara fossilfria år 2020	25%
30% av fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat 2017	20%

Fördelning koldioxidutsläpp



Fördelning av total energianvändning

MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM

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

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

BREEAM
BREEAM från Storbritannien är det mest använda miljöcertifieringssystemet i världen. Systemet uvärderar och betygsätter byggnaders totala miljöpåverkan.

Energi, koldioxidutsläpp, vatten och avfall

	Förändring 2014 till 2015	Förändring 2014 till 2015 Normal-årskorrigerat	Total användning 2015 Absoluta tal, MWh	Total användning 2015 Normaliserat, MWh	Total användning 2014 Absoluta tal, MWh	Total användning 2014 Normaliserat, MWh	Intensitet 2015 Absoluta tal kWh/kvm	Intensitet 2015 Normaliserat kWh/kvm	Intensitet 2014 Absoluta tal,kWh/kvm	Intensitet 2014 Normaliserat kWh/kvm
Total energianvändning	– 3%	– 5%	239 731	261 985	246 978	276 563	90	98	93	104
varav uppvärmning	*– 1%*	*– 4%*	*167 522*	*189 776*	*168 896*	*198 481*	*61*	*69*	*61*	*72*
varav el	*– 8%*	*– 8%*	*72 209*	*72 209*	*78 082*	*78 082*	*29*	*29*	*32*	*32*
			Absoluta tal ton CO_2		Absoluta tal ton CO_2		(kg CO_2/kvm)		(kg CO_2/kvm)	
Totala CO_2-utsläpp	– 25%	–	11 538	–	15 409	–	3,4	–	4,3	–
GHG Scope 1, transporter/gas (direkt förbränning)	*– 25%*	–	*639*	–	*854*	–	*0,2*	–	*0,2*	–
GHG Scope 2, (indirekt förbränning, ex. fjärrvärme)	*– 25%*	–	*10 720*	–	*14 339*	–	*3,2*	–	*4,0*	–
GHG Scope 3, taxi, flyg, tåg	*– 17%*	–	*179*	–	*216*	–	*0*	–	*0,1*	–
			Absoluta tal, m^3		Absoluta tal, m^3		Absoluta tal, m^3		Absoluta tal, m^3	
Total vattenanvändning	– 1%	–	747 334	–	740 170	–	0,3	–	0,3	–

Vy över Göteborg

Fem största fastighetsägarna

STORGÖTEBORG	Lokalyta tkvm
Castellum (Eklandia och Harry Sjögren)	1 016
Wallenstam	470
Platzer	460
Vasakronan	413
Balder	385

BORÅS	Lokalyta tkvm
Starwood Capital Group	123
Nordic Real Estate Partners	106
Castellum (Harry Sjögren)	104
Wilfast	94
Klövern	81

HALMSTAD	Lokalyta tkvm
Castellum (Harry Sjögren)	78
Corem	73
Klövern	61
Fem Hjärtan	55
Rikshem	55

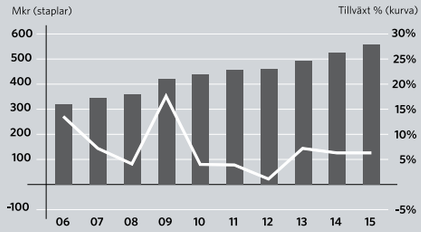
Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2015-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats. Källa: Byggstatistik och Castellum

Hyresnivåer och direktavkastning

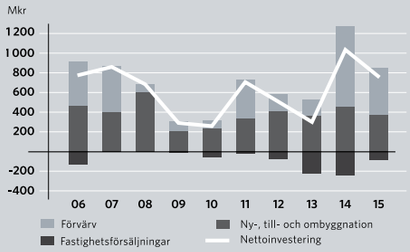
		GÖTEBORG		BORÅS		HALMSTAD	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
KONTOR	Bästa läge	2 100 - 2 900	4,50% - 5,50%	1 000 - 1 400	5,75% - 6,75%	1 150 - 1 600	5,75% - 6,50%
	Sekundärt läge	800 - 1 800	5,50% - 6,50%	900 - 1 300	6,25% - 7,25%	800 - 1 000	6,50% - 7,50%
BUTIK	Bästa läge	2 000 - 10 000	4,25% - 5,25%	1 800 - 3 200	5,50% - 6,75%	2 500 - 3 600	5,25% - 6,25%
	Sekundärt läge	700 - 2 500	5,50% - 6,50%	800 - 1 600	6,25% - 7,50%	1 000 - 1 700	6,25% - 7,50%
LAGER/ INDUSTRI	Bästa läge	450 - 900	6,50% - 7,50%	500 - 750	7,25% - 8,50%	500 - 850	7,25% - 8,50%
	Sekundärt läge	400 - 800	7,00% - 8,50%	400 - 600	7,50% - 9,00%	400 - 600	7,50% - 9,00%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum Fastighetsekonomi

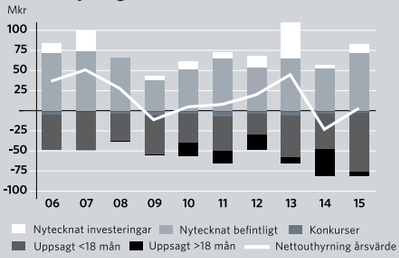
Förvaltningsresultat och tillväxt



Investeringar och försäljningar



Nettouthyrning



STORGÖTEBORG

Fortsatt hög tillväxt och stora infrastruktursatsningar

I Storgöteborg, välbeläget mellan tre nordiska huvudstäder och med Nordens största hamn, fortsätter den höga tillväxten. Regionen präglas av stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekt, med målet att bland annat utveckla 25 000 nya citynära bostäder och 40 000 nya arbetsplatser.

Hyresmarknad

Storgöteborg har överlag en fortsatt stabil hyresmarknad med stabila till stigande hyresnivåer. Centrala Göteborg har dock ett begränsat utbud i kombination med fortsatt stark efterfrågan vilket medför stigande hyror, mer än generellt för Storgöteborg. Detta har medfört en god marknad för både befintliga och nyproducerade kontorslokaler. Den begränsning som finns i centrala Göteborg har positiv påverkan även på de områdena som ligger strax utanför centrumkärnan med stigande hyror och minskade vakanser som följd. Tydligt är också att Lindholmen stärkt sin roll som ett av Göteborgs mest attraktiva kontorsområden med en väl utbyggd infrastruktur. För Borås och Halmstad kan konstateras oförändrade hyror men en svag minskning av vakanserna.

> Hyresmarknaden i centrala Göteborg är fortsatt stabil med ett begränsat utbud och stor efterfrågan. Lindholmen har stärkt sin roll som ett av Göteborgs mest attraktiva kontorsområden.

Göteborg fortsätter, tillsammans med Borås, att befästa sin position som ett av Sveriges främsta logistiknav och i båda orterna planeras omfattande nyproduktion av lager- och logistiklokaler. Detta kommer att göras på mark som har klara detaljplaner.

Hyresmarknaden för butiker präglas av viss försiktighet, vilket inte är unikt för denna del av Sverige. Butiksmarknaden påverkas alltmer av den ökade e-handeln.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen i Storgöteborg uppgick 2015 till ca 13 (19) miljarder kr. Omsättningen utgör ca 9% av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Den enskilt största kommersiella transaktionen var en kontorsfastighet i Göteborg som förvärvades för 750 Mkr. En annan större affär var Volvo som sålde lager/industrifastigheter för 450 Mkr. I övriga regionen är de största affärerna två handelsfastigheter om 190 Mkr respektive 100 Mkr.

Köpare utgörs som tidigare främst av fonder och svenska fastighetsbolag, såväl noterade som onoterade.

Under året har en värdeuppgång noterats i regionen, dock med viss variation hänförligt till läge, fastighetsprodukt och kvalitét. Tydligast har värdeuppgången varit i centrala Göteborg.

STORGÖTEBORG I KORTHET

CASTELLUM EKLANDIA

CASTELLUM HARRY SJÖGREN

FÖRVALTAS AV: Eklandia Fastighets AB och Harry Sjögren AB

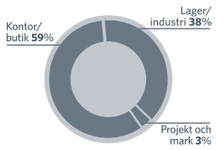
ANTAL MEDARBETARE: 88

FASTIGHETSBESTÅND I: Göteborg, Mölndal, Borås, Kungsbacka, Alingsås och Halmstad

YTA: 1 198 tkvm

VÄRDE: 14,7 miljarder kr

FÖRDELNING:



FASTIGHETSMARKNAD

TRANSAKTIONSVOLYM 2015: 13 miljarder kr (19)

STÖRRE ENSKILD AFFÄR: 750 Mkr kontorsfastighet i Göteborg

DIREKTAVKASTNING KONTOR BÄSTA LÄGE: 4,75% (avser centrala Göteborg)

CECILIA FASTH VD, EKLANDIA FASTIGHETS AB

"Eklandia har under 2015 tagit större plats i stadsutvecklingen i Göteborg och startat projekt som Blenda på Lindholmen och Sillfabriken vid Klippan. Vi står dessutom i startgroparna för att utveckla Kungsportshuset mitt i centrum."

"Jag är stolt över att vi har en stark relation till våra kunder i alla led, vilket genomsyrar alla medarbetare i organisationen. Det gör att många kunder trivs, stannar kvar eller nyetablerar sig hos oss."

CHRISTER SUNDBERG VD, HARRY SJÖGREN AB

"På Harry Sjögren AB har vi återigen lyckats öka bolagets hyresintäkter och förvaltningsresultat – och på så sätt skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt. Vår styrka är att skapa, utveckla och behålla en dynamisk affärsrelation - och därmed förmågan att möta kunden."

Fullriggaren 4, Malmö

Fem största fastighetsägarna

MALMÖREGIONEN	Lokalyta tkvm
Wihlborgs	1 416
Castellum (Briggen)	597
Vasakronan	342
Kungsleden	241
Klövern	182

VARAV LUND	Lokalyta tkvm
Wihlborgs	206
Castellum (Briggen)	130
Hemsö	90
Vasakronan	77
Estancia	73

VARAV HELSINGBORG	Lokalyta tkvm
Wihlborgs	532
Castellum (Briggen)	174
Norrporten	112
Catena	111
Långeberga Logistik	75

KÖPENHAMN	Lokalyta tkvm
Nordea Ejendomme	1 140
Danica Ejendomme	1 050
Jeudan	830
Dades	650
ATP Ejendomme	646
Castellum (Briggen)	*99*

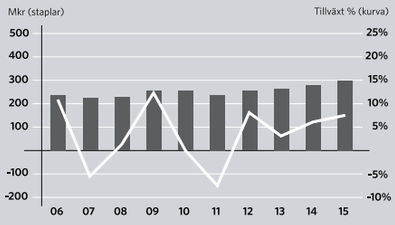
Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2015-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats. Källa: Byggstatistik och Castellum

Hyresnivåer och direktavkastning

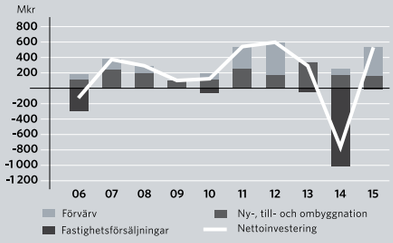
		MALMÖ		LUND		HELSINGBORG		KÖPENHAMN	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
KONTOR	Bästa läge	1 750 - 2 550	5,00% - 5,65%	1 400 - 2 200	5,25% - 6,25%	1 100 - 1 800	5,25% - 7,00%	1 000 - 1 850	4,50% - 6,25%
	Sekundärt läge	950 - 1 300	6,25% - 7,50%	1 000 - 1 500	6,00% - 7,50%	900 - 1 400	6,00% - 7,25%	650 -1 100	6,25% - 8,00%
BUTIK	Bästa läge	2 500 - 6 000	5,25% - 6,00%	2 500 - 4 500	5,40% - 6,50%	2 250 - 5 000	5,35% - 6,25%	3 000 - 22 000	4,00% - 5,75%
	Sekundärt läge	950 - 2 500	6,15% - 7,25%	900 - 2 500	6,00% - 7,50%	1 000 - 2 000	5,75% - 6,75%	800 - 3 500	5,00% - 7,00%
LAGER/ INDUSTRI	Bästa läge	600 - 900	6,75% - 8,00%	600 - 900	6,75% - 8,00%	550 - 850	7,00% - 8,00%	425 - 575	6,75% - 8,00%
	Sekundärt läge	500 - 650	7,50% - 8,50%	500 - 650	7,50% - 8,50%	475 - 775	7,25% - 8,50%	250 - 450	8,00% - 10,00%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum Fastighetsekonomi och DTZ

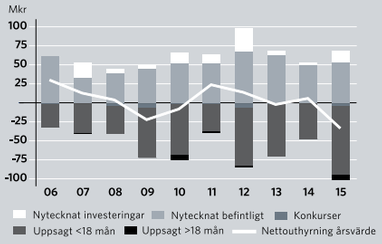
Förvaltningsresultat och tillväxt



Investeringar och försäljningar



Nettouthyrning



ÖRESUNDSREGIONEN

Nordens största region över nationsgränserna

Öresundsregionen är Nordens största arbetsmarknadsregion. Den kraftiga infrastrukturutbyggnaden under flera år har spelat en viktig roll i utvecklingen och här produceras drygt 25% av Sveriges och Danmarks samlade BNP. Öresundsregionen är dessutom Nordeuropas mest kunskapsintensiva område med 14 universitet och högskolor.

Hyresmarknad

I Malmö har en relativt stor del nybyggda kontorsytor tillförts marknaden, vilket också förväntas ske under 2016 och 2017 motsvarande ca 50 000 kvm/år. Malmö präglas därför av såväl stor omflyttning som av kundernas krav på moderna kontorslokaler, vilket påverkar det äldre fastighetsbeståndet. Trots det uppvisade Malmö såväl oförändrade hyresnivåer som vakansnivåer. För lager och logistik har efterfrågan på moderna och effektiva anläggningar varit relativt god.

I Lund, som är en av Sveriges ledande forsknings- och utvecklingsstäder, pågår arbetet med att färdigställa Maxlab medan arbetet med ESS fortgår enligt plan. På grund av stora neddragningar kommer Lund de närmaste åren ha ett stort utbud av lediga lokaler som sannolikt kommer vara ökande. För 2015 har dock såväl vakansnivåer som hyresnivåer varit oförändrade.

I Helsingborg har nybyggda kontorslokaler kommit ut på marknaden för första gången på många år och mer förväntas under 2016, vilket medför ett tillskott på en äldre kontorsstock. Under 2015 har marknaden varit stabil till svagt positiv i många områden avseende kontor. Nyproduktion av lager och logistikfastigheter sker i jämn takt till följd av efterfrågan.

I Köpenhamn innebär 2015 en förbättring avseende vakansnivåerna med 2-4% beroende på område. Förbättringen märks tydligast i Köpenhamns centrala delar men även i delområden utanför citykärnan. Hyresnivåerna bedöms vara fortsatt stabila.

> Oförändrade hyresnivåer i Malmö trots stor andel nybyggda kontorsytor.

Fastighetsmarknad

Transaktionsvolymen i regionen uppgick under 2015 till ca 40 miljarder kr, varav ca 14 miljarder kr avser Sverige. Omsättningen utgör ca 10% av total transaktionsvolym i Sverige. Jämfört med 2014 har volymen ökat på båda sidor sundet dock mest i Köpenhamn. Största enskilda affär var den centrala handelsfastigheten Illum i Köpenhamn med en köpeskilling om 2,5 miljarder kr. På den svenska sidan var den största affären shoppingcentrum i Lund till en köpeskilling om 1,6 miljarder kr.

Köparna på såväl svensk som dansk sida utgörs av framförallt nationella fastighetsbolag, institutioner och en mindre del utländska köpare.

Under året har en värdeuppgång noterats i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalité. Tydligast har värdeuppgången varit avseende centrala kontorsfastigheter med kommunikationsnära läge.

ÖRESUNDSREGIONEN I KORTHET

CASTELLUM BRIGGEN

FÖRVALTAS AV: Fastighets AB Briggen

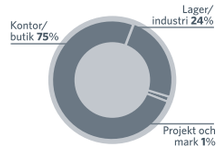
ANTAL MEDARBETARE: 58

FASTIGHETSBESTÅND I: Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn

YTA: 696 tkvm

VÄRDE: 7,8 miljarder kr

FÖRDELNING:



FASTIGHETSMARKNAD

TRANSAKTIONSVOLYM 2015: 40 miljarder kr (20) varav Sverige 14 (12)

STÖRRE ENSKILD AFFÄR:
Danmark: 2,5 miljarder kr avseende handelsfastighet i centrala Köpenhamn

Sverige: 1,6 miljarder kr avseende ett shoppingcentrum i Lund

DIREKTAVKASTNING KONTOR BÄSTA LÄGE: 4,5% (avser centrala Köpenhamn)

NÅGRA FRÅGOR TILL: OLA ORSMARK VD, FASTIGHETS AB BRIGGEN

Vad har varit viktigt för Briggen under året?
Att vi påbörjat en portföljförflyttning och fortsatt öka vårt fokus på kunderna. Briggens medarbetare ska ännu bättre förstå kundbehoven för att snabbt kunna agera och fatta beslut i en allt mer rörlig och föränderlig omvärld.

Är det något annat du vill framhålla?
Genom förvärvet av fastigheten Mässhallen har Briggen skapat förutsättningar för att växa i Hyllie - ett område där en stor del av Malmös expansion sker. Briggen är med och utvecklar framtidens samhälle.

DELMARKNADER: STORSTOCKHOLM

Vy över Stockholm

Fem största fastighetsägarna

STOCKHOLM

(Kommuner: Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Upplands-Väsby)	Lokalyta tkvm
Vasakronan	1 420
Fabege	1 072
FastPartner	757
Sagax/Söderport	750
Atrium Ljungberg	742
Castellum (Brostaden)	*594*

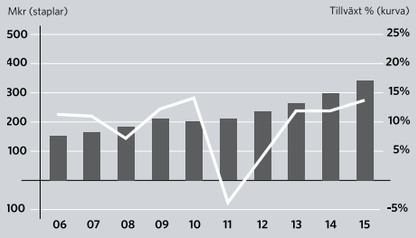
Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2015-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats. Källa: Byggstatistik och Castellum

Hyresnivåer och direktavkastning

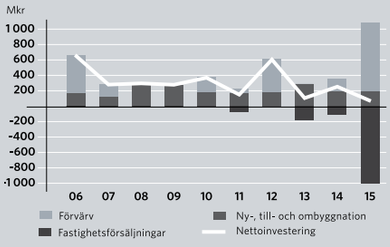
		STORSTOCKHOLM	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
KONTOR	Bästa läge	4 200 - 6 000	3,75% - 4,25%
	Sekundärt läge	1 500 - 2 800	5,00% - 6,00%
BUTIK	Bästa läge	9 000 - 13 000	3,75% - 4,25%
	Sekundärt läge	1 500 - 3 100	5,00% - 6,00%
LAGER/ INDUSTRI	Bästa läge	800 - 1 100	6,00% - 7,00%
	Sekundärt läge	600 - 950	6,50% - 7,50%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt.
Källa: Forum Fastighetsekonomi

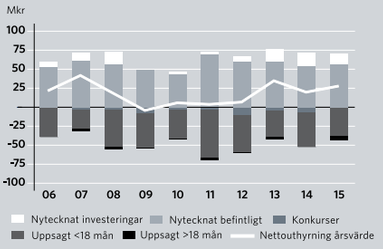
Förvaltningsresultat och tillväxt



Investeringar och försäljningar



Nettouthyrning



STORSTOCKHOLM

Fortsatt hög tillväxt av både befolkning och företagande

Storstockholm – med Sveriges huvudstad – präglas av en fortsatt hög befolkningstillväxt. Det betyder bl a att arbetsplatsområden utvecklas till bostadsområden. Här pågår Sveriges största infrastrukturprojekt, en ny sträckning av E4:an, som kommer att binda ihop norra och södra delen av Stockholm.

Hyresmarknad

Storstockholm har haft en positiv hyresmarknad under 2015 med god efterfrågan och i vissa delmarknader stigande hyresnivåer samt oförändrade till minskande vakansnivåer. I Stockholms innerstad har efterfrågan varit stark med ökad topphyresnivå som följd samtidigt som vakansgraden varit fortsatt låg.

Regionen präglas alltjämt av tydligt fokus på moderna och kostnadseffektiva kontorsytor, vilket medfört att flera företag effektiviserar sina befintliga lokaler eller flyttar från innerstaden till nyproducerade kontorslokaler utanför innerstaden. Processen kommer att fortsätta under kommande år. Effekter som kan noteras är att tomställda lokaler i innerstaden konverteras till hotell och handel samt att externa lägen, dit företag flyttar, förstärks. De senaste årens tillskott av kontorsyta i regionen bedöms inte påverka hyres- och vakansnivåerna.

> Hyresmarknaden har varit fortsatt positiv med god efterfrågan i Storstockholm. Trenden med konvertering till bostäder fortsätter.

Avseende lager- och logistiklokaler är efterfrågan alltjämt god och inga större förändringar har skett avseende hyresnivåer och vakansgrader. Nyproduktionen är begränsad.

Hyresmarknaden för butiker i regionen präglas av omdaning till följd av nyproduktion såväl som ombyggnation av flera shoppingcentra.

Fastighetsmarknad

Den totala transaktionsvolymen i Storstockholm uppgick 2015 till ca 44 miljarder kr (71), vilket är en klar minskning mot 2014. Omsättningen utgör ca 30% av total transaktionsvolym i Sverige. Enskilt största affären var förvärvet av Skärholmens köpcentrum till en köpeskilling om 3,5 miljarder kr. Av övriga stora affärer kan nämnas kontorsfastigheten Fatburen till en köpeskilling om ca 3,1 miljarder kr. Brostaden förvärvade ett kontorsprojekt i Hagastaden som färdigställs under 2017 där förvärvet gjordes till en köpeskilling om 1,6 miljarder kr. Köparsidan utgörs av såväl noterade svenska fastighetsbolag som svenska och utländska fonder.

Likt tidigare sker en del försäljningar av kommersiella fastigheter till förmån för kommande konvertering till bostäder.

Under året har en värdeuppgång noterats i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalité. Tydligast har värdeuppgången varit avseende centrala kontorsfastigheter och lager/logistik.

STOCKHOLM I KORTHET

CASTELLUM BROSTADEN

FÖRVALTAS AV: Fastighets AB Brostaden

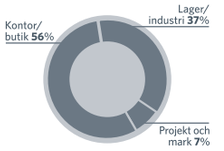
ANTAL MEDARBETARE: 47

FASTIGHETSBESTÅND I: Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Stockholm och Upplands-Väsby

YTA: 594 tkvm

VÄRDE: 8,6 miljarder kr

FÖRDELNING:



FASTIGHETSMARKNAD

TRANSAKTIONSVOLYM 2015: 44 miljarder kr (71)

STÖRRE ENSKILD AFFÄR: 3,5 miljarder kr Skärholmens köpcentrum

DIREKTAVKASTNING KONTOR BÄSTA LÄGE: 4,0% (avser centrala Stockholm)

NÅGRA FRÅGOR TILL: ANDERS NILSSON VD, FASTIGHETS AB BROSTADEN

Vad har varit viktigast för Brostaden under året?
2015 har präglats av vår pågående portföljförflyttning till mer centrala lägen genom förvärv i Hagastaden och på Kungsholmen. Förflyttningen har vi genomfört genom både försäljningar och förvärv. Dessutom har vi köpt byggbar mark för logistikändamål i Rosersberg nära Arlanda.

Är det något annat du vill framhålla?
Inom Brostaden vill jag lyfta vårt strukturerade uthyrningsarbete. Det gör att vi hävdar oss bra på vår marknad och kan redovisa en fortsatt stark nettouthyrning.

Dragarbrunn 20:4, Uppsala

Fem största fastighetsägarna

ÖREBRO	Lokalyta tkvm
Castellum (Aspholmen)	309
Klövern	99
Catena	96
Norrporten	93
Behrn Fastigheter	88

UPPSALA	Lokalyta tkvm
Vasakronan	225
Castellum (Aspholmen)	173
Uppsala Akademiförvaltning	160
Rikshem	135
Klövern	108

VÄSTERÅS	Lokalyta tkvm
Kungsleden	525
Klövern	260
Castellum (Aspholmen)	174
Hemfosa	108
Saltängen Property Invest	105

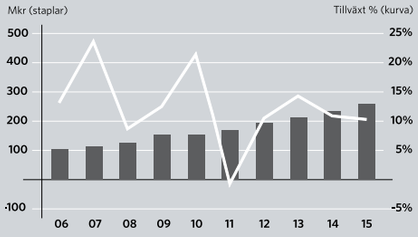
Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2015-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats. Källa: Byggstatistik och Castellum

Hyresnivåer och direktavkastning

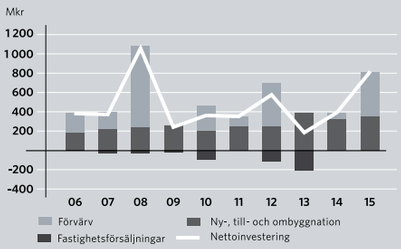
		ÖREBRO		UPPSALA		VÄSTERÅS	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
KONTOR	Bästa läge	1 000 - 2 000	5,75% - 7,00%	1 700 - 2 400	5,50% - 6,00%	1 100 - 2 100	5,75% - 7,00%
	Sekundärt läge	700 - 1 600	6,25% - 8,00%	1 450 - 1 900	6,25% - 6,80%	700 - 1 500	6,50% - 8,00%
BUTIK	Bästa läge	2 000 - 3 800	5,75% - 6,75%	4 000 - 5 000	5,40% - 6,20%	1 900 - 3 700	5,75% - 7,00%
	Sekundärt läge	800 - 1 400	6,75% - 8,00%	800 - 1 700	6,20% - 7,50%	600 - 1 600	6,50% - 8,00%
LAGER/ INDUSTRI	Bästa läge	450 - 700	6,75% - 8,00%	650 - 1 200	6,25% - 7,00%	600 - 1 000	6,75% - 7,75%
	Sekundärt läge	400 - 600	7,00% - 8,50%	600 - 800	6,75% - 8,25%	600 - 800	7,00% - 8,50%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum Fastighetsekonomi

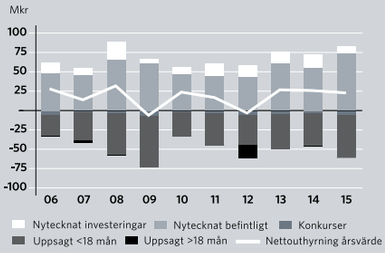
Förvaltningsresultat och tillväxt



Investeringar och försäljningar

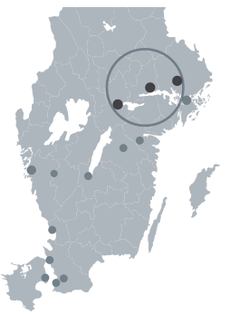


Nettouthyrning



MÄLARDALEN

Närheten till Stockholm och dess tillväxt präglar hela regionen



Uppsala och Västerås, med pendlingsavstånd till Stockholm och närhet till Arlanda flygplats, är präglade av urbaniseringen. I båda kommunerna växer näringslivet starkt. Örebro har ett mångskiftande näringsliv och är välbeläget mellan Sveriges två största städer.

Hyresmarknad
Efterfrågan på lokaler i Örebro, Västerås och Uppsala har under 2015 varit stabil och god med undantag för butiker. Moderna kontor i bra lägen har haft den starkaste efterfrågan och här kan också noteras stigande marknadshyror och sjunkande vakanser. Bilden är densamma i de tre städerna men starkast i Uppsala.

I Örebro kommer det att under 2016 färdigställas två centrala kontorsprojekt. Dessutom finns det färdiga detaljplaner för kommande byggnation. I Västerås pågår också nyproduktion och de kommande större projekten är vid Resecentrum och Kopparlunden. Uppsala har störst nyproduktion av städerna i Mälardalen och det är också där som vakansen är lägst.

För lager- och logistikmarknaden har Örebro fortsatt befästa sin position som ett ledande logistikcenter med flera pågående större projekt. Hyresnivån för lager/logistik är stabil i hela Mälardalen och det samma gäller vakanser.

Den svagare efterfrågan inom butikssegmentet förklaras bland annat av överetableringar och ändrade köpmönster. Städernas starka befolkningstillväxt, lägre nybyggnadstakt inom handel samt konvertering av butiksytor har en motverkande effekt på denna utveckling.

> Efterfrågan på lokaler i Uppsala, Örebro och Västerås har under 2015 varit stabil. Tydligaste värdeuppgången i regionen avser fastigheter med centrala kontorslägen.

Fastighetsmarknad
Totalt uppgick transaktionsvolymen 2015 i Mälardalen till ca 5 miljarder kr (6), vilket är något lägre än föregående år.

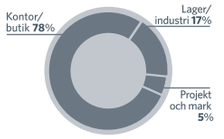
Omsättningen i regionen motsvarar ca 3% av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Den enskilt största affären i regionen var förvärvet av en mixad kommersiell fastighet i Västerås för ca 465 Mkr. I Örebro gjordes en av de större fastighetsaffärerna av Aspholmen som förvärvade 4 fastigheter i centrala Örebro för en köpeskilling om c a 340 Mkr.

Köparsidan utgörs främst av svenska fastighetsbolag, fonder men även utländska köpare. Under året har en värdeuppgång noterats i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalité. Tydligast har värdeuppgången varit avseende centrala kontorsfastigheter.

MÄLARDALEN I KORTHET

CASTELLUM ASPHOLMEN

FÖRVALTAS AV: Aspholmen Fastigheter AB
ANTAL MEDARBETARE: 57
FASTIGHETSBESTÅND I: Örebro, Uppsala och Västerås
YTA: 656 tkvm
VÄRDE: 7,7 miljarder kr
FÖRDELNING:



FASTIGHETSMARKNAD

TRANSAKTIONSVOLYM 2015: 5 miljarder kr (6)
STÖRRE ENSKILD AFFÄR: 465 Mkr för en kommersiell fastighet i Västerås
DIREKTAVKASTNING KONTOR BÄSTA LÄGE: 5,5% (avser centrala Uppsala)

NÅGRA FRÅGOR TILL: CLAES LARSSON VD, ASPHOLMEN FASTIGHETER AB

Vad har varit viktigast för Aspholmen under året?
2015 har präglats av högt tempo och väl genomförda investeringar i syfte att tillgodose befintliga och nya kunders behov, förbättra fastigheternas miljöprestanda, minska våra vakanser och förädla fastighetsbeståndet med god avkastning.

Vad fokuserar ni framöver på inom bolaget?
Att över tid och med kvalitet, upprätthålla en hög investeringstakt vad avser ny-, till- och ombyggnation. Det viktigaste framöver är att vara förstahandsvalet bland så väl medarbare som kunder i respektive marknadsområde.

Atollen 3, Jönköping

Fem största fastighetsägarna

JÖNKÖPING	Lokalyta tkvm
Castellum (Corallen)	180
Catena	101
Norrporten	99
Cordea Savills	95
Alecta Pensionsförsäkring	69

LINKÖPING	Lokalyta tkvm
Klövern	302
Botrygg Bygg	95
The Blackstone Group	80
Ikano Fastigheter	70
Lilium	66
Castellum (Corallen)	55

NORRKÖPING	Lokalyta tkvm
Klövern	180
Lundbergs	158
FastPartner	93
Hemsö	78
CORHEI*	77

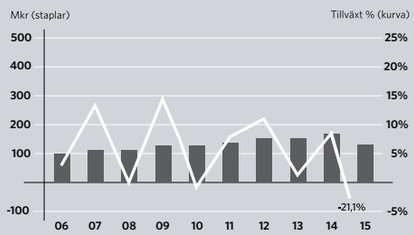
Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2015-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats. Källa: Byggstatistik och Castellum
*CORHEI Fastighets AB ägs till 50% av Castellum via Corallen.

Hyresnivåer och direktavkastning

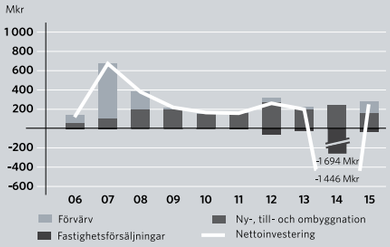
		JÖNKÖPING		LINKÖPING		NORRKÖPING	
		Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning
KONTOR	Bästa läge	1 400 - 2 300	5,75% - 6,50%	1 300 - 2 250	5,50% - 6,75%	1 300 - 2 050	6,00% - 7,00%
	Sekundärt läge	900 - 1 375	6,75% - 7,75%	925 - 1 400	7,00% - 8,00%	900 - 1 300	7,00% - 8,25%
BUTIK	Bästa läge	2 200 - 4 500	5,50% - 6,00%	2 600 - 4 000	5,50% - 6,50%	2 100 - 3 600	5,75% - 6,75%
	Sekundärt läge	1 100 - 1 600	5,75% - 7,00%	850 - 1 850	7,00% - 8,25%	850 - 1 850	7,00% - 8,50%
LAGER/ INDUSTRI	Bästa läge	450 - 700	7,00% - 8,00%	550 - 900	6,75% - 8,00%	550 - 850	6,75% - 7,75%
	Sekundärt läge	400 - 650	7,25% - 8,75%	375 - 700	7,25% - 8,75%	375 - 675	7,50% - 8,75%

Kontor och butik avser hyra inklusive media exklusive tillägg för fastighetsskatt. Källa: Forum Fastighetsekonomi

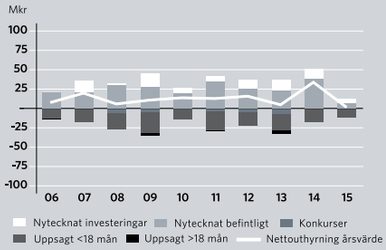
Förvaltningsresultat och tillväxt



Investeringar och försäljningar



Nettouthyrning



ÖSTRA GÖTALAND

Tre städer som präglas av expansiv stadsutveckling

Linköping och Norrköping kallas ibland för Sveriges fjärde storstadsregionen. I området förbereds en utbyggnad av Ostlänken, snabbtågsförbindelsen till Stockholm. De båda städerna, liksom Jönköping med sitt strategiska läge vid E4:an, präglas av stadsutvecklingsprojekt.

Hyresmarknad

Marknadsläget i Jönköping, Linköping och Norrköping har under 2015 varit positivt och präglats av stark framtidstro. I Jönköping pågår nyproduktion av flera kontorsbyggnader och det planeras för fler nya kontorsytor i centrala lägen - detta i kombination med bostäder, så kallad blandstad. Behovet och efterfrågan på nya mer rationella lokaler har ökat de senaste åren.

Vad gäller Linköping och Norrköping är den stora stadsutvecklingen för respektive ort kopplad till den nya infrastrukturen kring Ostlänken som ännu ej är helt fastlagd. Det medför ett visst avvaktande av nya projekt i centrala lägen.

> Marknadsläget i Jönköping, Linköping och Norrköping har under 2015 varit positivt och präglats av stark framtidstro.

Linköpings kontorsmarknad är stabil med god efterfrågan av kontorsytor, och begränsad nyproduktion.

Norrköping har god efterfrågan på moderna kontor i centrala lägen. Det centrala beståndet är generellt äldre och kräver till viss del ombyggnation för att attrahera hyresgästerna.

Lager- och logistikmarknaden är fortsatt god med låga vakanser och stabil hyresnivå i hela regionen. Hyresmarknaden för handel präglas även i denna region av viss försiktighet likt övriga Sverige.

Fastighetsmarknad

I Östra Götaland uppgick transaktionsvolymen 2015 till ca 3 miljarder kr (3). Omsättningen i regionen motsvarar 2% av den totala transaktionsvolymen i Sverige. Den enskilt största affären var förvärvet av en kontorsfastighet i Linköping för 306 Mkr. Castellum har via Corallen förvärvat 50% av aktierna i ett gemensamt ägt bolag med Heimstaden. Detta fastighetsbestånd består av kommersiella fastigheter i Linköping och Norrköping och har ett totalt värde av ca 2 miljarder kr.

Köparsidan utgörs främst av svenska fastighetsbolag, både noterade och onoterade, fonder samt kommuner. Under året har en värdeuppgång noterats i regionen, dock med viss variation hänförlig till läge, fastighetsprodukt och kvalité. Tydligast har värdeuppgången varit avseende centrala kontorsfastigheter.

ÖSTRA GÖTALAND I KORTHET

CASTELLUM CORALLEN

FÖRVALTAS AV: Fastighets AB Corallen

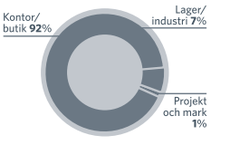
ANTAL MEDARBETARE: 25

FASTIGHETSBESTÅND I: Jönköping, Linköping och Norrköping (via joint venture)

YTA: 248 tkvm

VÄRDE: 3,1 miljarder kr

FÖRDELNING:



FASTIGHETSMARKNAD

TRANSAKTIONSVOLYM 2015: 3 miljarder kr (3)

STÖRRE ENSKILD AFFÄR: 306 Mkr avseende en kommersiell fastighet i Linköping

DIREKTAVKASTNING KONTOR BÄSTA LÄGE: 5,75% (avser centrala Linköping)

KOMMENTAR FRÅN: CLAES JUNEFELT VD, FASTIGHETS AB CORALLEN

Vad har varit viktigast för Corallen under året?

Naturligtvis tillträdet av de 22 kommersiella fastigheterna i Norrköping och Linköping via bolaget CORHEI Fastighets AB (fd Ståhls), ett bolag som Corallen äger till 50% via joint venture. Vi har ända sedan 2007 haft ambitionen att växa vidare i Östergötland och nu uppstod en möjlighet som vi kunde utnyttja tack vare finansiella förutsättningar.

Vi har varit framgångsrika med att skapa nöjda kunder. Corallens NKI-värde steg med sex enheter jämfört med året innan. Dessutom har flera års fokusering på uthyrningsarbetet resulterat i en hög uthyrningsgrad.

Finansiering till låg risk, en hörnsten i Castellums strategi

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

Finansiering

Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skattesköld samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Castellum fastställde redan vid börsnoteringen att bolaget skulle ha låg finansiell risk, vilket idag uttrycks som att belåningsgraden varaktigt ej skall överstiga 55% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Per 31 december 2015 uppgick Castellums tillgångar till 42 miljarder kr samtidigt som belåningsgraden var 49%, medan räntetäckningsgraden under året uppgick till 351%.

Finanspolicy och uppföljning

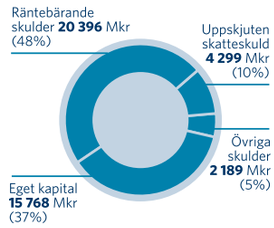
Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn och ska bedrivas på sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska ett lågt och stabilt räntenetto eftersträvas med hänsyn tagen till fastställda riskmandat. Castellum påverkas till hög grad av utvecklingen på de finansiella marknaderna. För finansverksamheten är det därför av vikt att spegla och stödja affärsverksamhetens mål och förutsättningar. Med stöd av finanspolicyn kan koncernen styra och hantera sina finansiella risker samt säkerställa riskhantering genom god kontroll och uppföljning. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till såväl revisions- och finansutskottet som styrelsen. Styrelsen genomför årligen en översyn av finanspolicyn.

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

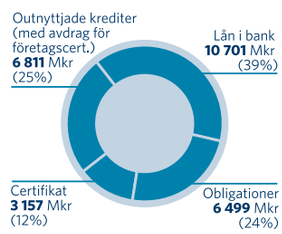
Finansiell strategi

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

KAPITALFÖRSÖRJNING 2015-12-31



FÖRDELNING AV FINANSIERING 2015-12-31



CASTELLUMS FEM HÖRNSTENAR AVSEENDE FINANSIERING

DIVERSIFIERING	Castellum ska ha en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid. Castellum ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov. Castellums räntebärande finansiering uppgick vid årsskiftet till 20,4 miljarder kr, varav 9,7 miljarder kr utgjorde kapitalmarknadsfinansiering (MTN-program om 6,5 samt certifikatsprogram om 3,2) motsvarande 47% och resterande bankfinansiering hos de flesta stora nordiska bankerna. Vad avser kapitalbindningen uppgick den vid årsskiftet till 3,1 år i genomsnitt och intervallet var från 0,2 till 8 år.
LIKVIDITET	Castellum ska ha tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter för att snabbt kunna möta verksamhetens behov och de möjligheter som ges. Vidare ska outnyttjade faciliteter finnas i syfte att minska behovet av att överskott måste placeras och därmed reducera risken mellan inlåning och utlåning. Vid årsskiftet hade Castellum 30,3 miljarder kr i kreditavtal, varav 9,9 miljarder kr var outnyttjat.
STYRKA	Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Styrkan i vår fastighetsportfölj förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning. Castellum ska reducera risken för plötslig negativ påverkan på finansnettot, som en följd av förändringar i det allmänna ränteläget och/eller bedömningen av Castellum som låntagare och som inte kan pareras av motverkande resultateffekter i den rörelsedrivande verksamheten. Belåningsgraden var vid årsskiftet 49% medan räntetäckningsgraden under 2015 uppgick till 351%.
TRANSPARENS	Castellum ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och har som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parters förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.
FLEXIBILIET	Castellum ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Våra kreditfaciliteter ska ge oss god flexibilitet att dra och återbetala med kort framförhållning utan extra kostnad. Vidare ska Castellum ha tillgång till flexibilitet avseende såväl priskonstruktion (fast respektive rörligt) som löptider. Vid årsskiftet hade Castellum 20,7 miljarder kr i bankavtal varav 17,0 miljarder kr utgjordes av revolveraden kreditfaciliteter.

”Castellum ska ha tillräcklig och konkurrenskraftig finansiering så att koncernens verksamhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt.”

Finansieringsrisk

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

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

Castellum hade vid årets utgång kreditavtal om 30 325 Mkr (26 065), varav långfristigt uppgick till 25 141 Mkr (22 357) och kortfristigt till 5 184 Mkr (3 708). Under året har obligationer om nominellt 3 500 Mkr emitterats och 1 200 Mkr förfallit, kreditavtal om 18 000 Mkr omförhandlats och/eller förlängts samt en befintlig checkkredit utökats med 100 Mkr. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 39 Mkr (47) uppgick till 20 357 Mkr (18 399), varav 6 499 Mkr (4 200) avser utestående obligationer och 3 157 Mkr (1 280) utestående företagscertifikat. (Nominellt 6 500 Mkr respektive 3 161 Mkr.)

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s k covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. 2015 var Castellums belåningsgrad 49% och räntetäckningsgraden 351%.

Den genomsnittliga löptiden på Castellums krediter uppgick till 3,1 år (3,0) vid utgången av 2015.

Kreditförfallostruktur 2015-12-31

		Utnyttjat i		
Mkr	Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt
0-1 år	5 184	1 209	3 657	4 866
1-2 år	1 608	8	1 600	1 608
2-3 år	12 558	4 908	1 550	6 458
3-4 år	8 166	3 516	1 100	4 616
4-5 år	1 507	8	1 499	1 507
> 5 år	1 302	1 052	250	1 302
Totalt	**30 325**	**10 701**	**9 656**	**20 357**

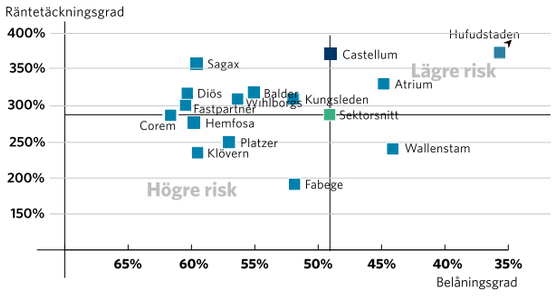
Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal	**4 784**

Ränterisk

Ränterisk är per definition risken för negativ påverkan i resultat- och balansräkningen utifrån ett förändrat ränteläge i marknaden. För att begränsa svängningar i räntenettot ska Castellum ha en mix av räntebindningstider i lån och räntederivat. Vid val av ränteprofil ska hänsyn tas till koncernens affärsplan samt förväntade in- och utflöden.

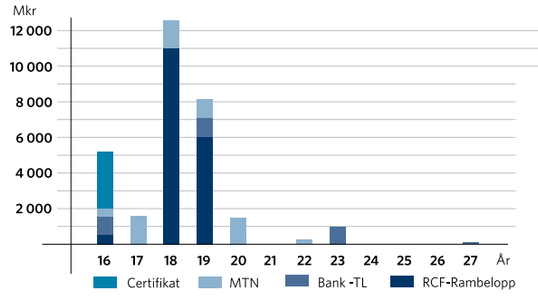
Räntekostnaden är den enskilt största kostnadsposten och har stor påverkan på tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas dels av förändring i marknadsräntan, dels av den marginal som kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Den korta marknadsräntan

Börsnoterade fastighetsbolag



Källa: Rullande helårsvärden baserade på respektive bolags Q3 rapport 2015.

Kreditförfallostruktur



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

styrs av Riksbanken medan den långa marknadsräntan påverkas av andra faktorer såsom förväntningar om framtida tillväxt och inflation. Kreditmarginalen styrs dels av tillgång och efterfrågan på krediter, dels av regelverk på kredit- och kapitalmarknaden.Både ränte- och kreditmarknaden kan förändras snabbt men kan inte påverkas av Castellum. Stigande marknadsräntor anses generellt bero på ekonomisk tillväxt och stigande inflation, vilket även antas leda till ökad efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed stigande hyror och/eller minskade vakanser. Sjunkande marknadsräntor anses ha motsatta orsaker och effekter. Givet detta resonemang möts alltså stigande respektive sjunkande marknadsräntor av stigande eller sjunkande hyresintäkter över tid. Förändring av kreditmarginaler kan ske oberoende av konjunktur och har under senare tid påverkats av förändrat regelverk på främst kreditmarknaden. Förändringar av marknadsränta och kreditmarginaler påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket beror dels på vald räntebindningstid, dels på kreditmarginalernas bindningstid.

För att säkerställa ett lågt och stabilt kassaflödesmässigt räntenetto har Castellum valt att begränsa andelen ränteförfall inom 6 månader till intervallet 20%–55% av nettolåneskulden och att den genomsnittliga räntebindningen ska ligga i intervallet 1–3,5 år. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot. Castellums strategi inkluderar att ha en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2015 uppgick räntetäckningsgraden till 351% (318%). Per den 31 december 2015 uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,5 år (2,8) medan andelen

Ränteförfallostruktur 2015-12-31

	Krediter, Mkr	Ränte-derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	18 958	– 9 500	9 458	2,9%	0,2 år
1-2 år	350	900	1 250	2,2%	1,4 år
2-3 år	–	1 400	1 400	3,3%	2,4 år
3-4 år	300	1 300	1 600	3,0%	3,7 år
4-5 år	749	2 050	2 799	2,6%	4,5 år
5-10 år	–	3 850	3 850	3,4%	6,7 år
Totalt	**20 357**	**–**	**20 357**	**2,9%**	**2,5 år**

ränteförfall inom 6 månader var 44%. Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,1 år (2,6).

Finansnettot 2015 uppgick till – 602 Mkr (– 644) med en genomsnittlig ränta om 3,0% (3,3%) och består av marknadsränta vid lånetillfället samt marginal till kreditgivarna. Genomsnittlig effektiv ränta per 31 december var 2,9% (3,4%).

Kreditmarginaler och avgifter fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymernas förfalloseglment.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- och motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. Kredit- och motpartsrisk i den finansiella verksamheten uppstår främst i samband med långfristiga kreditavtal, derivatavtal samt vid placering av likvida medel.

Castellum begränsar denna risk genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna, vilka samtliga utgörs av större nordiska banker.

49%

Belåningsgrad 2015

351%

Räntetäckningsgrad 2015

Castellums finanspolicy och åtaganden i kreditavtal

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 55%	Ej över 65%	49%*
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	351%
Finansieringsrisk			
– genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,1 år
– förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		7%
– genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,1 år
– andel kapitalmarknadsfinansiering	Högst 50% av utestående räntebärande skulder		47%
– likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 90 dagars kommande låneförfall		Behov: 4 274 Mkr Tillgängligt: 7 479 Mkr
Ränterisk			
– genomsnittlig räntebindning	1,0 - 3,5 år		2,5 år
– förfall inom 6 månader	Minst 20%, högst 55%		44%
Kredit- och motpartsrisk			
– ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
– omräkningsexponering	Eget kapital säkras ej		Ingen säkring
– transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Mindre än 25 Mkr

Under året har översyn och revidering skett av Castellums finanspolicy.

** Castellums definition av belåningsgrad har ändrats och inkluderar numer även likvida medel. Ny definition är: "Koncernens räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda fastigheter vid periodens utgång."*

Valutarisk
Med valutarisk avses risk för negativ påverkan på resultat- och balansräkning samt kassaflöde på grund av förändringar i valutakurser. Valutarisk kan delas upp i omräkningsexponering och transaktionsexponering. Castellum ägde vid årets utgång fastigheter i Danmark till ett värde om 954 Mkr (530), 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. Vad avser omräkningsexponering ska som grundregel eget kapital inte säkras medan transaktionsexponeringen ska hanteras om exponeringen i någon valuta överstiger ett motvärde om 25 Mkr.

Säkerställning av räntebärande skulder
Långfristiga låneavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerhet i bolagets fastigheter och åtagandena inkluderar även vissa s k ”covenants”. Utfärdade obligationer, företagscertifikat och kortfristiga låneavtal i bank såsom koncernkontokrediter säkerställs ej. Av netto räntebärande skulder om 20 357 Mkr (18 399) var 10 460 Mkr (12 919) säkerställda med pantbrev och 9 897 Mkr (5 480) icke säkerställda. Andelen utnyttjade säkerställda krediter uppgick således till ca 25% av fastigheternas värde. Utfärdade åtaganden i kreditavtal innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. I vissa fall har bankerna rätt till justerat pris redan vid nivåer för belåningsrespektive rätetäckningsgrad som är sämre än Castellums interna policylimiter. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Castellum ska förse sina kreditgivare med finansiell information såsom årsredovisningar, delårsrapporter och fastighetsvärderingar. I vissa fall har bankerna rätt till omförhandling av kreditavtalen vid förändrad verksamhetsinriktning eller avnotering.

Derivat

Räntederivat
I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska derivat marknadsvärderas. Avseende räntederivat innebär det att ett över- eller undervärde uppstår om den avtalade räntan avviker från aktuell marknadsränta, där värdeförändringen i Castellums fall redovisas i resultaträkningen. Genom att binda räntor på längre tid begränsas således den kassaflödesmässiga ränterisken, medan risken för redovisningsmässiga värdeförändringar ökar. Noterbart är att lån med lång räntebindning som är mindre flexibelt, men ur ränteriskhänseende kan jämställas med förlängning via räntederivat, enligt gällande redovisningsregler normalt ej marknadsvärderas.

Valutaderivat
Finansiering i danska kronor kan uppnås dels genom upplåning i danska kronor, dels genom valutaderivat. Exponeringen är densamma men i enlighet med redovisningsreglerna i IAS 39 ska derivat marknadsvärderas vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs. Castellum tillämpar säkringsredovisning enligt IAS 39 vilket innebär att den effektiva delen av värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

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

Utestående MTN-obligationer 2015-12-31

MTN-nr	Emissions tidpunkt	Ursprunglig löptid	Marginal/Kupong	Volym, Mkr	Ack. utestående volym, Mkr
102	2013 mars	4,0 år	Stibor 3m +2,00%	1 000	1 000
104	2013 september	5,0 år	Stibor 3m +1,75%	500	1 500
105	2014 mars	5,25 år	Stibor 3m +1,40%	500	2 000
106	2014 september	3,5 år	Stibor 3m +1,10%	500	2 500
107	2014 november	2,0 år	Stibor 3m +0,78%	500	3 000
108	2015 mars	5,0 år	Stibor 3m +1,20%	750	3 750
109	2015 april	2,0 år	Fast kupongränta 0,625%	350	4 100
110	2015 april	7,0 år	Stibor 3m +1,45%	250	4 350
111	2015 april	5,2 år	Fast kupongränta 1,58%	350	4 700
112	2015 april	4,5 år	Fast kupongränta 1,29%	300	5 000
113	2015 juni	3,0 år	Stibor 3m +0,82%	550	5 550
114	2015 augusti	2,0 år	Stibor 3m +0,75%	250	5 800
115	2015 september/november	5,0 år	Fast kupongränta 1,75%	400	6 200
116	2015 september	4,0 år	Stibor 3m +1,13%	300	6 500
Programstorlek					**7 000**

Robert, Anders och Paula på Eklandia Fastighets AB

Utdelningstillväxt 2015 om 7%

Castellum ska verka för att bolagets aktie ger en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risk samt hög likviditet. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och bolaget ska ha en frekvent, öppen och rättvisande redovisning till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media, dock utan att enskild affärsrelation exponeras. Långsiktigt ska Castellum vara ett av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige.

Castellumaktien

Castellumaktien är registrerad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Castellums börsvärde, d v s värdet av samtliga utestående aktier i Castellum, uppgick per den 31 december 2015 till 19,8 miljarder kr (20,0), vilket motsvarar ca 9% av det totala börsvärdet för renodlade svenska fastighetsbolag om drygt 219 miljarder kr och knappt 0,3% av det samlade börsvärdet för svenska noterade bolag om ca 5 700 miljarder kr.

Aktiekapitalet uppgår till 86 Mkr, fördelat på 172 006 708 A-aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital.

Under 2015 har totalt 188 miljoner (133) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 751 000 aktier per handelsdag (532 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättningshastighet om 114% (81%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq, Chi-X, Burgundy, Turquoise samt BATS Europe. 67% av handeln genomfördes på Nasdaq, 22% på Chi-X, 7% på Turquoise, 4% på BATS och 0% på Burgundy.

Föreslagen utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 4,90 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 7% mot föregående år. Utdelningsandelen uppgår till 52% utifrån förvaltningsresultat före skatt.

Beslutar årsstämman i enlighet med styrelsens förslag om avstämningsdag för utdelning tisdagen den 21 mars 2016, kommer aktien att handlas inklusive utdelning till och med årsstämmodagen torsdagen den 17 mars 2016. Utbetalning av utdelningen beräknas ske torsdagen den 24 mars 2016.

Utdelningen ryms inom Castellums målsättning att dela ut minst 50% av förvaltningsresultat, dock med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Orealiserade värdeförändringar, positiva eller negativa, ingår således ej i det utdelningsgrundande resultatet.

Substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kan beräknas till 129 kr/aktie (114). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således 94% (107%) av långsiktigt substansvärde.

Substansvärde

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	15 768	96
Återläggning		
Derivat enligt balansräkning	1 117	7
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	4 299	26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**21 184**	**129**
Avdrag		
Räntederivat enligt ovan	– 1 117	– 7
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	– 1 121	– 6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	**18 946**	**116**

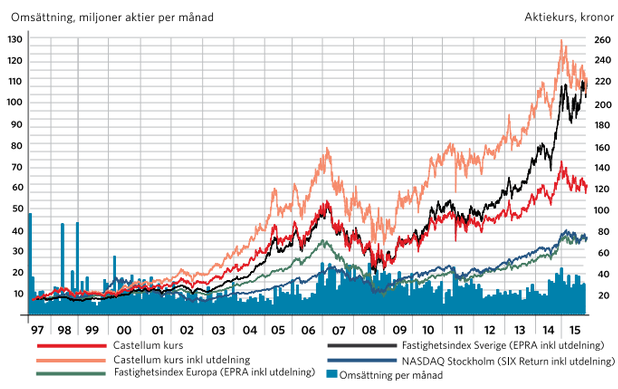
* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

IR-KONTAKT

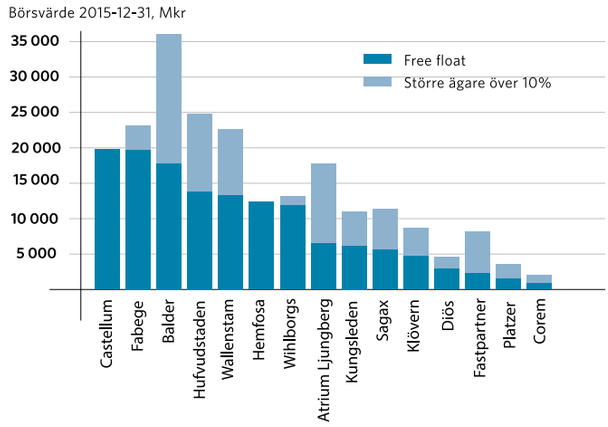
Henrik Saxborn, VD
Tel 031- 60 74 50

Ulrika Danielsson, CFO
Tel 0706 - 47 12 61

Castellumaktiens utveckling sedan börsintroduktionen 23 maj 1997 till och med 31 december 2015



Börsnoterade fastighetsbolag



4,90

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 4 ,90 kr per aktie, vilket innebär en höjning med 7% mot föregående år.

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

2,3%

Under 2015 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 4,60 kr, varit 2%.

”Ett 20-tal svenska och utländska aktieanalytiker följer utvecklingen i såväl Castellum som svensk fastighetssektor.”

6%

Den genomsnittliga utdelningstillväxten för Castellums aktie under de senaste 10 åren har uppgått till i genomsnitt 6% per år.

Intjäning

Förvaltningsresultat per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till skattepliktigt förvaltningsresultat (EPRA EPS) uppgick 2015 till 9,03 kr (8,26), vilket utifrån aktiekursen vid årsskiftet ger en avkastning om 7,5% (6,8%), motsvarande en multipel om 13 (15). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 2015 till 17,57 kr (7,38), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 14,6% (6,1%) motsvarande ett P/E om 7 (17).

Totalavkastning

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

Kursen på Castellumaktien vid årets slut var 120,70 kr (122,10) motsvarande ett börsvärde om 19,8 miljarder kr (20,0), beräknat på antalet utestående aktier. Under 2015 har aktiens totalavkastning inklusive utdelning om 4,60 kr, varit 2% (27%).

Tillväxt, avkastning och finansiell risk

	2015	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hyresintäkt kr/aktie	- 1%	2%	6%
Förvaltningsresultat kr/aktie	6%	7%	6%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	138%	25%	8%
Utdelning kr/aktie	7%	7%	6%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	13%	9%	6%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	16%	9%	6%
Fastighetsbestånd kr/aktie	11%	5%	7%
Värdeförändring fastigheter	4,6%	2,1%	1,1%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,2%	11,4%	10,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	20,4%	11,6%	10,6%
Avkastning totalt kapital	10,0%	6,7%	6,6%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	2,3%	13,5%	9,1%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	10,4%	17,8%	9,2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	25,4%	27,5%	12,9%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,8%	18,4%	4,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA	17,4%	15,5%	6,2%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	12,1%	19,0%	2,1%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	49%	51%	50%
Räntetäckningsgrad	351%	311%	302%

Direktavkastning

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

Den föreslagna utdelningen om 4,90 kronor (4,60) motsvarar en direktavkastning om 4,1% (3,8%) beräknat på kursen vid årets utgång.

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 värdeförändring kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen. I nedanstående tabell har Castellums genomsnittliga värdeförändringar om 1,1% de senaste 10 åren använts.

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

		Känslighetsanalys	
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat 2015	1 533	1 533	1 533
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	440	40	840
D:o %	*1,1%*	*0,1%*	*2,1%*
Aktuell skatt, 5%	- 77	- 77	- 77
Resultat efter skatt	1 896	1 496	2 296
Resultat kr/aktie	11,56	9,12	14,00
Avkastning långsiktig substans	10,2%	8,0%	12,4%
Resultat / aktiekurs	9,6%	7,6%	11,6%
P/E	10	13	9

Skapat aktieägarvärde

Vid börsintroduktionen i maj 1997 uppgick Castellums fastighetsportfölj till ca 10 miljarder kr, förvaltningsresultatet till ca 300 Mkr och ägarnas kapital till ca 4 miljarder kr. Sedan dess har Castellum skapat aktieägarvärde genom att öka ägarnas kapital till 21 miljarder kr per 31 december 2015, samtidigt som Castellum skiftat ut ca 8,5 miljarder kr i utdelning, återköp och inlösen. Fastighetsportföljen har växt under samma period och uppgick vid utgången av 2015 till ca 42 miljarder kr medan förvaltningsresultatet ökat till 1 533 Mkr.

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

På kort sikt är det dock i hög grad utbud och efterfrågan på aktien i fråga som styr kursrörelserna och sätter dagskursen. Faktorer som påverkar på kort sikt (förutom placerarens bedömning av aktiens långsiktiga avkastning) är t ex branschutsikter, makrobedömningar, omvärldshändelser, allokeringsaspekter, avkastning på alternativa placeringar och regelverk. På lång sikt blir dock bolagets faktiska prestation i form av totalavkastning och tillväxt avgörande för kursutvecklingen.

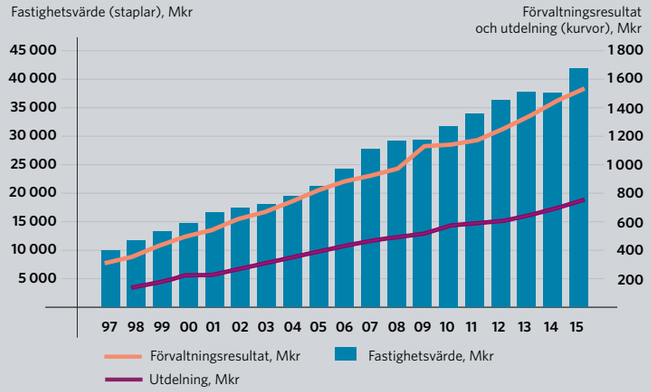
Som framgår av tabellen till vänster har Castellum de senaste 10 åren presterat en totalavkastning på i genomsnitt 9% per år, varav direktavkastningen står för ca 4% och kursutvecklingen ca 5%, med för den svenska fastighetsbranschen måttligt risktagande. Den genomsnittliga utdelningstillväxten har under samma period uppgått till 6% per år.

Aktieägare
Vid årsskiftet hade Castellum ca 19 100 aktieägare. Andelen registrerade aktier i utlandet uppgick vid årets slut till 50%. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom i de fall aktieägaren är skyldig att flagga. En utländsk ägare har flaggat för innehav över 5%, Stichting Pensioensfonds ABP. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%.

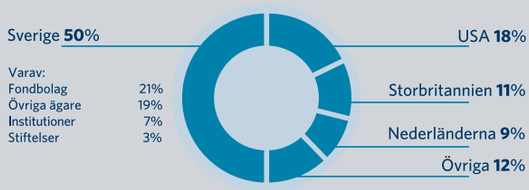
Aktiemarknadskontakter
Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av Castellum. Presentationer sker dels i samband med kvartalsrapporter, dels vid besök från investerare och analytiker samt investerarträffar i såväl Sverige som utlandet. Den stora andelen utländska ägare gör att kontakten med utländska investerare är omfattande. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida www.castellum.se.

Återköp av egna aktier
Castellum har återköpt totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier, vilket genomfördes år 2000. Det medför att antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minskat med antal återköpta aktier, uppgår till 164 000 000. Återköp är en bra metod för att anpassa kapitalstrukturen till kapitalbehovet från tid till annan, varför styrelsen kommer föreslå årsstämman att mandatet om återköp, som innebär möjlighet att återköpa och överlåta aktier, förlängs fram till nästa årsstämma.

Skapat aktieägarvärde



Aktieägare fördelat per land 2015-12-31



Aktieägare per 2015-12-31

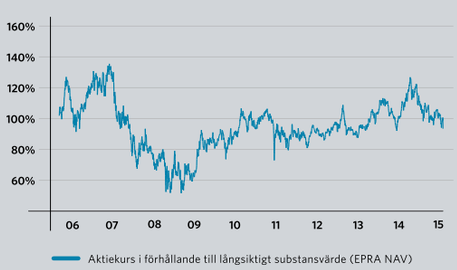
Aktieägare	Antal aktier	Andel röster/ kapital
SEB Fonder	7 068 021	4,3%
Lannebo Fonder	6 200 000	3,8%
AMF Försäkring & Fonder	4 809 694	2,9%
Länsförsäkringar Fonder	3 969 584	2,4%
Handelsbanken Fonder	2 864 952	1,8%
Stiftelsen Global Challenges	2 500 000	1,5%
Kåpan Pensioner	2 205 000	1,3%
Danske Invest & Danica Pension	2 028 809	1,2%
Carnegie Fonder	2 000 000	1,2%
Magdalena Szombatfalvy	1 935 000	1,2%
Fjärde AP-Fonden	1 693 459	1,0%
Susanna Lööw	1 627 000	1,0%
Folksam	1 546 487	0,9%
Avanza Pension	1 451 933	0,9%
Nordea Fonder	1 415 566	0,9%
Tredje AP-Fonden	1 171 450	0,7%
AFA Försäkring	1 097 328	0,7%
Andra AP-Fonden	1 065 612	0,6%
Swedbank Robur Fonder	925 539	0,6%
Jennie Lööw	850 000	0,5%
SPP Fonder	791 063	0,5%
Andrea Carpelan	772 300	0,5%
SEB Trygg Liv	614 325	0,4%
Uppsala Universitets Stift.förv	577 000	0,4%
Livförsäkringsbolaget Skandia	522 525	0,3%
Carl Tryggers Stiftelse För Veten-skaplig Forskning	500 000	0,3%
Styrelse och ledning Castellum	303 258	0,2%
18 203 Övriga aktieägare registrerade i Sverige	303 258	0,2%
885 aktieägare registrerade i utlandet	81 538 180	49,7%
Totalt utestående aktier	**164 000 000**	**100,0%**
Återköpta egna aktier	8 006 708	
Totalt registrerade aktier	**172 006 708**	

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Modular Finance AB enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB

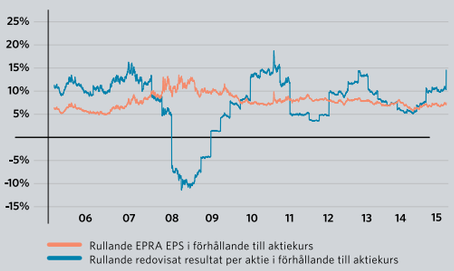
Pressmeddelanden 2015

2015-01-16	Valberedningens förslag till styrelseledamöter m m i Castellum AB (publ)
2015-01-21	Castellum satsar på logistikanläggning i Göteborg och investerar 100 Mkr i Örebro
2015-01-21	Castellums bokslutskommuniké 2014: 8% tillväxt i förvaltningsresultat och utdelning
2015-01-22	Castellum investerar för 762 Mkr
2015-02-03	Castellums årsredovisning 2014 finns nu på hemsidan www.castellum.se
2015-02-12	Kallelse till årsstämma i Castellum AB (publ)
2015-02-20	Castellum investerar i Göteborg för 115 Mkr och säljer för 65 Mkr
2015-03-19	Årsstämma i Castellum AB (publ)
2015-04-13	Castellum och Heimstaden i affär om 2,4 miljarder kr
2015-04-15	Castellums delårsrapport januari-mars 2015: 5% tillväxt i förvaltningsresultatet
2015-05-28	Castellum startar nästa kontorsprojekt på Lindholmen i Göteborg – investerar 212 Mkr
2015-06-18	Castellum säljer för 183 Mkr och investerar 35 Mkr
2015-07-15	Castellums halvårsrapport januari-juni 2015: Hög investeringstakt och ett förstärkt Castellum
2015-09-10	Valberedning inför Castellum AB:s årsstämma 2016
2015-09-23	Castellum investerar på Kungsholmen i Stockholm
2015-10-06	Castellum investerar 180 Mkr
2015-10-15	Castellums delårsrapport januari-september 2015: Tillväxt i förvaltningsresultatet
2015-10-16	Castellums hållbarhetsarbete utmärker sig internationellt
2015-11-04	Castellum anställer Erika Olsén som CIO
2015-11-05	Castellum investerar 289 Mkr
2015-11-16	Castellum investerar 327 Mkr - första etableringen i Hyllie, Malmö
2015-11-25	Castellum omdisponerar portföljen i Stockholm och säljer för 822 Mkr
2015-12-10	Castellum investerar 1,6 miljarder kr i Hagastaden i Stockholm och säljer för 280 Mkr

Aktiens kurs/substansvärde



Avkastning vinst per aktie



Aktiens direktavkastning

Tioårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nyckeltal, kr/aktie										
Hyresintäkt	20,12	20,23	19,81	18,74	17,80	16,82	16,43	15,25	13,77	12,28
Förvaltningsresultat	9,35	8,84	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38
Årets resultat	17,57	7,38	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	– 4,04	9,07	10,21
Utdelning (för 2015 föreslagen)	4,90	4,60	4,25	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85
Fastighetsvärde	255	229	230	222	207	194	178	178	169	148
Värdering										
Förvaltningsresultat per aktie/Kurs	7,7%	7,2%	8,2%	8,3%	8,4%	7,6%	9,5%	9,8%	8,4%	5,9%
Kurs/Förvaltningsresultat per aktie	13	14	12	12	12	13	11	10	12	17
Förvaltningsresultat efter skatt per aktie (EPRA EPS)/Kurs	7,5%	6,8%	8,0%	7,9%	8,2%	7,2%	9,6%	9,6%	8,2%	5,6%
Utdelning/Kurs (direktavkastning)	4,1%	3,8%	4,2%	4,3%	4,3%	3,9%	4,8%	5,2%	4,5%	3,1%
Kurs/Långsiktigt substansvärde per aktie	94%	107%	94%	92%	88%	100%	88%	72%	76%	116%
Kurs/Aktuellt substansvärde per aktie	105%	122%	103%	103%	98%	108%	99%	81%	79%	120%
Aktien										
Börsvärde, Mkr	19 795	20 024	16 416	15 137	13 989	15 014	11 890	9 963	11 029	14 965
Totalavkastning, Castellumaktien	2,3%	26,9%	13,1%	13,0%	– 3,1%	32,6%	27,4%	– 5,9%	– 24,2%	31,7%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	10,4%	15,8%	28,0%	16,5%	– 13,5%	26,7%	52,5%	– 39,0%	– 2,6%	28,1%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	25,4%	37,1%	20,6%	16,2%	– 13,0%	48,5%	24,0%	– 21,4%	– 18,5%	35,8%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,8%	26,5%	10,1%	28,7%	– 9,2%	19,8%	33,7%	– 48,8%	– 32,2%	49,4%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	17,4%	24,1%	5,6%	29,2%	– 14,2%	15,5%	43,1%	– 43,4%	– 24,2%	50,0%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	12,1%	22,5%	22,6%	29,9%	– 8,1%	7,9%	11,8%	– 45,6%	– 36,8%	48,0%
Utdelningsandel förvaltningsresultat	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%	53%	53%	53%
Utdelningsandel långsiktigt substansvärde	3,8%	4,0%	4,0%	4,0%	3,8%	3,9%	4,3%	3,8%	3,4%	3,6%
Aktiekurs, kr										
stängningskurs årets sista handelsdag	120,70	122,10	100,10	92,30	85,30	91,55	72,50	60,75	67,25	91,25
högsta kurs under året	125,30	124,10	107,50	94,50	97,50	91,75	73,75	80,00	107,00	95,50
lägsta kurs under året	113,50	99,05	87,75	76,30	65,25	58,50	42,80	41,40	62,00	56,50
genomsnitt (högst/lägst per dag)	119,10	112,28	95,43	87,27	88,69	75,70	58,57	63,42	87,55	78,54
Antal aktier, tusental										
genomsnitt och utestående	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000	164 000
registrerade	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008	172 008
Antal aktieägare	19 100	16 300	12 200	9 900	9 400	10 000	8 900	7 300	7 300	7 700
Utländsk ägarandel	50%	52%	62%	60%	51%	46%	46%	47%	49%	53%
Antal omsatta aktier per år, tusental	188 379	133 083	106 266	129 276	150 482	152 186	191 129	218 304	207 442	107 710
Omsättningshastighet per år	114%	81%	65%	79%	92%	93%	117%	133%	126%	66%
EPRA nyckeltal										
EPRA Earnings (Förv. res. efter betald skatt), Mkr	1 481	1 355	1 318	1 192	1 149	1 086	1 137	960	902	835
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	9,03	8,26	8,04	7,27	7,01	6,62	6,93	5,85	5,50	5,09
EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde), Mkr	21 184	18 618	17 510	16 480	15 920	15 158	13 381	13 800	14 482	12 962
EPRA NAV, kr/aktie	129	114	107	100	97	92	82	84	88	79
EPRA NNNAV (Aktuellt substansvärde), Mkr	18 946	16 432	15 940	14 689	14 196	13 913	11 979	12 305	13 933	12 421
EPRA NNNAV, kr/aktie	116	100	97	90	87	85	73	75	85	76
EPRA Vacancy Rate (Vakansgrad)	10%	11%	12%	11%	11%	11%	10%	10%	12%	13%

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

Ett fastighetsbestånd värt 41 818 Mkr

Castellums fastighetsbestånd var vid årsskiftet värderat till 41 818 Mkr, motsvarande 12 282 kr/kvm. Genomsnittlig värderingsyield för Castellums bestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 6,5%.

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar som baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning av varje fastighet; dels den framtida intjäningsförmågan, dels marknadens avkastningskrav. För att säkerställa värderingen har 161 fastigheter motsvarande värdemässigt 56% av beståndet externvärderats.

Värdering fastigheter

Intern värdering

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2015 värderat samtliga fastigheter internt. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt baserat på en 10-årig kassaflödesmodell, som beskrivs nedan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader. Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 700 kr/kvm (1 500). Ytterligare information om värderingen framgår av not 11.

Antaganden i Castellums interna värdering

	Kontor/butik	Lager/industri
Kassaflöde år 1		
Hyresvärde, kr/kvm	1 347	813
Vakans, %	9%	8%
Direkta fastighetskostnader, kr/kvm	314	172
Fastighetsadministration, kr/kvm	35	25
Avkastningskrav		
Realränta	1,5%	1,5%
Inflation	1,5%	1,5%
Risk	5,8% - 12,9%	8,4% - 13,2%
Avkastning eget kapital	8,8% - 15,9%	11,4% - 16,2%
Ränta	5,0%	5,0%
Belåningsgrad	65%	55%
Avkastning totalt kapital	6,3% - 8,8%	7,9% - 10,0%
Vägt d:o, diskonteringsfaktor år 1-9	7,4%	8,6%
Vägd diskonteringsfaktor restvärde*	5,9%	7,1%

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

Räkneexempel för den interna värderingen

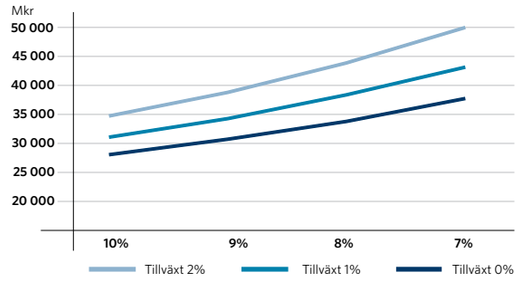
För att åskådliggöra den 10-åriga kassaflödesmodellen har nedan exempel upprättats. Det bör noteras att antaganden beträffande kassaflödets utveckling och övriga i modellen ingående antaganden har endast till syfte att exemplifiera modellen. Även om relevanta siffror använts ska exemplet inte betraktas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

Antaganden i exemplet:

- Ekonomisk uthyrningsgrad bedöms öka för att nå en långsiktig nivå om 96% år 2020.
- Driftsöverskott år 2015 baseras på utfallet för förvaltningsfastigheter, med antagen kostnad om 30 kr/kvm för renodlad fastighetsadministration.
- Tillväxt i hyresvärde och fastighetskostnader har antagits till 1,5% per år under kalkylperioden.
- Fastighetsbeståndets genomsnittliga ekonomiska livslängd har antagits till 50 år.
- Värdet av projekt, mark och byggrätter har antagits till 1 994 Mkr.
- Avkastningskravet, d v s diskonteringsfaktorn, beräknas enligt följande:

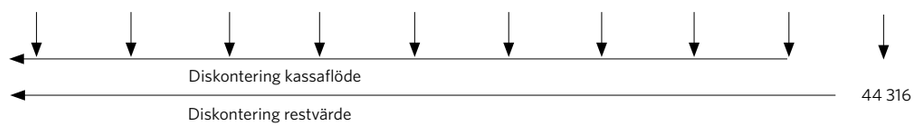
	Avkastningskrav	Andel av kapital	Vägt avkastningskrav
Eget kapital	9,6% - 15,5%	40%	3,8% - 6,2%
Lånat kapital	5,0%	60%	3,0%
Vägt avkastningskrav		100%	6,8% - 9,2%

Fastighetsbeståndets värde vid olika avkastningskrav och tillväxt i hyresvärde och fastighetskostnader



Mkr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hyresvärde	3 592	3 646	3 701	3 756	3 812	3 870	3 928	3 987	4 046	4 107	4 169
Hyresintäkter	3 242	3 318	3 405	3 493	3 584	3 676	3 711	3 827	3 885	3 943	4 002
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	91%	92%	93%	94%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Fastighetskostnader	- 897	- 910	- 924	- 938	- 952	- 966	- 981	- 996	- 1 010	- 1 026	- 1 041
Driftsöverskott = kassaflöde	2 345	2 408	2 481	2 555	2 632	2 710	2 790	2 831	2 875	2 917	2 961

Diskonterat kassaflöde år 1-9	17 347
Diskontering restvärde år 10	22 477
Antaget värde projekt, mark, byggrätter	1 994
Summa fastighetsvärde	41 818



För att spegla den prisuppgång som noterats på svensk fastighetsmarknad har Castellum sänkt avkastningskravet i värderingen med i genomsnitt 0,25%-enheter. Värdeförändringen under året uppgick till 1 837 Mkr motsvarande 4,6%.

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	2015	2014
Driftsöverskott fastigheter	2 443	2 286
+ Indexjustering 2016, 1% (1%)	35	25
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	216	251
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 100	- 99
Normaliserat driftsöverskott	**2 594**	**2 463**
Värdering (exkl. byggrätter om 469 Mkr)	39 824	35 506
Genomsnittlig värderingsyield	**6,5%**	**6,9%**

Osäkerhetsintervall

Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 39 727 - 43 909 Mkr motsvarande +/- 2 091 Mkr.

Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden 2015 präglades, liksom föregående år, av hög aktivitet och stark efterfrågan vilket resulterat i lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd. För att spegla den prisuppgång som noterats på svensk fastighetsmarknad har avkastningskravet i värderingen sänkts med i genomsnitt 0,25%-enheter sedan årsskiftet. Värdeförändringen under året uppgick till 1 837 Mkr (344) motsvarande 4,6%.

Värdeuppgången består huvudsakligen av 255 Mkr hänförligt till förvärv, 203 Mkr hänförligt till projektvinster och 1 331 Mkr till främst sänkt avkastningskrav. Därtill har genomförda fastighetsförsäljningar medfört en värdeförändring om 48 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 1 140 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 57 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 1 197 Mkr, översteg senaste värdering om 1 092 Mkr med 105 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

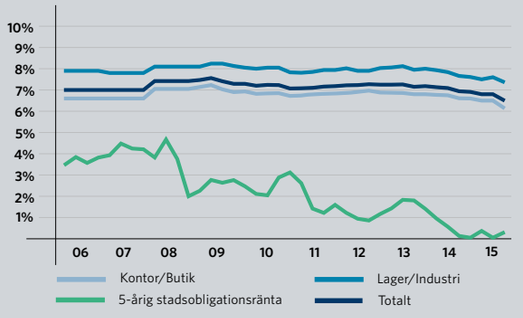
Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste 10-års-perioden har varit 1,1% per år, vilket är i nivå med inflationen.

Totalavkastning

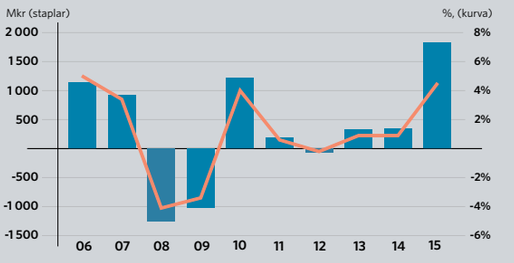
Vad avser fastigheternas totalavkastning, d v s summan av direktavkastning och värdeförändringar, kan konstateras att hur väl Castellum faller ut beror på när mätningen påbörjas.

Vad avser lager/industri har Castellum haft en bättre totalavkastning i snitt jämfört med kontor/butik, oavsett när mätningen påbörjas. Det årliga genomsnittet de senaste 10 åren har varit 7,5% (6,9% direktavkastning + 0,6% värdeförändring), vilket överstiger kontor/butik som haft 6,8% (5,9% direktavkastning + 0,9% värdeförändring). I beräkningen ingår inte projektvinster eller förvärv det år förvärvet genomfördes.

Genomsnittlig värderingsyield över tid



Värdeförändring



	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Totalavkastning			
Fastigheter	10,4%	8,2%	7,0%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	10,4%	17,8%	9,2%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	25,4%	27,5%	12,9%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	18,8%	18,4%	4,9%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	17,4%	15,5%	6,2%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	12,1%	19,0%	2,1%
Värdeförändring			
Värdeförändring fastigheter ovägt	4,6%	2,1%	1,1%
Inflation	0,1%	0,0%	1,1%

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 161 fastigheter motsvarande värdemässigt 56% 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 23 581 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 23 539 Mkr, d v s en nettoavvikelse om +42 Mkr motsvarande 0%. Bruttoavvikelserna var +696 Mkr respektive –654 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 6%.

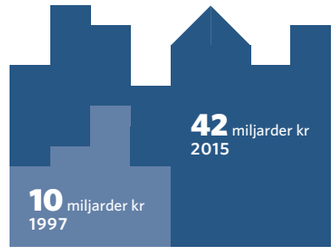
Därtill har NAI Svefa utfört en skrivbordsvärdering av 41 fastigheter motsvarande värdemässigt 23% av beståndet. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 9 324 Mkr. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 9 742 Mkr, d v s en nettoavvikelse om –418 Mkr motsvarande –4%. Forums värdering av samma fastigheter uppgick till 9 774 Mkr, d v s en nettoavvikelse jämfört med Castellums värdering om +32 Mkr motsvarande 0%.

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

Intern v s extern värdering, Mkr

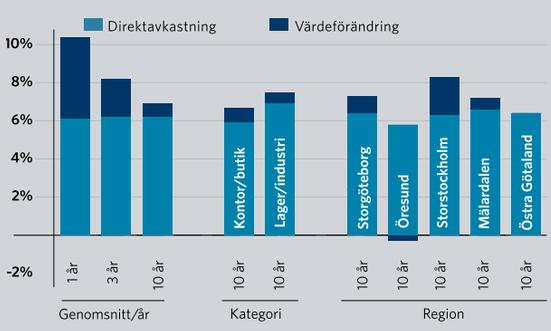
	2015	2014	2013	2012
Extern värderare 1*	23 581	21 109	19 624	18 527
Andel extern av intern	56%	57%	52%	52%
Avvikelse netto extern vs intern	42	- 274	- 148	- 377
D:o i %	0,2%	- 1,3%	- 0,8%	- 2,0%
Bruttoavvikelse positiva	696	620	427	324
Bruttoavvikelse negativa	- 654	- 894	- 575	- 701
Genomsnittlig avvikelse	5,7%	7,1%	5,1%	5,4%
Extern värderare 2*	9 323	9 105	7 912	7 153
Andel extern av intern	23%	25%	21%	19%
Avvikelse netto extern vs intern	- 419	- 243	51	117
D:o i %	- 4,5%	- 2,7%	0,6%	1,6%
Bruttoavvikelse positiva	83	115	292	268
Bruttoavvikelse negativa	- 501	- 358	- 241	- 151
Genomsnittlig avvikelse	6,0%	5,1%	6,8%	6,0%

* Olika värderare mellan åren.

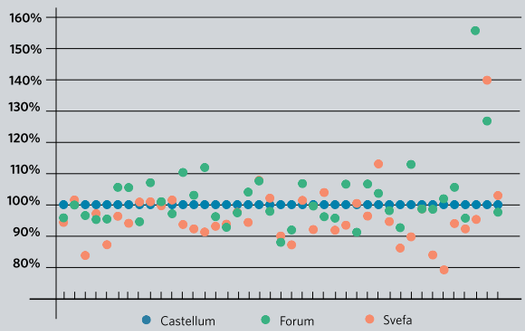


FASTIGHETSVÄRDET
Sedan börsintroduktionen i maj 1997 har Castellums fastighetsbestånd växt från 10 miljarder kr till 42 miljarder kr.

Totalavkastning snitt per år i olika cykler t o m 2015



Castellums värdering v s Forum och Svefa 41 fastigheter, 9 miljarder kr motsvarande 25% av portföljen



Skatt

Castellums redovisning ska genomsyras av öppenhet och transparens. Detta gäller även hantering och redovisning av skatt, som är en viktig fråga för fastighetsbranschen. Koncernens huvuddes är att rätt skatt ska betalas under gällande regelverk.

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

Inkomstskatt
Castellums redovisade förvaltningsresultat för 2015 uppgick till 1 533 Mkr (1 450) medan skattepliktigt förvaltningsresultat uppgick till 236 Mkr (434). I avsaknad av underskottsavdrag skulle en betald skatt om 52 Mkr (96) uppstå hänförlig till förvaltningsresultatet, motsvarande 3% effektiv betald skatt.

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

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

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

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

För fastighet eller aktie som skattemässigt utgör omsättningstillgång blir vinsten alltid skattepliktig och förlusten avdragsgill.

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

Castellum har inga pågående skattetvister.

Uppskjuten skatt i balansräkningen
I Castellum finns två poster som utgör underlag till uppskjuten skatt - fastigheter och underskottsavdrag. Alla underskottsavdrag redovisas efter-

Skatteberäkning 2015

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	1 533	
D:o hänförligt till joint venture	– 23	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	– 741	741
ombyggnationer	– 494	494
Övriga skattemässiga justeringar	– 39	6
Skattepliktigt förvaltningsresultat	**236**	**1 241**
Försäljning fastigheter	3	– 293
Värdeförändring fastigheter	–	1 789
Värdeförändring derivat	216	–
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	**455**	**2 737**
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 193	1 193
Underskottsavdrag, utgående balans	809	– 809
Skattepliktigt resultat	**71**	**3 121**
Årets skatt enligt resultaträkningen	**– 16**	**– 687**

Uppskjuten skatteskuld netto 2015-12-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld		Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	809	178	21%	170
Fastigheter	– 22 239	– 4 893	6%	– 1 291
Summa	– 21 430	– 4 715	5%	– 1 121
Fastigheter, tillgångsförvärv	1 893	416		
Enligt balansräkningen	**– 19 537**	**– 4 299**		

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

Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 22% vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

som det förväntas finnas framtida överskott som underskotten kan nyttjas mot. Uppskjuten skatt hänförlig till fastigheter uppstår främst på grund av värdeförändringar, skattemässiga avdrag såsom avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiverats redovisningsmässigt.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatt betalas för nästan alla koncernens fastigheter. Skattefrihet råder dock för specialbyggnader såsom kommunikationsbyggnad, utbildnings- och vårdbyggnader. För övriga fastigheter beror skattesatsen, som fastställs av skatteverket, på typ av byggnad och mark. För kontor är skatten 1% av taxeringsvärdet och för industri och lager 0,5%. I Danmark varierar skattesatserna beroende på vilken kommun fastigheterna är belägna i. För 2015 uppgick fastighetsskatten till 172 Mkr (170) baserat på ett taxeringsvärde om 21 miljarder kr.

Mervärdesskatt (moms)
Fastigheter är undantagna från obligatorisk momsplikt. Sker uthyrning av lokal till kund som stadigvarande bedriver momspliktig verksamhet kan fastighetsägare frivilligt registrera sig för mervärdesskatt och på så sätt få avdrag för ingående moms på såväl driftskostnader som investering. Inget avdrag kan därmed ske av ingående moms avseende driftskostnader och investering i lokaler som inte registrerats för frivillig skattskyldighet. Ej avdragsgill moms på driftskostnader uppgick för 2015 till 18 Mkr och redovisas som en driftskostnad. Ej avdragsgill ingående moms på investeringar uppgick 2015 till 7 Mkr och redovisas som investering i fastighet.

Stämpelskatter
Vid förvärv av fastighet i Sverige utgår en stämpelskatt (lagfart) på 4,25% beräknat på det högsta av köpeskilling och taxeringsvärde. I Danmark är motsvarande 0,6%. Under 2015 erlades 38 Mkr i stämpelskatt på förvärv, vilket utgör del av anskaffningsvärdet. Därutöver utgår stämpelskatt om 2% (1,5% i Danmark) vid uttag av pantbrev i fastigheter. För 2015 uppgick denna skatt till 18 Mkr och aktiveras i balansräkningen.

Energiskatter
Castellum köper energi att användas i fastigheterna för uppvärmning, kyla, ventilation och belysning. Av detta belopp avser 29 Mkr energiskatter.

Medarbetare
Som arbetsgivare i Sverige betalas 31,42% i sociala avgifter baserat på lön samt en löneskatt om 24,26% på pensionspremier. Castellum har 299 antal anställda för vilka 59 Mkr erlades i sociala avgifter och löneskatt.

Sammanfattning skatt
Castellums verksamhet genererade 2015 sammanlagt 357 Mkr i olika slag av skatter.

Sammanfattning av skatt som betalas

Mkr	2015
Inkomstskatt	16
Fastighetsskatt	172
Mervärdeskatt, ej avdragsgill	25
Stämpelskatt	56
Energiskatt	29
Sociala avgifter och löneskatt	59
Summa betald skatt	**357**

Att äga och förvalta fastigheter innebär att verksamheten utsätts för en mängd risker, såväl interna som externa, eller osäkerhetsfaktorer som kan påverka koncernens förmåga att uppnå målet. Castellum arbetar därför på ett regelbundet och strukturerat sätt med att identifiera och aktivt övervaka den fulla skalan av finansiella och icke finansiella risker som verksamheten möter eller står inför. Koncernens riskhantering sker i en strukturerad beslutsprocess med syfte att skapa en balansgång mellan önskan om att begränsa osäkerhet eller risk och uppdraget att skapa tillväxt och aktieägarvärde.

Risker och riskhantering

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

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

- Omvärld – risker till följd av påverkan av externa faktorer och händelser
- Fastighetsportföljen – risker förknippade med ägandet av Castellums fastighetsportfölj
- Medarbetare – risker förknippade med att rekrytera, utveckla och behålla rätt medarbetare
- Förvaltning – risker förknippade med den löpande förvaltningen av Castellums fastighetsinnehav
- Finansiering – risker i Castellums finansiering

RISKKATEGORI	RISK	PÅVERKAN	SANNOLIKHET	PRIORITET	UTVECKLING
OMVÄRLD					
Makroekonomiska risker	1. Makro – kris	ALLVARLIG	LÅG	**FOKUS**	↔
Kriser	2. Kriser	MELLAN	MÖJLIG	**BEVAKA**	↔
Förändrade regelverk	3. Förändrat regelverk	MELLAN	SÄKER	**FOKUS**	↑
	4. Regelefterlevnad	ALLVARLIG	LÅG	**FOKUS**	↔
FASTIGHETSPORTFÖLJEN					
Fastighetsportföljens sammansättning	5. Fastighetsportföljens sammansättning	STOR	OVANLIG	**BEVAKA**	↔
	6. Obsolet produkt/fastighet	MINDRE	SÄKER	**FOKUS**	↔
	7. Storlek – för stor på en delmarknad/ort	MINDRE	OVANLIG	ÖVERSYN	↔
Investeringar	8. Investeringar	STOR	OVANLIG	**BEVAKA**	↔
	9. Strategiskt företagsförvärv	ALLVARLIG	OVANLIG	**FOKUS**	↔
Värdeförändringar	10. Värdeförändringar – fastighet	ALLVARLIG	TROLIG	**FOKUS**	↑
FÖRVALTNING					
Hyresintäkter	11. Hyresintäkter	MELLAN	OVANLIG	**BEVAKA**	↔
	12. Missnöjda kunder/hyresgäster	ALLVARLIG	LÅG	**FOKUS**	↔
Fastighetskostnader	13. Fastighetskostnader	OVÄSENTLIG	MÖJLIG	ÖVERSYN	↔
Skatt	14. Skatt	OVÄSENTLIG	MÖJLIG	ÖVERSYN	↔
Hållbarhet	15. Hållbarhet	ALLVARLIG	OVANLIG	**FOKUS**	↔
Ansvarsrisk	16. Ansvarsrisk	STOR	MÖJLIG	**BEVAKA**	↔
Rapportering	17. Rapportering	ALLVARLIG	LÅG	**FOKUS**	↔
MEDARBETARE					
Medarbetare	18. Medarbetare	ALLVARLIG	LÅG	**FOKUS**	↔
FINANSIERING					
Finansiering	19. Finansiering	ALLVARLIG	LÅG	**FOKUS**	↓
Värdeförändringar	20. Värdeförändringar – derivat	MELLAN	TROLIG	**BEVAKA**	↔

↓ *Minskad fokusering på riskområdet sedan föregående år*
↔ *Oförändrad fokusering på riskområdet sedan föregående år*
↑ *Ökad fokusering på riskområdet sedan föregående år*

OMVÄRLD

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

RISK	HANTERING	EXPONERING
MAKROEKONOMISKA RISKER		PRIORITET: **FOKUS** UTVECKLING: ↔
1. Makro – kris Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	• Omvärldsbevakning • Stark balansräkning och låg belåningsgrad • Väl sammansatt kontraktsportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktsstorlek och geografi • Deflationsskydd alternativt minimiuppräkning i hyresavtalen • Flera finansieringskällor • Kontinuerlig omförhandling och tillförsel av nya kreditavtal • Fastighetsportfölj koncentrerad till tillväxtorter • Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning	En svag ekonomi påverkar efterfrågan på lokaler negativt vilket ger ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräkning i befintliga avtal. Dessutom ökar risken för betalningsproblem hos hyresgästerna eller t o m konkurser vilket ger en omedelbart negativ effekt i kassaflödet. Begränsad tillgång till kapital hämmar Castellums möjlighet att bedriva verksamheten. Ytterst medför en minskad efterfrågan i ekonomin sjunkande fastighetsvärden.
KRISER		PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING: ↔
2. Kriser Kriser omfattar dels händelser såsom terroristattacker, cyberattacker, extrema väderhändelser och miljökatastrofer samt informationsläckage.	• Krisplan • Successionsordning för ledande befattningshavare • Fullvärdeförsäkring fastigheter • Riktlinjer för informationssäkerhet samt skapa förståelse och insikt hos användare att information är en tillgång och skall hanteras varsamt • Kontinuitetsplan IT	Risken är generellt sett låg men Castellum kan påverkas indirekt av omvärldshändelser.
FÖRÄNDRADE REGELVERK		PRIORITET: **FOKUS** UTVECKLING: ↑
3. Förändrat regelverk Förändring i regelverk eller förordningar, såväl nationella som internationella, kan påverka Castellum. T ex förändrad skattelagstiftning, nytt regelverk för banker, hantering av planprocesser m m.	• Följa utvecklingen avseende lagar, regler, praxis m m inom de områden som är mest väsentliga för Castellum. • Aktivt delta i debatten i möjligaste mån • Förbereda Castellum för nytt eller förändrat regelverk • Omförhandla kreditavtal kontinuerligt • Bredda finansieringsbasen via fler finansieringskällor och finansiärer	Förändringar i regelverk kan påverka framtida möjligheter att genomföra investeringar, alternativt medföra fördyringar, vilket leder till sämre framtida avkastning. Ny banklagstiftning kan påverka tillgången till finansiering, priset på lånat kapital och utlösa kreditklausuler som innebär ökade finansieringskostnader. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, t ex förslag om ränteavdragsbegränsningar, nya regler avseende värdeminskningsavdrag och förbud för paketering av fastigheter, kan påverka Castellums framtida skattekostnad.
		PRIORITET: **FOKUS** UTVECKLING: ↔
4. Regelefterlevnad Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner, ryktesförluster och i värsta fall en avnotering. Visst regelverk är öppet för tolkning (IFRS), innebärande att Castellum och eventuell regelövervakare kan ha olika uppfattning.	• Företagskultur som bygger på höga etiska ideal • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led • Uppförandekod • Kompetenta och ansvarstagande medarbetare • Följa utvecklingen av lagar, praxis, domstolsbeslut m m • Compliance-funktion som rapporterar direkt till Revisions- och Finansutskottet • Whistleblowerfunktion	Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för koncernens långsiktiga framgång. Vår verksamhet och vår möjlighet att fortsätta att skapa värde bygger på relationer mellan medarbetare, kunder, samarbetspartners, investerare, myndigheter m m. En god relation bygger på förtroende och Castellum ska vara värd att lita på. Alla medarbetare skapar gemensamt bilden av Castellum genom vårt uppträdande och vad vi förmedlar till vår omgivning.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Risker i fastighetsportföljen avser risker förknippade med ägandet av Castellums fastighetsportfölj, vilka i sin tur kan delas upp i risker avseende fastighetsportföljens sammansättning, investeringar samt värdeförändringar fastigheter.

RISK	HANTERING	EXPONERING
FASTIGHETSPORTFÖLJENS SAMMANSÄTTNING		**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:** ↔
5. Fastighetsportföljens sammansättning Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas på två nivåer genom fel geografisk fördelning, vilket innebär att Castellum äger fastigheter på fel delmarknad, ort eller läge med hänsyn till bl a framtida tillväxt och pågående stark urbaniseringstrend eller att Castellum äger obsoleta fastigheter, d v s ett fastighetsbestånd som inte är framtidssäkrat utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användning och avtalsvillkor.	• Makroanalys – regelbunden genomgång av delmarknadernas förutsättningar avseende ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, samarbetsklimat och infrastruktursatsningar m m • Årlig översyn av fastighetsportföljen avseende såväl såväl geografisk exponering som produktslag • Strategidokument fastställs årligen av styrelsen	Castellums portfölj finns i fem tillväxtregioner och 14 orter. Samtliga orter bedöms i dagsläget ha rätt förutsättningar för fortsatt innehav eller investering. Under 2014 och 2015 har dessutom större transaktioner skett med syfte att skapa bättre tillväxtförutsättningar i kassaflödet framöver. Vidare finns koncernens fastighetsportfölj i det kommersiella fastighetssegmentet fördelat på kontor/butik (dock ej gallerior)/lager/lätt industri/logistik - samtliga segment är kopplade till tillväxtmöjligheter.
		PRIORITET: **FOKUS** **UTVECKLING:** ↔
6. Obsolet produkt/fastighet Ett icke "framtidssäkrat" fastighetsbestånd kan bli obsolet utifrån kundpreferenser, teknikkrav, mikroläge eller flexibilitet i användningsområde och villkor. Det medför risk för ökade vakanser och värdenedgång som följd – alternativt stora investeringsåtaganden.	• Följa hyresmarknaden och dess utveckling/utbud • "Trendspana" • Vara nära kund för att förstå inte bara dagens behov utan även morgondagens. • Följa infrastruktursatsningar • Delta aktivt i orters/delmarknaders utveckling • Följa teknikutvecklingen • Löpande investera i befintlig portfölj för att "uppgradera" samt sälja fastigheter som inte bedöms vara "rätt" framöver.	Castellum investerar ca 2,5 miljarder kr årligen jämt fördelat ett normalår mellan förvärv och ny-, till- och ombyggnation. Därtill säljer koncernen fastigheter för ca 0,5 miljarder kr årligen när det är affärsmässigt motiverat.
		PRIORITET: ÖVERSYN **UTVECKLING:** ↔
7. Storlek – för stor på en delmarknad/ort Att bli för stor på en delmarknad eller ort kan medföra att kommunen eller omvärlden ställer högre krav på Castellum – t ex måste bolaget ta ett ekonomiskt helhetsansvar för ett område i form av infrastruktur m m.	• Ska vara en av de tre största fastighetsägarna inom respektive delmarknad • Följer marknadsandel, vilken beaktas i fastställd investeringsstrategi • Årlig genomgång av kommande treårsperiod för att se vilka tillväxtförutsättningar som finns	Fastighetsbeståndet är koncentrerat till utvalda delmarknader som alla betraktas som stabila med goda förutsättningar för en långsiktig positiv utveckling.

Känslighetsanalys - kassaflöde

Resultateffekt nästkommande 12 månader

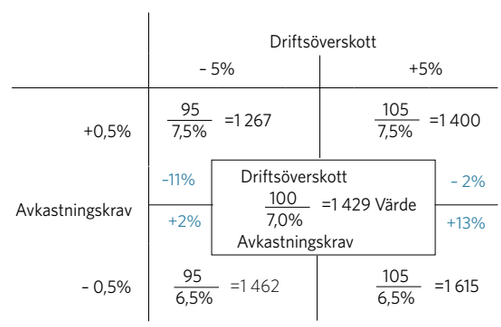
	Resultateffekt, Mkr	Sannolikt scenario	
	+/– 1% (enheter)	Högkonjunk.	Lågkonjunk.
Hyresnivå / Index	+ 33/– 33	+	–
Vakans	– 37/+ 37	+	–
Fastighetskostnader	– 11/+ 11	–	0
Räntekostnader	– 78/– 30*	–	+

* På grund av räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

Känslighetsanalys - värdeförändring

Fastigheter	–20%	–10%	0	+10%	+20%
Värdeförändring, Mkr	– 8 364	– 4 182	–	4 182	8 364
Belåningsgrad	61%	54%	49%	44%	41%

Värdeintervall - förenklat exempel



Blåmarkerade siffror avser värdeförändring

RISK	HANTERING	EXPONERING
INVESTERINGAR		**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:** ↔
8. Investeringar Felaktig investeringsstrategi alternativt oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi eller att finna lönsamma investeringsobjekt. Investeringar kan ske antingen i form av ny-, till- och ombyggnation eller genom förvärv. Förvärv av enskilda fastigheter kan ske antingen direkt som fastighetsförvärv eller indirekt i bolagsform. Förvärv kan även ske i större skala, antingen i form av portföljer avseende region eller kategori av fastigheter eller i form av strategiska bolagsförvärv, d v s uppköp av befintlig organisation.	• Årlig genomgång och uppföljning av vald investeringsstrategi • Investeringsbeslut kopplade till vald investeringsstrategi för att säkerställa rätt beslut • Flera parallella investeringsdiskussioner • Treårsuppföljning av gjorda investeringar • Riskbaserad modell för att avgöra hur stor andel projekt som får påbörjas utan kund • Strukturerad beslutsprocess vilken beaktar marknadsförutsättningar och risk • Entreprenadform som begränsar risk • Vid uthyrning före produktionsstart, hyresavtal utformade för att begränsa negativ påverkan av oförutsedda produktionsförseningar, tillkommande krav, etc. • Kvalitetssäkring och uppföljning av genomförda projekt • Kvalitetssäkrad DD-process avseende juridik, ekonomi och skatt • Introduktionsprogram för nyanställda	Investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential medför att tillväxtmålet om 10% i förvaltningsresultatet inte nås. Vidare kräver tillväxtmålet att årliga investeringar genomförs, vilket i en kraftigt konkurrensutsatt fastighetsmarknad innebär ökad risk för att vald investeringsstrategi inte kan genomföras. Risker i samband med ny-, till- och ombyggnation avser dels tekniksidan i form av produktionsrisker såsom val av leverantör, entreprenadform, tekniskt utförande m m, dels marknadssidan i form av uthyrnings- och vakansrisk samt felbedömningar avseende potentiell hyresnivå och kundönskemål. Utöver detta finns risker i form av negativ miljöpåverkan. Vid förvärv via bolag tillkommer bolagsspecifika risker i förvärvade bolag, exempelvis skatt, tvister och miljö. Vid övertag av personal tillkommer dessutom integration av medarbetare.
		PRIORITET: **FOKUS** **UTVECKLING:** ↔
9. Strategiskt företagsförvärv Strategiska förvärv kan genomföras för att uppnå olika fördelar, men kan också medföra risker såsom svårighet att integrera verksamhet och medarbetare, risk för att ledningens uppmärksamhet flyttas från andra viktiga affärsfrågor, risk med eventuell en ny marknad där förvärvaren har begränsad eller ingen erfarenhet, utgifter för eventuella okända eller potentiella juridiska åtaganden inom det förvärvade företaget samt ett för dyrt förvärv.	• Due Diligence • God planering och strukturerade processer för att införliva nytt företag • Identifiera i god tid vilken kompetens och marknadskännedom som behövs • Identifiera nyckelpersoner i god tid • Tillgång till marknadens bästa rådgivare	Castellum har väl fungerande processer och kompetens (direkt eller indirekt via rådgivare) för större strategiska förvärv.
VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHETER		**PRIORITET:** **FOKUS** **UTVECKLING:** ↑
10. Värdeförändringar – fastighet Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker (se makroekonomiska risker ovan), mikroekonomiska orsaker (typiskt sett fel delmarknad, ort eller läge) eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterad). Utöver detta finns risken att enstaka fastigheter är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkningen som finansiell ställning samt belåningsgrad.	• Stark balansräkning • Stort antal fastigheter, geografiskt spridd fastighetsportfölj och stor variation i kontraktssammansättning medför lägre volatilitet i fastighetsportföljens värde • Löpande analys av transaktionsmarknaden och kvartalsvis översyn av fastighetsportföljens värdering ger tidiga varningssignaler • Intern kvalitetssäkring och intern kontroll av interna värderingar • Externvärdering årligen av minst 50% av beståndet	Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i kreditavtal bryts vilket leder till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna förfaller till betalning.

FÖRVALTNING

Förvaltningsrisker avser risker förknippade med löpande förvaltning av Castellums fastighetsinnehav, vilket har en direkt påverkan på förvaltningsresultatet. Dessa kan delas in i hyresintäkter, fastighetskostnader, skatt, hållbarhet, ansvarsrisk och rapportering.

RISK	HANTERING	EXPONERING
HYRESINTÄKTER		**PRIORITET:** BEVAKA **UTVECKLING:** ↔
11. Hyresintäkter Hyresintäkterna påverkas av en mängd faktorer, såväl externa som interna. Externa faktorer kan vara sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräkningar och konkurser (se makroekonomiska risker ovan) medan dålig förvaltning kan leda till missnöjda hyresgäster, onödiga vakanser och kundbortfall p g a dåligt anpassade kunderbjudanden.	• Fastigheter i tillväxtorter och en kontraktsportfölj med ett stort antal avtal - ej beroende av enskild hyresgäst eller bransch – samt förfallostruktur spridd över tid • Närhet till och närvarande mot kund • Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal som förebygger uppsägningar genom aktiv omförhandling före avtalsutgång • Konkurrentanalys, mätning av kundnöjdhet och uppföljning av nettouthyrning • Strävan efter hyresavtal innehållande indexklausul med minimiuppräkning och deflationsskydd	Minskade intäkter kan för Castellums del härledas från lägre hyresvärde, vilket är den potentiella hyra som kan erhållas för vakanta lokaler, alternativt lägre hyresintäkt, vilket är den faktiska hyra som erhålls. Hyresintäkten är således beroende dels av fastighetens marknadshyra och dels av hur Castellum hanterar vakanserna. Ytterst leder minskade hyresintäkter till sämre kassaflöde och därmed till en nedgång i fastighetsportföljens värde.
		PRIORITET: **FOKUS** **UTVECKLING:** ↔
12. Missnöjda kunder / hyresgäster Flera hyresgäster eller kunder är missnöjda och lämnar koncernen. Möjligheten att attrahera nya kunder/ hyresgäster uteblir med stora vakanser och värdenedgång som följd.	• Vara nära och närvarande mot kund • Erfaren och kompetent förvaltnings- och uthyrningspersonal • Årlig mätning, Nöjd Kund Index	Castellum har ett starkt och tydligt kundfokus och det är viktigt att koncernen lever upp till kundernas förväntningar. Därför genomförs årligen en Nöjd Kund Index-mätning. Den senaste, som genomfördes 2015, visar fortsatt högt betyg med index om 80 på en skala om 100.
FASTIGHETSKOSTNADER		**PRIORITET:** ÖVERSYN **UTVECKLING:** ↔
13. Fastighetskostnader Risker på kostnadssidan hänför sig främst till kostnadsökningar utöver vad Castellum kan kompensera sig för genom avtalade hyror, index och vidaredebiteringstillägg. Riskerna omfattar även oförutsedda kostnader och omfattande renoveringsbehov.	• Hög andel vidarefakturering av kostnader • Kompensation via minimiuppräkningar • Kontinuerlig driftsoptimering och energieffektivisering • Prissäkring av el • Gränsdragningslista hyresvärd/kund • Förebyggande av kundförluster via kontroll av kunder och "egen" inkassoverksamhet • Långsiktig underhållsplanering i syfte att optimera underhållskostnaderna över tid	Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga mediakostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Beräkningsgrunden för tomträttsavgäld kan komma att ändras vid framtida omförhandlingar och såväl skattesats som taxeringsvärde för beräkning av fastighetsskatt kan ändras genom politiska beslut. Även indirekta kostnader för anställd personal, exempelvis arbetsgivaravgifter och övriga åtaganden, kan påverkas av politiska beslut.
SKATT		**PRIORITET:** ÖVERSYN **UTVECKLING:** ↔
14. Skatt Att Castellum inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till förändrade regelverk avseende inkomstskatt och moms. Skatt är dessutom en viktig parameter i kalkylsammanhang.	• God intern kontroll och extern kvalitetssäkring av exempelvis inkomstdeklarationer • Öppna yrkanden avseende osäkra poster • Löpande utbildning av personal • Följer utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut	Felaktig skattehantering kan leda till att fel skatt betalas, till skattetillägg och i vissa fall anmärkning i revisionsberättelsen. Felaktig skattemässig hantering i kalkylsammanhang kan leda till att avkastningen överskattas, vilket innebär otillräcklig faktisk avkastning, eller att avkastningen underskattas med risken att en lönsam investering inte genomförs.

RISK	HANTERING	EXPONERING
HÅLLBARHET		**PRIORITET: FOKUS UTVECKLING:** ↔
15. Hållbarhet Fel investeringsstrategi eller portföljhantering kan medföra att koncernen inte har rätt plattform för en bibehållen hållbar intjäning. Exempelvis kan sämre kostnadseffektivitet uppstå om åtgärder inte vidtas för att spara energi och minimera avfall. Vid ny-, till- och ombyggnation finns risken att material och metoder används som senare kan visa sig orsaka skador. Därtill kan miljöpolitiska beslut samt miljöopinion påverka Castellum, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar. Som en långsiktig lokal aktör kan incidenter uppstå som innebär att Castellum inte anses ta sitt sociala ansvar, vilket skadar ryktet eller varumärket.	• Följer utvecklingen inom lagar och förordningar • Prioriterar miljöaspekten i samtliga delar av verksamheten • All nyproduktion miljöklassas • Hållbarhetspolicy där koncerngemensamma mätbara mål har tagits fram inom rubrikerna: - Effektiviserad resursförbrukning - Utveckla hållbart fastighetsbestånd - Utveckla gröna relationer med kund - Socialt engagemang och ansvarstagande • Uppförandekod för Castellums medarbetare samt leverantörer och samarbetspartner finns • Följa standard och dokumentationskrav	Castellum arbetar med miljöcertifiering och miljöinventering för att minska miljö-, klimat- och hälsorisker. 20% av fastighetsbeståndet är miljöcertifierat och 93% miljöinventerat. En effektiv förvaltning med fokus på minskad resursanvändning minskar risken för höga kostnader, miljö- och hälsopåverkan samt ger kunderna en god arbetsmiljö. Sedan 2007 har energianvändningen minskar med 25% och koldioxidutsläppen minskat med 48%. Risk finns för brister i arbetet hos de leverantörer som anlitas, vilket kan påverka även Castellum. Genom Uppförandekod och hållbarhetskrav i upphandlingar anses risken vara låg. Genom lokalt enagagemang på samtliga orter där verksamheten bedrivs bidrar Castellum till ortens attraktivitet och minskar de sociala utmaningarna.
ANSVARSRISKER		**PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING:** ↔
16. Ansvarsrisk Allt ägande medför ansvar. För Castellums del kan fastigheterna komma att förstöras av brand, vattenskada, stöld eller annan åverkan. Castellum kan därutöver, genom oaktsamhet, orsaka skada på person eller annans egendom samt orsaka miljöskador för vilka bolaget blir ansvarigt.	• Förebyggande arbete för att minimera risken att skador uppstår på egendom, person eller miljö • Fullvärdesförsäkring av samtliga fastigheter • Försäkringsskydd för ansvars- och förmögenhetsskador • Miljöinventering i befintligt bestånd och i samband med förvärv av fastigheter för att identifiera och åtgärda miljö- och hälsorisker	Ett bristfälligt försäkringsskydd kan medföra oförutsedda kostnader för Castellum. Ersättningsskyldighet och skadestånd för uppkomna skador kan även uppstå för personskador och skador på annans egendom samt för sanering av miljöskador.
RAPPORTERING		**PRIORITET: FOKUS UTVECKLING:** ↔
17. Rapportering Risken att en officiell rapport i form av delårsrapport eller årsredovisningen inte ger en sann och rättvisande bild av Castellums verksamhet, resultat och finansiella ställning.	• En företagskultur som bygger på höga etiska ideal samt ordning och reda • God intern kontroll med kvalitetssäkring i flera led • Kompetent och erfaren personal • Följa utveckling i regelverk för att hinna implementera nyheter i god tid • Compliance-funktion som rapporterar direkt till styrelsens revisions- och finansutskott • Extern revision helår och halvår	En missvisande rapportering skulle ge Castellum badwill och dåligt rykte på marknaden. Detta kan leda till osäkerhet hos investerarna, ökad riskpremie och i förlängningen negativ kurspåverkan vilket skapar ekonomiska förluster för Castellums nuvarande ägare. Andra effekter är att investerare kan gör felaktiga investeringsbeslut, att tillsynsmyndigheter utövar sanktioner samt ytterst att Castellumaktien avnoteras.

MEDARBETARE

Att rekrytera, utveckla och behålla motiverade och engagerade medarbetare är avgörande för Castellums långsiktiga framgång.

RISK	HANTERING	EXPONERING
MEDARBETARE		**PRIORITET: FOKUS UTVECKLING:** ↔
18. Medarbetare Medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar - deras beslut och agerande driver verksamheten. Den stora risken är att misslyckas med att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, vilket kan leda till att Castellum underpresterar.	• Koncerngemensam värdegrund • Öppet och transparent arbetsklimat • Kompetens- och ledarskapsutveckling • Nöjd-medarbetarundersökning – NMI • Successionsplan för nyckelpersoner/ledande befattningar • Marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningar • Analys av personalomsättning	Fel medarbetare på fel plats, missnöjd personal, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar öppen dialog och stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare inte trivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning leder till ökade kostnader, sämre kundrelation, minskad intern effektivitet vilket resulterar i sämre lönsamhet. Castellum har ett NMI om 85 från senaste mätningen 2014 och en sund personalomsättning.

FINANSIERING

Att inte ha tillgång till finansiering är Castellums enskilt största risk. Förutsättningarna och spelreglerna på kreditmarknaden kan ändras snabbt vilket påverkar såväl ränterisk, finansieringskostnad som möjlighet att erhålla och förlänga krediter.

RISK	HANTERING	EXPONERING
FINANSIERING		**PRIORITET: FOKUS UTVECKLING: ↓**
19. Finansiering Likviditets- och finansieringsrisk: Att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt. Vald kapitalstruktur: att Castellum bryter mot 55% belåningsgrad eller covenant om 65% kan påverka marknadens förtroende för Castellum samt att; - brytning 55% belåningsgrad medför i vissa avtal dyrare finansieringskostnad - brytning 65% belåningsgrad medför i vissa avtal att de förfaller Ränterisk: risken för en resultat- och kassaflödesmässig påverkan till följd av förändrad marknadsränta. Castellum kan bryta mot fastställt mandat om en räntetäckningsgrad om lägst 200% eller motsvarande covenants om lägst 150%.	• Finanspolicy som fastställer riskmandat • Likviditetsreserver/outnyttjat kreditutrymme • Flera finansieringskällor (bank, MTN, certifikat) • Flera långivare, dessutom enbart motparter med hög rating • Kontinuerlig omförhandling av kreditavtal • Säkerställande via fastighetsinteckningar • Stark balansräkning • Ränteförfallostruktur fördelad över olika löptider • Långfristiga krediter med fastställda marginaler • Revolverande krediter för att uppnå maximal flexibilitet • Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan inhämtas • Vedertagna beräkningsformler • Avstämning mellan intern och extern värdering • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende	Fastighetsägande är en kapitalintensiv verksamhet som förutsätter en väl fungerande kreditmarknad. Tillgång till finansiering är en fundamental förutsättning för Castellum och för fortsatt tillväxt. Otillräckliga likviditetsreserver kan medföra att Castellum går miste om affärsmöjligheter. Alla långivare är dock inte lika finansiellt starka vilket innebär att det finns motpartsrisker i systemet. Förändringar i kapitalstukturen kan medföra att Castellum bryter mot avtalade finansiella nyckeltal i lånevillkoren vilket leder till dyrare krediter alternativt förfallna kreditavtal. Att inte säkerställa en ändamålsenlig kapitalstruktur kan påverka Castellums förtroende på kapitalmarknaden negativt. Marknadsräntan påverkas av Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling, såväl nationellt som internationellt, samt oväntade händelser.
		PRIORITET: BEVAKA UTVECKLING: ↔
20. Värdeförändringar – derivat Värdeförändringar i Castellums räntederivat eller valutaderivat uppstår vid förändringar av marknadsräntan eller växelkursrelationen SEK/DKK.	• Finanspolicy som fastställer vilka derivatinstrument som får nyttjas, räntebindning och valutarisk • Enbart omsättningsbara instrument på marknaden används, varför noterade priser kan inhämtas • Vedertagna beräkningsformler • Avstämning mellan intern och extern värdering • Compliance-funktion för att säkerställa oberoende	Förändringar i marknadsränta och valutakurser påverkar derivatportföljens marknadsvärde. Felaktig värdering av derivat kan ge en felaktig bild av koncernens finansiella ställning.

God bolagsstyrning är grunden för att bolaget sköts hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt – allt i enlighet med lagar, regler och god sed men också skräddarsydd utifrån Castellums verksamhet. Att kontrollera att så sker är styrelsens ena huvuduppgift. Den andra handlar att vara en affärsnära, utmanande motor och ett stöd till företagsledningen.

Bolagsstyrningrapport

Castellum ABs styrelseordförande Charlotte Strömberg:

På de följande sidorna beskrivs hur Castellum är organiserat och styrs enligt en strukturerad och väl beprövad modell. Modellen utgår från lagar, regler och god sed men är inom dessa självklara ramar skräddarsydd utifrån Castellums verksamhet. ”Ordning och reda”, vilket innefattar en tydlig arbetsfördelning, styrdokument, processer och uppföljning har varit en röd tråd i Castellums historia alltsedan bolagets födelse i kölvattnet av fastighets- och finanskrisen i början av 1990-talet. Därmed blir styrelsens ena huvuduppgift – att vara kontrollorgan – en fråga om att förfina och anpassa till en omvärld stadd i förändring snarare än genomgripande insatser. Även så återkommer jag till ett par frågor inom detta område som styrelsen ägnat extra uppmärksamhet under det gångna året.

Långsiktigt ansvar

Dessförinnan vill jag ägna tid åt styrelsens andra huvuduppgift - att vara en affärsnära, utmanande motor och stöd till företagsledningen. Vår gemensamma huvuduppgift är att skapa hållbart aktieägarvärde. Det innebär att vi tar ett långsiktigt ansvar för att förvalta det kapital aktieägarna anförtrott oss till en god och växande avkastning.

Det talas i vissa kretsar om kvartalskapitalism och pressen på bolagsledningar att leverera efter analytikernas kortsiktiga prognoser. Här kan styrelser spela en central roll som motvikt genom att konsekvent dra ut perspektivet och ta ansvar för berättigade förväntningar om en hållbar och långsiktig vinstutveckling. Detta fordrar mod.

Fastighetsbranschen rymmer egenskaper som gör den trögrörlig, på gott och ont. Avtalen med våra kunder, hyresgästerna, löper över flera år. Det sänker den operationella risken, särskilt i Castellum där vi medvetet byggt upp en diversifierad portfölj om 600 fastigheter och 4 500 hyreskontrakt med löptider som löper omlott. Omvänt innebär strukturen att det kan ta tid och kräver tålamod att genomföra önskade förändringar.

Även köp och försäljningar av fastigheter fordrar kreativitet och framförhållning. Jämfört med andra tillgångsmarknader – till exempel aktie- och kapitalmarknaden – är marknaden mindre likvid och bygger på en matchning av specifika intressen mellan köpare och säljare.

Framtidssäkra kassaflöden

Med målet att skapa tillväxt i kassaflöden över tid arbetar därför Castellums styrelse och ledning aktivt med att framtidssäkra vårt fastighetsbestånd. Enkelt uttryckt handlar detta om att finnas på de platser och med de produkter där samhällen växer som mest och identifiera var det omvända kan gälla om fem till tio år. Det senare riskerar att bli obsoleta produkter. Återkopplat till ovan beskrivna trögheter gäller det att hela tiden parera med god framförhållning. Enkelt uttryckt men en utmanande uppgift i praktiken.

Styrelse och ledning har de senaste åren utvecklat strategin för att parera och dra nytta av framtida förändringar i omvärlden. Under de senaste 15 månaderna har implementeringen blivit synbar. Vi har påbörjat en förflyttning med förhöjd aktivitet i portföljen. Vi har lämnat orter och fastigheter som ger en hög avkastning idag men en lägre förväntad tillväxt och växlat upp genom investeringar med en lägre initial avkastning men bättre tillväxt. För första gången sedan 2003 nådde vi också en uthyrningsgrad över 90 procent.

Med öppna ögon och med siktet inställt på det långa perspektivet, kom vi mot slutet av året ut från en period med lägre tillväxt i förvaltningsresultatet mot en synbar tempohöjning. Vi har vågat vara långsiktiga på bekostnad av kortsiktig tillväxt. Aktiemarknaden har satt sitt betyg i en riskbenägen miljö och vi har under 2015 haft en sämre utveckling än flera av våra noterade kollegor som levererat en högre tillväxt parat med en högre finansiell hävstång. Vi håller dock fast vid den kombination av låg operativ risk och behärskad finansiell risk som varit Castellums löfte till aktiemarknaden sedan noteringen 1997. Parat med en tydlig utdelningspolitik kan vi föreslå årsstämman en höjning av utdelningen för 17:e året i följd. Med det sagt sporras vi av konkurrens och ser fram emot att flytta fram våra positioner och ständigt effektivisera och kundanpassa vår verksamhet, till nytta för våra hyresgäster och aktieägare.

Vilja till nya lösningar

Från styrelseperspektivet har vi förmånen att inte bli absorberade av vardagsarbetet. Fokus på dagens kund är en självklarhet och Castellums medarbetare har under året löst åtskilliga problem samt skapat möjligheter för våra hyresgäster. En bibehållen och nöjd kund driver vår lönsamhet.

”Styrelser kan spela en central roll som motvikt mot kvartalskapitalism genom att konsekvent dra ut perspektivet och ta ansvar för berättigade förväntningar om en hållbar och långsiktig vinstutveckling.”

Att våra kunder för budskapet vidare är en styrka. Därför är vi särdeles glada över att nio av tio tillfrågade hyresgäster gärna rekommenderar oss som hyresvärd och partner.

Den som nöjd står stilla blir dock omsprungen. En ödesfråga är därför hur och var vi kommer att röra oss när arbete och fritid alltmer vävs samman samt när ny teknik och digitalisering plogar för nya beteenden, beslutsfattande och preferenser. En av styrelseårets höjdpunkter kom därför att utspela sig på vårens strategimöte. Vi samlade företagsledningen och styrelsen för att gemensamt ge oss ut på framtidsspaning och tunn is. Med hjälp av en inspirerande och provocerande samtalsledare botaniserade vi bland nödvändiga och lustfyllda initiativ. I kraft av stadsutvecklare och en av de största leverantörerna av kommersiella fastigheter på Sveriges tillväxtorter kan - och vill vi - bidra till samhällsutvecklingen. Jag är övertygad om att Castellum kan ta en ledande roll och stödja transformationen av ”gamla” branscher och framväxten av nya.

Med 600 fastigheter och ett tvärsnitt av svenskt samhälle i våra lokaler har vi vilja och möjlighet att testa nya lösningar och driva innovationsprocesser tillsammans med våra kunder och deras kunder. Framgångsreceptet stavas liksom tidigare; lokal närvaro och personligt engagemang kryddat med omfamnande av teknikens möjligheter.

Välkomponerad finansieringsstruktur

Den pågående förflyttningen av vår fastighetsportfölj är uppenbart kassaflöde- och värdeskapande. Styrelsens affärsnära fokus får dock inte överskugga respekten för den livsviktiga råvaran – kapital. Tillgång till finansiering är ett fastighetsbolags största risk. Omvänt kan en välkomponerad finansieringsstruktur utgöra en konkurrensfördel och garant för att framtida affärsmöjligheter ska kunna tillvaratas.

Därför vill jag särskilt lyfta fram det snabbfotade och aktiva arbetet som bolagets finansfunktion bidrar med för att stödja affären och begränsa risktagandet. Castellum har fastigheter till ett värde av 42 miljarder kr. Bindande kreditavtal samt ramar för kapitalmarknadsfinansiering om sammantaget 30 miljarder kr är ett respektingivande belopp och kräver daglig bevakning. Större förändringar i portföljen där fastigheter om brutto 9 miljarder kr omsatts på drygt ett år med åtföljande hantering av panter tarvar ett noggrant för- och efterarbete. Under året har lånelöften om 18 miljarder kr omförhandlats till attraktiva villkor och obligationer om 3,5 miljarder kr emitterats.

Vid utgången av året uppgick belåningsgraden till – för fastighetsbranschen – beskedliga 49% – vilket skapar utrymme för fortsatta nettoinvesteringar när sådana kan skapas till god avkastning.

Därmed har jag belyst ett av de områden som styrelsen i sin kontrollfunktion löpande ägnar uppmärksamhet åt. Under 2015 har även en mer omfattande analys av finansieringsfrågor och medföljande risker slutförts inom Revisions- och Finansutskottet, vilket utmynnat i en utvecklad och förfinad Finanspolicy, som beslutats av styrelsen.

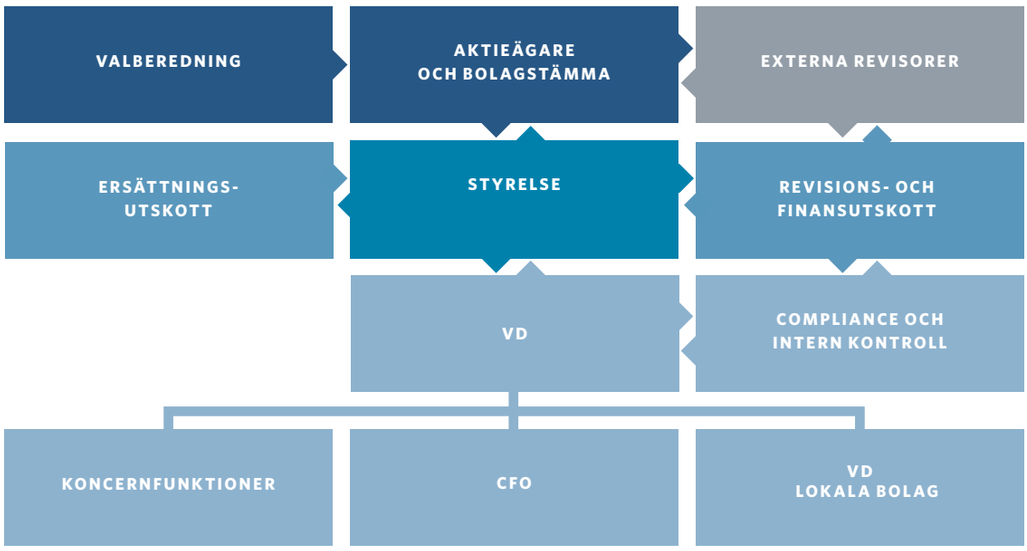
Ett sista nedslag på temat styrning ur det gångna årets agenda är att vi formulerat vad vi förväntar oss av våra leverantörer och andra samarbetspartners utöver våra kommersiella mellanhavanden. Castellum har sedan tidigare genom vår Uppförandekod riktlinjer för hur vi och våra medarbetares beteende alltid ska präglas av hög moral och ansvarskännande. Vi vill också ta ett större ansvar genom att driva ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart företagande utanför våra egna väggar genom att påverka andra. Ytterst genom att välja bort partners som inte delar vår syn på ansvar. Arbetet att få våra leverantörer att skriva under Castellums uppförandekod påbörjas nu och det kommer att vara ett arbete som successivt utvecklas.

Slutligen ser jag fram emot ytterligare ett affärsintensivt år tillsammans med Castellum. Företagsledningen har en hög ambitionsnivå parad med förändringsvilja, vilket stöds av en aktiv, drivande och engagerad styrelse. Mina kollegor i styrelsen, som representerar en mångfald olikheter ifråga om bakgrund, kompetenser, erfarenhet och personlighet borgar för att alla tänkbara perspektiv förs in i alla de diskussioner och beslut som har ett gemensamt mål, nämligen en hållbar tillväxt i aktieägarvärde.

Stockholm januari 2016

Charlotte Strömberg
Styrelsens ordförande

Övergripande struktur för bolagstyrning i Castellum



Svensk kod för bolagsstyrning
Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer och uttalanden, den s k Koden och genom självreglering. Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte måste följas om motiv för avvikelser finns och förklaras. Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

I modellen ovan beskrivs den övergripande strukturen för bolagsstyrning i Castellum AB (publ).

Efterlevnad av Koden
Castellum tillämpar Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarsfull ägarroll. Att bolaget agerar ansvarsfullt är avgörande för att uppfylla strategier och skapa värde på lång sikt.

Enligt styrelsens uppfattning har Castellum i alla avseenden följt Koden under 2015 och har ingen avvikelse att rapportera.

Aktieägare och bolagsstämma

Castellum AB (publ) är ett svenskt publikt bolag som lyder under Aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och företagets bolagsordning.

Castellumaktien är registrerad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Den 31 december 2015 hade Castellum ca 19 100 aktieägare. Av totala aktiekapitalet ägdes 50% huvudsakligen av svenska institutioner, fonder och privatpersoner och 50% av utländska investerare. Castellum har ingen direktregistrerad aktieägare med ett innehav överstigande 10%.

Aktiekapitalet uppgår till 86 003 354 kronor, fördelat på 172 006 708 registrerade A-aktier med ett kvotvärde om vardera 0,50. Varje aktie, förutom 8 006 708 återköpta egna aktier, berättigar till en röst och medför lika rätt till andel i Castellums kapital. Det förekommer inga teckningsoptioner, konvertibler eller motsvarande värdepapper som kan leda till ytterligare aktier i bolaget.

Bolagsstämma
Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ och där har aktieägare rätt att fatta beslut om Castellums angelägenheter.

Årsstämma hålls i Göteborg under första halvåret efter utgången av räkenskapsåret. På årsstämman utses styrelse och revisorer samt fattas bl a beslut om vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Enskilda aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos Castellums styrelse under särskild adress som publiceras på bolagets hemsida.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock svensk aktiebolagslag att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

EXTERNA REGELVERK
- Den svenska Aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS standard

VIKTIGA INTERNA REGELVERK
- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Beslutsordning
- Policy avseende styrelsesammansättning, firmateckning, fullmakt och attest
- Arbetsordning för styrelser i andra koncernbolag
- Kommunikationspolicy, Finanspolicy, Insiderpolicy, Uppförandekod, Uppförandekod för leverantörer och samarbetspartner, Hållbarhetspolicy och Krishanteringspolicy.
- Handböcker och riktlinjer för väsentliga delar i verksamheten
- Processer för intern kontroll och riskhantering

BOLAGSORDNING
Bolagets firma är Castellum Aktiebolag och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Göteborg.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att – direkt eller indirekt genom hel- eller delägda bolag – förvärva, förvalta, utveckla och försälja fast egendom och värdepapper samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Castellums bolagsordning sker enligt föreskrifterna i Aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl a aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida www.castellum.se.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2016

Inför årsstämman den 17 mars 2016 föreslår styrelsen;

- en utdelning om 4,90 kr per aktie med avstämningsdag 21 mars 2016,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Inför årsstämman föreslår valberedningen;

- omval av nuvarande styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Nina Linander och Johan Skoglund. Vidare föreslås nyval av Christina Karlsson Kazeem. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Charlotte Strömberg,
- att arvode till styrelseledamöterna utgår enligt följande.
  - Styrelsens ordförande: 720 000kr,
  - envar av övriga styrelseledamöter: 315 000 kr,
  - ledamot i styrelsens ersättningsutskott, inkl ordföranden: 30 000 kr,
  - ordföranden i styrelsens revisions- och finansutskott: 50 000 kr,
  - envar av övriga ledamöter i styrelsens revisions- och finansutskott: 35 000 kr.

  Föreslagen total ersättning till styrelseledamöterna, inkl ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 2 820 000 kr (2 650 000 kr år 2015), förutsatt att antalet utskottsledamöter är oförändrat.
- att stämman beslutar att en ny valberedning inför 2017 års årsstämma ska utses och att styrelsens ordförande ges i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna per sista dagen för aktiehandel i augusti 2016 och be dem utse en ledamot vardera till valberedningen, samt att de tre sålunda utsedda ledamöterna tillsammans med styrelsens ordförande ska utgöra valberedningen. Valberedningen ska utse ordförande inom sig. Namnen på valberedningens ledamöter tillkännages senast sex månader före nästkommande årsstämma.

Årsstämma 2015

Senaste årsstämma ägde rum den 19 mars 2015 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. Vid stämman representerades 495 aktieägare, vilka företrädde 42,3% av antalet aktier och 44,4% av rösterna. Samtliga styrelseledamöter, valberedningen, företagsledningen samt bolagets revisorer var närvarande vid stämman.

Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2014 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning.

Följande beslut fattades på årsstämman den 19 mars 2015;

- utdelning om 4,60 kr per aktie för räkenskapsåret 2014,
- att arvode till styrelsen ska utgå med 2 650 tkr, varav 640 tkr till styrelsens ordförande och 300 tkr till envar av övriga styrelseledamöterna. Arvode till ledamöter, inklusive ordföranden, i ersättningsutskottet ska utgå med 30 tkr per person. Arvode till ordföranden i revisions- och finansutskottet ska utgå med 50 tkr och 35 tkr till övriga ledamöter,
- omval av styrelseledamöter Charlotte Strömberg, Per Berggren, Christer Jacobson, Jan Åke Jonsson, Nina Linander och Johan Skoglund. Nyval av styrelseledamot Anna-Karin Hatt. Charlotte Strömberg omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att – i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överlåta egna akter som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar – besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Protokoll från årsstämman den 19 mars 2015 finns att tillgå på bolagets hemsida.

Valberedning

Årsstämman 2015 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2016 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande, ersättning till styrelseledamöter samt modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2017.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Valberedningen tillsätts enligt årsstämmans beslut genom att styrelsens ordförande får i uppdrag att kontakta de tre största ägarregistrerade eller på annat sätt kända aktieägarna sista dagen för aktiehandel i augusti och ber dem utse en ledamot vardera till valberedningen. De utsedda ledamöterna, tillsammans med styrelsens ordförande som sammankallande, utgör valberedningen. Valberedningen utser inom sig ordförande.

Valberedningen inför årsstämman 2016 utgörs av: Rutger van der Lubbe representerande Stichting Pensioenfonds ABP, Johan Strandberg representerande SEB Fonder, Björn Franzon representerande familjen Szombatfalvy och Global Challenges Foundation, samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg. Johan Strandberg är valberedningens ordförande.

Valberedning inför årsstämman 2016

Representant	Utsedd av	Röstandel per 31 aug 2015
Rutger van der Lubbe	Stichting Pensioensfonds ABP	ca 6,6%
Johan Strandberg	SEB Fonder	ca 5,1%
Björn Franzon	Familjen Szombatfalvy samt Global Challenges Foundation	ca 4,5%
Charlotte Strömberg	Styrelseordförande Castellum AB	

Samtliga valberedningsledamöter har noga övervägt och konstaterat att det inte föreligger någon intressekonflikt att acceptera uppdraget som ledamot av valberedningen i Castellum. Valberedningen har inför årsstämman 2016 hållit 4 protokollförda möten där samtliga frågor behandlats som åligger valberedningen att behandla enligt Koden. Valberedningen har bland annat diskuterat och övervägt;

- i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas på styrelsen till följd av Castellums verksamhet och utvecklingsskede,
- styrelsens storlek,
- vilka kompetensområden som är samt bör vara företrädda inom styrelsen,
- styrelsens sammansättning avseende erfarenhet, kön och bakgrund,
- arvodering av styrelseledamöter,
- vilken modell för utseende av ny valberedning inför årsstämman 2017 som ska tillämpas.

Valberedningen har fått en detaljerad genomgång av resultatet av den omfattande styrelseutvärdering som genomförts med hjälp av ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar. Vidare har valberedningen genomfört en rekryteringsprocess, vilken har innefattat kontakter med en rekryteringskonsult, framtagande av kravprofil för rekrytering av styrelseledamot och möten med kandidater till styrelsen i bolaget. Såväl i samband med genomgången av styrelseutvärderingen som i rekryteringsprocessen och vid valberedningens arbete i övrigt har valberedningen beaktat att en jämn könsfördelning skall upprätthållas i styrelsen.

För att kunna bedöma huruvida föreslagna styrelseledamöter är att anse som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning

respektive större aktieägare i Castellum, har valberedningen inhämtat information om de föreslagna styrelseledamöterna. Valberedningen har härvid bedömt att samtliga föreslagna styrelseledamöter är att anses som oberoende i förhållande till Castellum och dess bolagsledning respektive större aktieägare i Castellum. Slutligen har valberedningen, i syfte att bolaget ska kunna fullgöra sina informationsskyldigheter gentemot aktieägarna, informerat bolaget om hur valberedningens arbete har bedrivits och om de förslag valberedningen har beslutat att avge.

Valberedningens förslag till årsstämman framgår av sammanställningen på föregående sida. Den föreslagna styrelsen bedöms ha den mångsidighet och bredd av kompetens, erfarenhet och bakgrund som erfordras med hänsyn till Castellums verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningens förslag innebär att fyra av sju styrelseledamöter i bolaget är kvinnor. Att upprätthålla en jämn könsfördelning i styrelsen har varit en viktig förutsättning för valberedningens arbete.

Externa revisorer

De externa revisorerna utses av årsstämman och är ansvariga inför aktieägarna på stämman. De är oberoende granskare av Castellums räkenskaper och bolagsstyrningsrapport och granskar även styrelsens och VDs förvaltning.

Castellums revisorer väljs av årsstämman för en period om tre år. Innevarande period inleddes 2014 och nästa val av revisorer sker i samband med årsstämman 2017. Bolagets revisorer är Hans Warén, verksam inom Deloitte, Magnus Fredmer, verksam inom EY samt revisorssuppleant Fredrik Walméus, verksam inom Deloitte. Samtliga är auktoriserade revisorer.

Revisionsarvoden

tkr	2015	2014	2013
Revisionsuppdrag	2 003	1 908	2 535
Revision utöver revisionsuppdrag	365	68	236
Skatterådgivning	–	76	1 075
Övriga tjänster	106	232	739
Totala revisionsarvoden	**2 474**	**2 284**	**4 585**
varav Deloitte	2 324	2 134	–
varav KPMG	–	–	4 349
varav EY	150	150	236

Styrelse

Aktieägarna utser styrelse vid varje årsstämma. Styrelsen har det övergripande ansvaret för Castellums strategi och organisation och förvaltar Castellums angelägenheter för aktieägarnas räkning. Castellums styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst åtta ledamöter. Styrelseledamöter väljs på bolagsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämma som hålls efter det år då styrelseledamoten utsågs.

Styrelsen har under 2015 bestått av sju ordinarie ledamöter. Styrelsen arbetar enligt en fastställd arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bl a regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller Aktiebolagslagens regler innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter och mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av svensk aktiebolagslag, bolagsordning, Koden och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete.

Styrelsens ansvar

Enligt Aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för:

- upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner,
- fastställandet av riktlinjer för att bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande,
- granskning och godkännande av bokslut,
- att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar,
- kapitalstruktur och utdelningspolicy,
- utveckling av koncernens policies,
- tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policies och riktlinjer efterlevs,
- tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker,
- betydande förändringar i Castellums organisation och verksamhet,
- att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet och se till bolagets och samtliga aktieägares intresse.

På följande sida finns en beskrivning av styrelsens arbetsår.

CASTELLUMS REVISORER

HANS WARÉN
Född 1964
Revisor i bolaget sedan 2014

MAGNUS FREDMER
Född 1964
Revisor i bolaget sedan 2011

FREDRIK WALMÉUS
Född 1971
Revisorssuppleant i bolaget sedan 2014

Styrelsens arbetsordning
Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisions- och finansutskott och ett ersättningsutskott. Utskotten bereder och tar fram rekommendationer i olika ärenden till styrelsen. Ledamöter i utskotten utses årligen. Ordförande i ersättningsutskottet ska vara styrelsens ordförande medan ordförande i revisions- och finansutskottet utses av styrelsen.

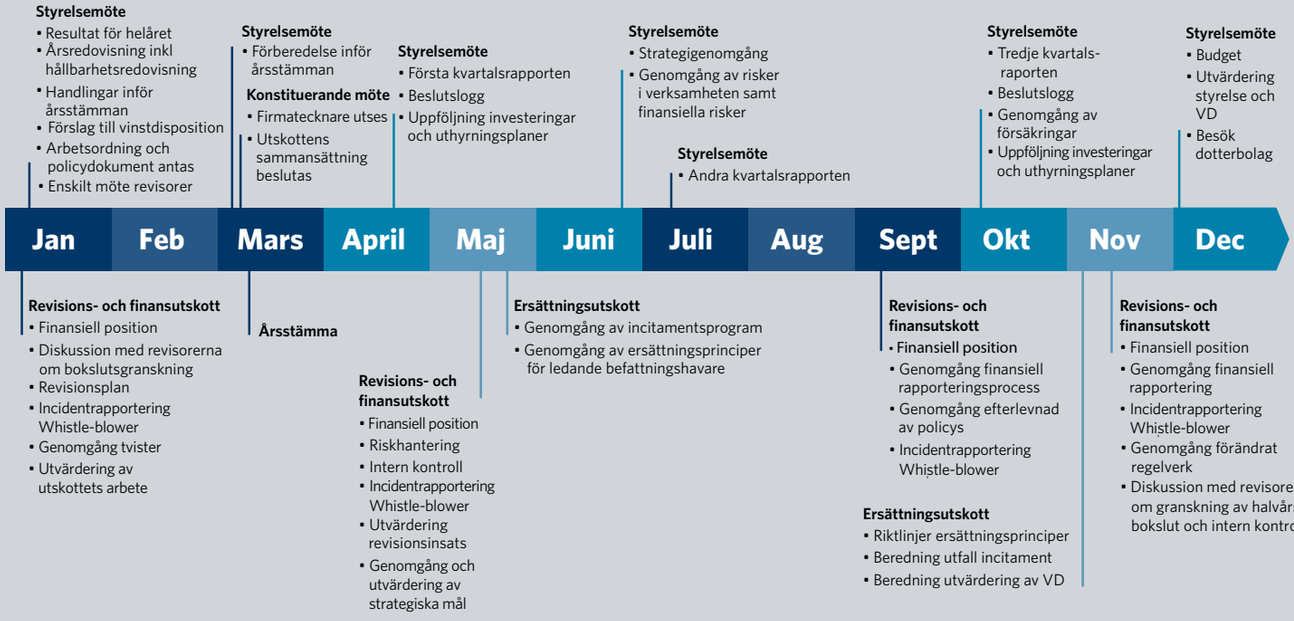
Styrelsens ordförande
Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Det åligger ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Styrelsens arbete under 2015
Castellums styrelse har under 2015 haft 11 sammanträden varav ett konstituerande sammanträde. Enligt gällande arbetsordning ska styrelsen hålla minst sju ordinarie styrelsemöten per kalenderår varav ett är konstituerande.

Styrelsemöten hålls i anslutning till bolagets rapportering, varvid årsbokslut, förslag till vinstdisposition samt frågor i samband med årsstämman behandlas i januari, delårsbokslut i april, juli och oktober, strategi i juni samt budget för nästkommande år vid december månads möte.

Vid vart och ett av de ordinarie styrelsemötena behandlas förekommande frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom investeringar och försäljningar av fastigheter samt finansiering. Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på såväl hyres- och fastighetsmarknad som kredit- och aktiemarknad. Frågor om arbetsmiljö, incidentrapportering samt kundrelaterade frågeställningar hanteras regelbundet av styrelsen och på varje styrelsemöte genomförs en executive session utan företagsledningens närvaro. Styrelsen har även möten med revisorerna utan företagsledningens närvaro. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2015 kan vidare nämnas företagsgemensamma policies, övergripande strategiplan, arbetsordning för styrelsen, kapitalstruktur och finansieringsbehov, hållbarhetsarbetet, verksamhetsmodell och organisationsfrågor samt bolagets försäkringssituation. Därutöver ägnade styrelsen flera möten till att fördjupa kunskapen om verksamheten via temamöten samt besök i verksamheten.

STYRELSENS ARBETSÅR
utöver stående punkter såsom affärsläge, framtidsutsikter, investeringar, försäljningar, finansiering, rapportering av respektive utskotts ordförande avseende utskottets arbete samt arbetsmiljöfrågor, kundrelaterade frågeställningar och incidentrapportering.



Styrelse

CHARLOTTE STRÖMBERG
STYRELSEORDFÖRANDE SEDAN 2012

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan, Stockholm.

Ordförande i Castellums styrelse, ordförande i Ersättningsutskottet samt ledamot i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: VD nordiska verksamheten hos Jones Lang LaSalle, ledande befattningar inom investment banking hos Carnegie Investment Bank samt Alfred Berg (ABN AMRO)
Styrelseuppdrag: Ledamot i Aktiemarknadsnämnden och styrelseledamot i Bonnier Holding AB, Intrum Justitia AB (publ), Karolinska Institutet, Ratos AB (publ), Rezidor Hotel Group AB (publ) och Skanska AB (publ).
Aktieinnehav: 10 000

PER BERGGREN
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2007

Född 1959, civilingenjör KTH och ekonomisk utbildning från Stockholms universitet. VD i Hemsö Fastighets AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

Tidigare befattningar: VD i Jernhusen AB, affärsområdeschef i Fabege AB (publ), VD i Drott Kontor AB samt fastighetschef i Skanska Fastigheter Stockholm AB.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i BRIS och Slättö Förvaltning AB.
Aktieinnehav: 3 000

ANNA-KARIN HATT
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2015

Född 1972, statsvetare Göteborg Universitet. VD i Almega AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: It- och energiminister i svenska regeringen, statssekreterare vid Statsrådsberedningen, andra vice ordförande för Centerpartiet, stabschef för Centerpartiets partiledarstab, VD Didaktus Skolor AB och vVD Kind & Partners AB.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Almega AB, TRR Trygghetsrådet och Trygghetsfonden TSL.
Aktieinnehav: 857

CHRISTER JACOBSON
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2006

Född 1946, civilekonom DHS. Egen verksamhet i Bergsrådet Kapital AB.

Styrelseledamot i Castellums styrelse.

Tidigare befattningar: Börskommentator och marknadschef för Affärsvärlden samt analyschef och verkställande direktör i Alfred Berg-koncernen.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Global Challenges Foundation och Viscogel AB.
Aktieinnehav: 45 000

JAN ÅKE JONSSON
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2012

Född 1951, utbildning i databehandling och företagsekonomi vid Högre Tekniska Läroverket i Linköping samt Uppsala Universitet.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Ersättningsutskottet.

Tidigare befattningar: VD Saab Automobile AB samt operativa chefspositioner inom Saab Automobile och General Motors.
Styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Polstiernan Industri AB och Datachassi AB samt styrelseledamot i Opus Group AB (publ) och Västkustens Affärsänglar AB.
Aktieinnehav: 2 000

NINA LINANDER
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2014

Född 1959, civilekonom Handelshögskolan Stockholm samt MBA från IMD, Lausanne, Schweiz.

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ordförande i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar Grundare och partner i Stanton Chase International AB, chef koncernstab Finans på AB Electrolux (publ), ledarpositioner inom Vattenfall AB samt arbete inom corporate finance på olika investmentbanker i London.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Awapatent AB, Industrivärden AB (publ), Skanska AB (publ), Specialfastigheter Sverige AB och TeliaSonera AB (publ).
Aktieinnehav: 8 000

JOHAN SKOGLUND
STYRELSELEDAMOT SEDAN 2010

Född 1962, civilingenjör KTH och civilingenjörsprogrammet Handelshögskolan. VD och koncernchef JM AB (publ).

Styrelseledamot i Castellums styrelse, ledamot i Revisions- och finansutskottet.

Tidigare befattningar: Har arbetat sedan 1986 inom JM AB (publ) i olika befattningar.
Styrelseuppdrag: Styrelseledamot i JM AB (publ), Mentor Sverige och Infranord AB.
Aktieinnehav: 3 000

Johan Ljungberg, advokat Mannheimer och Swartling Advokatbyrå, är styrelsens sekreterare.

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2016. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

		Deltagande av totalt antal möten			
Styrelseledamöter	Arvode, tkr	Styrelse	Ersättningsutskott	Revisions- och finansutskott	Oberoende
Charlotte Strömberg	705	11 av 11	2 av 2	4 av 4	Ja
Per Berggren	330	11 av 11	2 av 2		Ja
Marianne Dicander Alexandersson (avgick mars 2015)	–	2 av 2			Ja
Anna-Karin Hatt (invald mars 2015)	300	9 av 9			Ja
Christer Jacobson	300	11 av 11			Ja
Jan Åke Jonsson	330	11 av 11	2 av 2		Ja
Nina Linander	350	11 av 11		4 av 4	Ja
Johan Skoglund	335	11 av 11		4 av 4	Ja

STYRELSEN

Styrelsen består av 7 ledamöter

ERSÄTTNINGSUTSKOTT

Ersättningsutskottet består av tre ledamöter. Ordföranden Charlotte Strömberg, Per Berggren och Jan Åke Jonsson.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Riktlinjer för ersättningsprinciper
- Ersättning till ledande befattningshavare
- Beredning av incitamentsprogram
- Utvärdering av VD

REVISIONS- OCH FINANSUTSKOTT

Revisions- och finansutskottet består av tre ledamöter. Ordförande Nina Linander samt ledamöterna Charlotte Strömberg och Johan Skoglund.

Revisions- och finansutskottets huvudsakliga uppgifter är:

- Finansiell rapportering
- Finansiering och kapitalstruktur
- Riskhantering
- Regelefterlevnad
- Revision
- Policies
- Verksamhetsrealterade fördjupningsområden
- Intern kontroll

Styrelsen har under 2015 genomfört en omfattande utvärdering av dess arbete med hjälp av ett bolag som är specialiserat på styrelseutvärderingar, vilken visat på ett öppet och konstruktivt styrelseklimat och en väl fungerande beslutsprocess. Utvärderingen har presenterats och lämnats till valberedningen och styrelsen för diskussion. I utvärderingen granskades bl a arbetsklimat, arbetsformer gällande affärsprocess, krishantering, strategiska frågor, uppföljning- och kontrollsystem, moral, etik samt kommunikation.

Utvärderingen och efterföljande styrelsediskussion tjänar som underlag för en fortlöpande utveckling av styrelsens arbetssätt och säkerställer att styrelsen kan fatta så välgrundade beslut som möjligt.

Någon ersättning utöver styrelsearvode samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

Ersättningsutskott

Styrelsens ersättningsutskott utvärderar löpande ledande befattningshavarnes ersättningsvillkor mot bakgrund av gällande marknadsvillkor. Utskottet bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter utses av styrelsen en gång per år.

Ersättningsutskottet består av tre styrelseledamöter inklusive styrelsens ordförande som även är ordförande i utskottet. Utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning och fastställs varje år. Ersättningsutskottet har till uppgift att;

- bereda ärenden och föreslå styrelsen riktlinjer för ersättningsprinciper, ersättningar och anställningsvillkor för verkställande direktör och andra ledande befattningshavare. Riktlinjerna för ersättning ska tillställas styrelsen som i sin tur ska lämna förslag på sådan ersättning till årsstämman för godkännande,
- följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar till koncernledningen. På bolagets hemsida presenteras resultatet av ersättningsutskottets utvärdering av ersättning till ledande befattningshavare,
- årligen utvärdera verkställande direktörens insatser.

Ersättningsutskottet ska sammanträffa minst två gånger om året. Under 2015 har utskottet sammanträtt två gånger. Frågor som hanterades på mötena var utvärdering av ersättning till verkställande direktör och andra ledande befattningshavare, förslag om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, uppföljning och utvärdering av nu gällande incitamentsprogram, förslag och förnyelse av incitamentsprogram, samt HR- och successionsfrågor. Ersättningsutskottet har under 2015 även tagit del av en omfattande extern utvärdering av VDs insatser som genomförts samt utarbetat förslag till parametrar för de individuellt målsattta faktorerna under det årliga resultatbaserade incitamentsprogrammet. Ersättningsutskottet har även tagit del av VDs utvärdering av koncernledningen.

Revisions- och finansutskott

Styrelsens revisions- och finansutskott övervakar bl a finansiering- och revisionsfrågor och bereder ärenden inom dessa områden för beslut i styrelsen. Utskottets ledamöter samt dess ordförande utses av styrelsen en gång per år.

Revisions- och finansutskottet består av tre styrelseledamöter och utskottets arbetsordning ingår i styrelsens arbetsordning, vilken fastställs varje år. Revisions- och finansutskottet har till uppgift att:

- granska och övervaka finansiell rapportering i syfte att övervaka effektiviteten i intern kontroll och riskhantering,
- övervaka arbetet med kapitalstruktur och andra finansieringsfrågor samt bereda finansieringsfrågor inför beslut i styrelsen,
- övervaka arbetet med verksamhetsrisker och regelefterlevnad samt se till att det finns ändamålsenliga system för kontroll och uppföljning,
- årligen avge en rapport om den interna kontrollen samt tillse att bolagsstyrningsrapporten beskriver styrelsens åtgärder för att tillse att den interna kontrollen fungerar,
- hålla sig informerad om årsredovisning och koncernredovisning,
- granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsinsatsen och informera bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen,
- biträda valberedningen vid framtagande av förslag till revisorer och ersättning till dem.

Revisions- och finansutskottet ska sammanträffa minst fyra gånger om året, varav bolagets revisorer minst ska närvara två gånger. Vid ett av de tillfällen då revisions- och finansutskottet sammanträffar med revisorerna ska ingen från företagsledningen närvara. Under 2015 har utskottet sammanträtt fyra gånger. Frågor som hanterades på mötena var bl a kapitalstruktur och finansieringsfrågor, finansiell rapportering inkl översyn av framtida regelverk och dess eventuella påverkan på Castellum, intern kontroll och riskhantering, revisorernas insats, opartiskhet och självständighet, utveckling av policies samt återrapportering från Whistleblower-tjänsten. Fördjupning har även skett i verksamhetsrelaterade frågor. Därtill har revisions- och finansutskottet under året haft enskilt möte med compliance, utan övrig lednings närvaro.

VD och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för bolagets löpande förvaltning och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. VD leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter.

Verkställande direktören

Verkställande direktören är föredragande vid styrelsemöten och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.

Koncernledning

I koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief of Investment Officer samt affärsutvecklingschefen i Castellum AB (publ) samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen. Varje person i koncernledningen har sitt egna ansvarsområde och på de möten som äger rum diskuteras och informeras främst om övergripande verksamhetsfrågor. Koncernledningen har haft nio möten under 2015.

Under 2015 har Erika Olsén tillträtt en nyinrättad tjänst som CIO (Chief Investment Officer) i Castellum med ansvar för övergripande investeringsstrategi och större transaktioner.

Verkställande direktören och ekonomi- och finansdirektören tillsammans med verkställande direktören för respektive dotterbolag utgör styrelsen i lokalt dotterbolag.

Ersättning till ledande befattningsahavare

Årsstämman 2015 beslutade följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare:

Castellum ska ha marknadsmässiga och konkurrenskraftiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera och behålla en ledning med god kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Fast lön betalas för ett fullgott arbete. Därutöver kan rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram erbjudas. Sådan rörlig ersättning ska syfta till att främja långsiktigt värdeskapande inom koncernen. Utformningen ska ta sin utgångspunkt i målsättningen att sammanlänka koncernledningens intressen med aktieägarnas intressen genom att de ledande befattningshavarna också är aktieägare i Castellum, samt öka andelen av den totala ersättningen som är kopplad till koncernens utveckling. Rörlig ersättning, som inte får överstiga den fasta lönen, ska bestämmas av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål avseende tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och aktiekursutveckling uppnåtts samt hur individuellt målsatta faktorer utvecklats. Utfallande ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön. Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt.

Bolagsledningens pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar.

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida inte överstiga sex månader för verkställande direktören respektive tolv månader för övriga befattningshavare. Under uppsägningstiden utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet under uppsägningstiden. Sådan avräkning sker inte beträff-ande den verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om tolv fasta månadslöner, som inte ska reduceras till följd av andra inkomster den verkställande direktören erhåller.

Castellum har följt de av årsstämman 2015 beslutade riktlinjerna.

Det förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, som kommer att framläggas årsstämman den 17 mars 2016 är i huvudsak desamma som de som framlades vid årsstämman 2015.

Förslag till förnyat incitamentsprogram för ledande befattningshavare kommer att framläggas på årsstämman 17 mars 2016, som i princip är en förlängning av tidigare program. Programmet föreslås gälla, för den resultatbaserade delen, för åren 2017-2019, och för den aktiekursrelaterade delen från 1 juni 2017-31 maj 2020.

För ytterligare information angående ersättning till koncernledningen, se not 10.

Compliance (regelefterlevnad) och intern kontroll

En Compliance officer finns på Castellum för att övervaka regelefterlevnad, d v s se till att lagar, förordningar samt interna riktlinjer efterlevs. Koncernens bolagsjurist är Compliance officer.

Den interna kontrollen inom Castellum utgår från det etablerade ramverket ”COSO” som består av följande komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information, kommunikation samt uppföljning. Den interna kontrollen beskrivs närmre på sidorna 89-91.

Castellum har en whistleblower-funktion som nås via samtliga hemsidor i koncernen samt via koncernens Intranät. Tjänsten utgör ett tidigt varningssystem för rapportering av avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer.

Compliance officer-funktionen är ett stöd till den affärsdrivande verksamheten som identifierar och följer upp verksamhetsrisker. Compliance officer rapporterar regelbundet till verkställande direktören och revisions- och finansutskottet gällande risker och regelefterlevnad.

I Castellums koncernledningen ingår verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, Chief of Investment Officer, affärsutvecklingschefen samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen.

Koncernledning

HENRIK SAXBORN
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1964, civilingenjör

Lång erfarenhet från både byggverksamhet, förvaltning och förvärv av fastigheter, bl a som VD för ett förvaltningsbolag.
Övriga uppdrag: Medlem i EPRA Management Board och styrelseledamot i CMB på Chalmers.

Anställd sedan sedan 2006

Aktieinnehav: 38 542

ULRIKA DANIELSSON
EKONOMI OCH FINANSDIREKTÖR
CASTELLUM AB

Född 1972, civilekonom

Erfarenhet inom ekonomi- och controllerfunktion.

Anställd sedan 1998, ekonomidirektör sedan 2006 och ekonomi- och finansdirektör 2014.

Aktieinnehav: 12 600

TAGE CHRISTOFFERSSON
AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF
CASTELLUM AB

Född 1952, gymnasieutbildning samt fastighet/ekonomi på KTH

Verksam inom fastighetsbranschen sedan 1976.

Anställd sedan 1994, verkställande direktör i Eklandia sedan 1995 och affärsutvecklingschef i Castellum sedan 2013.

Aktieinnehav: 59 500

CECILIA FASTH
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
EKLANDIA FASTIGHETS AB

Född 1973, civilingenjör

Nationell och internationell erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen sedan 1996.

Anställd och verkställande direktör i Eklandia sedan 2014.

Aktieinnehav: 3 000

CLAES JUNEFELDT
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
FASTIGHETS AB CORALLEN

Född 1960, civilingenjör.

Lång erfarenhet från byggentreprenadföretag som arbetschef/distriktschef.

Anställd och verkställande direktör i Corallen sedan 2005.

Aktieinnehav: 16 220

CLAES LARSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
ASPHOLMEN FASTIGHETER AB

Född 1957, civilingenjör

Lång erfarenhet från byggentreprenadföretag som avdelningschef/regionchef.

Anställd och verkställande direktör i Aspholmen sedan 2002.

Aktieinnehav: 30 600

ANDERS NILSSON
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
FASTIGHETS AB BROSTADEN

Född 1967, civilingenjör

Mer än 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen.

Anställd sedan 1993 och verkställande direktör i Brostaden sedan 2006.

Aktieinnehav: 13 234

ERIKA OLSÉN
CHIEF INVESTMENT OFFICER (CIO)

Född 1976, civilingenjör KTH

Lång nationell och internationell erfarenhet inom transaktionsmarknaden. Partner i Tenzing och associate director hos JLL i London.

Anställd sedan 2015.

Aktieinnehav: 2 000

OLA ORSMARK
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
FASTIGHETS AB BRIGGEN

Född 1971, civilingenjör

Lång erfarenhet från fastighetsbranschen, senast som affärsområdeschef på Jernhusen.

Anställd och verkställande direktör i Briggen sedan 2014.

Aktieinnehav: 750

CHRISTER SUNDBERG
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR HARRY SJÖGREN AB

Född 1955, civilingenjör

Mer än 30 års erfarenhet från bank- och fastighetsbolag.

Anställd och verkställande direktör i Harry Sjögren sedan 1993.

Aktieinnehav: 54 955

Uppgifterna avser förhållandet i slutet av januari 2016. Aktieinnehavet omfattar eget, makas/makes, omyndiga och hemmavarande barns, närstående bolags innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och avser därmed intern kontroll avseende finansiell rapportering samt övriga processer som är relevanta för verksamheten.

Den interna kontrollen i Castellum följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, ”COSO”, som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. En schematisk beskrivning av den interna kontrollen visas nedan.

Kontrollmiljö
Basen för intern kontroll avseende finansiell rapportering utgörs av kontrollmiljön, som består av olika delar som tillsammans formar den kultur och de värderingar som Castellum styrs utifrån. Grundläggande för Castellums interna kontroll är dess decentraliserade småskaliga organisation med knappt 600 fastigheter, tillika kostnadsställen, vilka förvaltas av sex dotterbolag. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, beslutsordning, instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner, interna policies, riktlinjer och manualer är också av vikt för den interna kontrollen. Aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av t ex lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning
I Castellum finns riskhantering inbyggd i berörda processer och olika metoder används för att värdera och begränsa risker samt för att säkerställa att de risker som Castellum är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. I enlighet med arbetsordningen gör styrelsen, tillika revisions- och finansutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll tillika risk och riskhantering. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. De väsentliga risker Castellum har identifierat är felaktigheter i redovisning och värdering av fastigheter, att finansiering saknas, räntebärande skulder, skatt och moms, samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter
De risker som identifierats avseende finansiell rapportering hanteras via bolagets kontrollstrukturer och resulterar i ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga, upptäcka samt korrigera fel och avvikelser och omfattar t ex analytisk uppföljning på flera nivåer i organisationen och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, uppföljning och avstämning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, fullmakts- och behörighetsstrukturer, firmatecknare, compliance officer-funktion, koncerngemensamma definitioner, mallar, rapporteringsverktyg samt redovisnings- och värderingsprinciper.

CASTELLUMS INTERNA KONTROLLMILJÖ

DEN INTERNA KONTROLLEN STYRS AV:

- Styrelsens arbetsordning
- Revisions- och finansutskottets arbetsordning
- Beslutsordning
- Instruktioner för firmateckning, fullmakt och attesträtt
- Redovisningsstruktur
- Rapportstruktur
- Finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, hållbarhetspolicy, uppförandekod, uppförandekod för leverantörer och samarbetspartners och krishanteringspolicy.
- Riktlinjer för informationssäkerhet, försäkringar, elhandel
- Ekonomihandbok, personalhandbok, chefshandbok
- Finansiella instruktioner
- Kontinuitetsplan

Castellums dotterbolag har egna ekonomifunktioner som deltar i planeringen och utvärderingen av sina enheters resultat. Deras regelbundna analys av sina enheters finansiella rapportering är tillsammans med den analys som görs på koncernnivå en viktig del av den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen inte innehåller några väsentliga fel.

Styrelsen granskar delårsrapporter och årsredovisning innan publicering.

Information och kommunikation

Castellum har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en effektiv och korrekt informationsgivning avseende finansiell rapportering. Det kräver att alla delar inom verksamheten kommunicerar och utbyter relevant och väsentlig information. Policies och riktlinjer avseende finansiell rapportering samt uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal. Koncernledningen och styrelsen erhåller regelbundet finansiell information om dotterbolagen med kommentarer till finansiella resultat och risker.

Vidare får styrelsen ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorerna via revisions- och finansutskottet. För att säkerställa att den externa informationsgivningen blir korrekt och fullständig finns en kommunikationspolicy och en informationssäkerhetspolicy.

Företagskultur

Att Castellums verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt sätt är avgörande för företagets långsiktiga framgång. Castellums uppförandekod styr det dagliga arbetet och Castellum stödjer och har undertecknat FN Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättliga frågor, miljö och korruption.

Målsättningen är att göra riktiga och sunda affärer i alla avseenden där agerandet präglas av affärsmässighet med hög kompetens, hög affärsmoral, god affärssed, ansvarskännande och opartiskhet. Castellums uppförandekod bygger bl a på att ge god kvalitet och service, följa lagar och förordningar, inte diskriminera någon samt att skapa god arbetsmiljö och säkerhet.

En hörnsten för Castellums företagskultur har varit den decentraliserade organisationen, vilken skapar ansvarstagande och engagerade medarbetare, där varje medarbetare känner delaktighet i verksamheten.

Långsiktigt värdeskapande

För att skapa värde på lång sikt är en förutsättning att verksamheten drivs utifrån ett hållbarhetsfokus. Hållbarhetsarbetet innebär dels miljömässig hänsyn såsom minskad resursanvändning och god kontroll på fastighetsbeståndet, dels ett samhällsansvar genom att bidra till utvecklingen av de orter där Castellum verkar. Arbetet innebär

KONCERNÖVERGRIPANDE POLICIES UTFÄRDADE AV STYRELSEN

	Syfte
Finanspolicy	Fastställer övergripande mål och riktlinjer för finansiell risk och för hur den finansiella verksamheten ska bedrivas. Finanspolicyn anger vidare hur ansvaret för den finansiella verksamheten fördelas samt hur riskerna ska hanteras och rapporteras. Till finanspolicyn finns instruktioner för hur den operativa verksamheten ska bedrivas.
Kommunikationspolicy	Säkerställer att all kommunikation från koncernen är korrekt och att den ges på ett proffessionellt sätt vid rätt tidpunkt. Policyn omfattar såväl intern som extern kommunikation.
Insiderpolicy	Säkerställer en god etisk hantering gentemot kapitalmarknaden genom att beskriva handels- och rapporteringskrav.
Hållbarhetspolicy	Ger riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas. Arbetet ska bidra till en hållbar utveckling och vara en integrerad och naturlig del i verksamheten som bygger på delaktighet och engagemang.
Uppförandekod	Ger riktlinjer för att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande. Styr koncernen i förhållande till medarbetare, uppdragstagare, kunder, leverantörer och andra intressenter.
Uppförandekod för leverantörer och samarbetspartner	Ger motsvarande riktlinjer för leveratörer och andra samarbetspartners som för koncernens medarbetare gällande att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt med målsättningen om att alla affärer ska präglas av hög affärsmoral och ansvarskännande.
Krishanteringspolicy	Ger riktlinjer för hur koncernen ska agera och kommunicera vid en eventuell kris.

också att säkerställa en god arbetsmiljö för de anställda. Hållbarhetsarbetet genomförs i samverkan med kunder och andra intressenter, vilket är en förutsättning för att lyckas. Riktlinjer för hur det värdeskapande hållbarhetsarbetet bedrivs finns i Hållbarhetspolicyn, Uppförandekoden, Uppförandekoden för leverantörer och samarbetspartner. Castellum rapporterar arbetet i enlighet med GRI G4. Återrapportering av arbetet sker regelbundet till Castellums styrelse.

Uppföljning

Löpande uppföljning sker på flera nivåer i koncernen, såväl på fastighetsnivå som på dotterbolagsnivå samt på koncernnivå. Styrelsen, genom revisions- och finansutskottet, utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till revisions- och finansutskottet minst två gånger per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisions- och finansutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisions- och finansutskottets och styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Behov av internrevision

Castellum har en småskalig organisation med 40 - 60 anställda i respektive dotterbolag, vilka tillsammans förvaltar knappt 600 fastigheter, tillika kostnadsställen. På moderbolaget Castellum AB arbetar 20-talet personer. All verksamhet bedrivs i dotterbolagen medan finansieringsverksamheten bedrivs i moderbolaget – sistnämnda utan att utgöra ett ”profit center”. Det medför att ekonomifunktionen i moderbolaget utgör en controller-funktion gentemot dotterbolagen samt compliance-funktion mot finansavdelningen. Det finns även en compliance-funktion på moderbolaget som rapporterar direkt till revisions- och finansutskottet, utan övrig lednings närvaro. Därtill finns en ”whistleblower-funktion” på koncernens hemsidor. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Whistleblower

Castellums whistleblowingtjänst, ”Hjälp oss göra rätt”, nås via samtliga hemsidor i koncernen samt koncernens Intranät. Whistleblowingtjänsten är ett tidigt varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Castellums värderingar och affärsetiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Jens, Camilla och Henrik på Harry Sjögren AB

Kvartalsöversikt

	2015 JAN-MARS	2015 APR-JUNI	2015 JULI-SEPT	2015 OKT-DEC	2015	2014 JAN-MARS	2014 APR-JUNI	2014 JULI-SEPT	2014 OKT-DEC	2014
Resultaträkning, Mkr										
Hyresintäkter	801	816	832	850	3 299	820	843	833	822	3 318
Fastighetskostnader	– 283	– 256	– 235	– 300	– 1 074	– 302	– 262	– 234	– 298	– 1 096
Driftsöverskott	518	560	597	550	2 225	518	581	599	524	2 222
Centrala administrationskostnader	– 29	– 32	– 21	– 31	– 113	– 26	– 30	– 23	– 29	– 108
Joint venture (förvaltningsresultat)	–	2	12	9	23	–	–	–	–	–
Räntenetto	– 151	– 152	– 152	– 147	– 602	– 169	– 171	– 167	– 157	– 664
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	**338**	**378**	**436**	**381**	**1 533**	**323**	**380**	**409**	**338**	**1 450**
Värdeförändringar fastigheter	329	551	– 62	1 019	1 837	52	305	– 3	– 10	344
Värdeförändringar derivat	– 102	239	– 84	163	216	– 170	– 196	– 132	– 162	– 660
Joint venture (värdeförändringar och skatt)	–	0	– 3	1	– 2	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	– 5	– 4	– 4	– 3	– 16	– 3	– 1	– 6	– 1	– 11
Uppskjuten skatt	– 109	– 216	– 61	– 301	– 687	– 31	– 99	– 55	273	88
Årets / periodens resultat	**451**	**948**	**222**	**1 260**	**2 881**	**171**	**389**	**213**	**438**	**1 211**
Övrigt totalresultat	– 6	0	4	– 6	– 8	0	4	0	4	8
Årets / periodens totalresultat	**445**	**948**	**226**	**1 254**	**2 873**	**171**	**393**	**213**	**442**	**1 219**
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	38 951	40 187	40 826	41 818	41 818	38 668	39 385	39 733	37 599	37 599
Joint venture	–	479	510	526	526	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	599	489	270	269	269	255	408	350	442	442
Likvida medel	73	55	105	39	39	185	177	174	47	47
S:a tillgångar	**39 623**	**41 210**	**41 711**	**42 652**	**42 652**	**39 108**	**39 970**	**40 257**	**38 088**	**38 088**
Eget kapital	13 340	14 288	14 514	15 768	15 768	12 601	12 994	13 207	13 649	13 649
Uppskjuten skatteskuld	3 721	3 937	3 998	4 299	4 299	3 731	3 830	3 885	3 612	3 612
Övriga avsättningar	21	19	18	14	14	–	–	–	23	23
Derivat	1 447	1 202	1 299	1 117	1 117	853	1 055	1 188	1 357	1 357
Räntebärande skulder	19 791	20 483	20 680	20 396	20 396	20 730	20 802	20 761	18 446	18 446
Ej räntebärande skulder	1 303	1 281	1 202	1 058	1 058	1 193	1 289	1 216	1 001	1 001
S:a eget kapital och skulder	**39 623**	**41 210**	**41 711**	**42 652**	**42 652**	**39 108**	**39 970**	**40 257**	**38 088**	**38 088**
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	65%	69%	72%	65%	67%	63%	69%	72%	64%	67%
Räntenivå, genomsnitt	3,2%	3,0%	3,0%	2,9%	3,0%	3,5%	3,4%	3,3%	3,2%	3,3%
Räntetäckningsgrad	324%	349%	379%	353%	351%	291%	322%	345%	315%	318%
Avkastning aktuellt substansvärde	13,1%	26,0%	5,5%	33,2%	20,4%	5,2%	12,2%	6,6%	6,3%	7,6%
Avkastning totalt kapital	8,5%	10,8%	5,0%	14,6%	10,0%	5,6%	8,7%	5,7%	4,9%	6,5%
Avkastning eget kapital	13,6%	28,4%	6,2%	34,7%	21,7%	5,4%	12,3%	6,6%	13,3%	9,5%
Investeringar i fastigheter, Mkr	1 117	834	740	862	3 553	960	523	369	673	2 525
Försäljningar, Mkr	78	183	18	861	1 140	96	125	19	2 814	3 054
Belåningsgrad	50%	51%	50%	49%	49%	53%	52%	52%	49%	49%
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
Förvaltningsresultat, kr	2,06	2,30	2,66	2,32	9,35	1,97	2,32	2,49	2,06	8,84
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	1,95	2,25	2,40	2,43	9,03	1,80	2,13	2,34	1,99	8,26
Resultat efter skatt, kr	2,75	5,78	1,35	7,68	17,57	1,04	2,37	1,30	2,67	7,38
Utestående antal aktier, tusental	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
Fastighetsvärde, kr	238	245	249	255	255	236	240	242	229	229
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	113	118	121	129	129	105	109	111	114	114
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	99	105	107	116	116	94	97	99	100	100
Utdelning, kr (2015 föreslagen)	–	–	–	–	4,90	–	–	–	–	4,60
Utdelningsandel	–	–	–	–	52%	–	–	–	–	52%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 082	1 092	1 103	1 095	1 095	1 045	1 047	1 040	1 070	1 064
Ekonomisk uthyrningsgrad	88,7%	88,7%	89,6%	91,5%	90,3%	87,9%	89,0%	88,3%	88,8%	88,7%
Fastighetskostnader, kr/kvm	336	302	276	348	316	334	289	256	340	307
Fastighetsvärde, kr/kvm	11 384	11 602	11 758	12 282	12 282	10 394	10 552	10 621	11 118	11 118

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning, Mkr										
Hyresintäkter	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759	2 694	2 501	2 259	2 014
Fastighetskostnader	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003	-960	-942	-831	-771	-700
Driftsöverskott	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799	1 752	1 670	1 488	1 314
Centrala administrationskostnader	-113	-108	-96	-93	-83	-84	-81	-71	-69	-67
Joint venture (förvaltningsresultat)	23	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Räntenetto	-602	-664	-702	-683	-660	-574	-541	-626	-495	-364
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	**1 533**	**1 450**	**1 346**	**1 255**	**1 173**	**1 141**	**1 130**	**973**	**924**	**883**
Värdeförändringar fastigheter	1 837	344	328	-69	194	1 222	-1 027	-1 262	920	1 145
Värdeförändringar derivat	216	-660	429	-110	-429	291	102	-1 010	99	178
Joint venture (värdeförändringar och skatt)	-2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Aktuell skatt	-16	-11	-6	-7	-10	-5	-10	-14	-22	-10
Uppskjuten skatt	-687	88	-390	404	-217	-685	-35	650	-434	-522
Årets / periodens resultat	**2 881**	**1 211**	**1 707**	**1 473**	**711**	**1 964**	**160**	**-663**	**1 487**	**1 674**
Övrigt totalresultat	-8	8	3	-4	0	–	–	–	–	–
Årets / periodens totalresultat	**2 873**	**1 219**	**1 710**	**1 469**	**711**	**1 964**	**160**	**-663**	**1 487**	**1 674**
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768	29 267	29 165	27 717	24 238
Joint venture	526	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Övriga tillgångar	269	442	291	259	207	156	201	230	123	200
Likvida medel	39	47	70	44	97	12	8	9	7	8
S:a tillgångar	**42 652**	**38 088**	**38 113**	**36 631**	**34 171**	**31 936**	**29 476**	**29 404**	**27 847**	**24 446**
Eget kapital	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082	9 692	10 049	11 204	10 184
Uppskjuten skatteskuld	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502	2 824	2 785	3 322	2 723
Övriga avsättningar	14	23	–	–	–	–	–	–	–	–
Derivat	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574	865	966	-44	55
Räntebärande skulder	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781	15 294	14 607	12 582	10 837
Ej räntebärande skulder	1 058	1 001	1 122	1 057	1 091	997	801	997	783	647
S:a eget kapital och skulder	**42 652**	**38 088**	**38 113**	**36 631**	**34 171**	**31 936**	**29 476**	**29 404**	**27 847**	**24 446**
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	67%	67%	66%	66%	66%	65%	65%	67%	66%	65%
Räntenivå, genomsnitt	3,0%	3,3%	3,7%	3,9%	4,1%	3,7%	3,7%	4,7%	4,2%	3,7%
Räntetäckningsgrad	351%	318%	292%	284%	278%	299%	309%	255%	287%	343%
Avkastning aktuellt substansvärde	20,4%	7,6%	13,2%	7,9%	6,4%	21,5%	1,6%	-8,3%	16,20%	20,7%
Avkastning totalt kapital	10,0%	6,5%	6,4%	5,3%	6,2%	9,8%	2,1%	1,2%	9,1%	10,4%
Avkastning eget kapital	21,7%	9,5%	14,6%	13,5%	6,6%	20,9%	1,6%	-6,1%	14,9%	19,2%
Investeringar i fastigheter, Mkr	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506	1 165	2 738	2 598	2 283
Försäljningar, Mkr	1 140	3 054	687	253	107	227	36	28	39	460
Belåningsgrad	49%	49%	51%	52%	50%	50%	52%	50%	46%	45%
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
Förvaltningsresultat, kr	9,35	8,84	8,21	7,65	7,15	6,96	6,89	5,93	5,63	5,38
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	9,03	8,26	8,04	7,27	7,01	6,62	6,93	5,85	5,50	5,09
Resultat efter skatt, kr	17,57	7,38	10,41	8,98	4,34	11,98	0,98	-4,04	9,07	10,21
Utestående antal aktier, tusental	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
Fastighetsvärde, kr	255	229	230	222	207	194	178	178	169	148
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	129	114	107	100	97	92	82	84	88	79
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), kr	116	100	97	90	87	85	73	75	85	76
Utdelning, kr (2015 föreslagen)	4,90	4,60	4,25	3,95	3,70	3,60	3,50	3,15	3,00	2,85
Utdelningsandel	52%	52%	52%	52%	52%	52%	51%	53%	53%	53%
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974	969	921	896	864
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,3%	88,7%	88,4%	88,6%	89,3%	89,0%	89,8%	89,7%	87,9%	87,1%
Fastighetskostnader, kr/kvm	316	307	307	298	300	298	300	268	262	259
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499	9 036	8 984	9 098	8 466

Finansiella rapporter 2015

Totalresultat för koncernen	95
Balansräkning för koncernen	96
Resultaträkning och totalresultat för moderbolaget	97
Balansräkning för moderbolaget	98
Förändring av eget kapital	99
Kassaflödesanalys	100
Redovisningsprinciper och noter	101
1. Redovisningsprinciper	101
2. Rörelsesegment	104
3. Hyresintäkter	104
4. Fastighetskostnader	105
5. Centrala administrationskostnader	106
6. Ränte- och finansiella intäkter	106
7. Ränte- och finansiella kostnader	106
8. Värdeförändringar	106
9. Inkomstskatter	106
10. Personal och styrelse	107
11. Förvaltningsfastigheter	108
12. Inventarier	109
13. Andelar i Joint Venture	109
14. Eget kapital och substansvärde	110
15. Skulder	110
16. Uppskjuten skatteskuld/fordran	111
17. Övriga avsättningar	111
18. Derivat	111
19. Finansiell riskhantering	112
20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113
21. Ställda säkerheter	113
22. Ansvarsförbindelser	113
23. Andelar koncernföretag	113
24. Långfristiga fordringar, koncernföretag	113
25. Finansiella instrument	113
26. Händelser efter balansdagen	113

Totalresultat för koncernen

MKR		2015	2014
Hyresintäkter	Not 3	3 299	3 318
Driftskostnader	Not 4	– 507	– 542
Underhåll	Not 4	– 133	– 136
Tomträttsavgäld	Not 4	– 27	– 27
Fastighetsskatt	Not 4	– 172	– 170
Uthyrning och fastighetsadministration	Not 4	– 235	– 221
Driftsöverskott		**2 225**	**2 222**
Centrala administrationskostnader	Not 5	– 113	– 108
Resultat från joint venture		21	–
- varav förvaltningsresultat		*23*	–
- varav värdeförändring fastigheter		*3*	–
- varav uppskjuten skatt		– 5	–
Räntenetto			
Ränteintäkter	Not 6	4	3
Räntekostnader	Not 7	– 606	– 667
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture		**1 531**	**1 450**
- varav förvaltningsresultat		***1 533***	***1 450***
Värdeförändringar	Not 8		
Fastigheter		1 837	344
Derivat		216	– 660
Resultat före skatt		**3 584**	**1 134**
Aktuell skatt	Not 9	– 16	– 11
Uppskjuten skatt	Not 9	– 687	88
Årets resultat		**2 881**	**1 211**
Övrigt totalresultat			
Poster som kommer att omföras till årets resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet		– 32	22
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet		24	– 14
Årets totalresultat		**2 873**	**1 219**

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

Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 000	164 000
Årets resultat efter skatt, kr	17,57	7,38

Balansräkning för koncernen

MKR		31 DEC 2015	31 DEC 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	Not 11	41 818	37 599
Materiella anläggningstillgångar	Not 12	24	28
Andelar i joint venture	Not 13	526	–
Övriga långfristiga tillgångar		3	–
Summa anläggningstillgångar		**42 371**	**37 627**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	Not 3	7	13
Övriga fordringar		121	312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114	89
Kassa och bank		39	47
Summa omsättningstillgångar		**281**	**461**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 652**	**38 088**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Not 14		
Aktiekapital		86	86
Övrigt tillskjutet kapital		4 096	4 096
Reserver		– 1	7
Balanserad vinst		11 587	9 460
Summa eget kapital		**15 768**	**13 649**
Skulder	Not 15		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	Not 16	4 299	3 612
Övriga avsättningar	Not 17	14	23
Derivat	Not 18	1 117	1 357
Långfristiga räntebärande skulder	Not 19	20 396	18 446
Summa långfristiga skulder		*25 826*	*23 438*
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81	120
Skatteskulder		18	5
Övriga skulder		209	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	750	687
Summa kortfristiga skulder		*1 058*	*1 001*
Summa skulder		**26 884**	**24 439**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 652**	**38 088**
Ställda säkerheter	Not 21	18 164	18 222
Ansvarsförbindelser	Not 22	–	–

Resultaträkning för moderbolaget

MKR		2015	2014
Intäkter	Not 3	21	21
Centrala administrationskostnader	Not 5	– 90	– 84
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	Not 6	1 473	1 586
Finansiella kostnader	Not 7	– 649	– 678
Resultat före värdeförändringar och skatt		**755**	**845**
Värdeförändringar	Not 8		
Derivat		216	– 660
Resultat före skatt		**971**	**185**
Aktuell skatt	Not 9	–	–
Uppskjuten skatt	Not 9	– 76	51
Årets resultat		**895**	**236**

Totalresultat för moderbolaget

MKR	2015	2014
Årets resultat enligt resultaträkningen	895	236
Övrigt totalresultat		
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 24	14
Värdeförändring derivat, valutasäkring utlandsverksamhet	24	– 14
Årets totalresultat	**895**	**236**

Balansräkning för moderbolaget

MKR		31 DEC 2015	31 DEC 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	Not 12	3	4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar koncernföretag	Not 23	6 030	6 030
Uppskjuten skattefordran	Not 16	78	154
Långfristiga fordringar, koncernföretag	Not 24	19 103	17 093
Summa finansiella anläggningstillgångar		*25 211*	*23 277*
Summa anläggningstillgångar		**25 214**	**23 281**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar, koncernföretag		815	897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31	23
Kassa och bank		0	16
Summa omsättningstillgångar		**846**	**936**
SUMMA TILLGÅNGAR		**26 060**	**24 217**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	Not 14		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		86	86
Reservfond		20	20
Fritt eget kapital			
Fond för verkligt värde		– 2	– 2
Balanserad vinst		3 719	4 237
Årets resultat		895	236
Summa eget kapital		**4 718**	**4 577**
Skulder	Not 15		
Långfristiga skulder			
Derivat	Not 18	1 117	1 357
Långfristiga räntebärande skulder	Not 19	18 005	16 280
Långfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		2 105	1 722
Summa långfristiga skulder		*21 227*	*19 359*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder, koncernföretag		–	161
Leverantörsskulder		3	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	112	116
Summa kortfristiga skulder		*115*	*281*
Summa skulder		**21 342**	**19 640**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**26 060**	**24 217**
Ställda säkerheter	Not 21	15 309	15 200
Ansvarsförbindelser	Not 22	2 150	2 165

Förändring av eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Koncernen, Mkr (not 13)	**Antal utestående aktier, tusental**	**Aktie-kapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Valuta-omäknings-reserv**	**Valuta-säkrings-reserv**	**Balanserad vinst**	**Totalt eget kapital**
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	–	–	–	–	–	1 211	1 211
Övrigt totalresultat	–	–	–	22	– 14	–	8
Eget kapital 2014-12-31	**164 000**	**86**	**4 096**	**20**	**– 13**	**9 460**	**13 649**
Utdelning mars 2015 (4,60 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 754	– 754
Årets resultat	–	–	–	–	–	2 881	2 881
Övrigt totalresultat	–	–	–	– 32	24	–	– 8
Eget kapital 2015-12-31	**164 000**	**86**	**4 096**	**– 12**	**11**	**11 587**	**15 768**

				Fond för verkligt värde			
Moderbolaget, Mkr (not 13)	**Antal utestående aktier, tusental**	**Aktie-kapital**	**Reserv-fond**	**Valuta-omäknings-reserv**	**Valuta-säkrings-reserv**	**Balanserad vinst**	**Totalt eget kapital**
Eget kapital 2013-12-31	**164 000**	**86**	**20**	**– 3**	**1**	**4 934**	**5 038**
Utdelning mars 2014 (4,25 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 697	– 697
Årets resultat	–	–	–	–	–	236	236
Övrigt totalresultat	–	–	–	14	– 14	–	0
Eget kapital 2014-12-31	**164 000**	**86**	**20**	**11**	**– 13**	**4 473**	**4 577**
Utdelning mars 2015 (4,60 kr/aktie)	–	–	–	–	–	– 754	– 754
Årets resultat	–	–	–	–	–	895	895
Övrigt totalresultat	–	–	–	– 24	24	–	0
Eget kapital 2015-12-31	**164 000**	**86**	**20**	**– 13**	**11**	**4 614**	**4 718**

Kassaflödesanalys

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Löpande verksamhet				
Driftsöverskott	2 225	2 222	21	21
Centrala administrationskostnader	– 113	– 108	– 90	– 84
Återläggning av avskrivningar	12	12	2	2
Betalt finansnetto	– 605	– 689	6	– 15
Betald skatt	– 8	– 7	–	–
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	– 7	– 10	–	–
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	**1 504**	**1 420**	**– 61**	**– 76**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändring kortfristiga fordringar	– 66	88	74	– 190
Förändring kortfristiga skulder	69	– 118	– 2	3
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 507**	**1 390**	**11**	**– 263**
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	– 1 232	– 1 378	–	–
Förvärv av fastigheter	– 2 321	– 1 147	–	–
Förändring skuld vid förvärv av fastigheter	– 17	18	–	–
Försäljning av fastigheter	1 135	3 077	–	–
Förändring fordran vid försäljning av fastigheter	238	– 242	–	–
Kapitaltillskott dotterföretag, netto	–	–	815	736
Investering Joint Venture	– 505	–	–	–
Investeringar i övrigt, netto	– 9	– 9	– 1	– 2
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**– 2 711**	**319**	**814**	**734**
Finansieringsverksamheten				
Nyupplåning räntebärande skulder	1 950	– 1 035	1 947	– 150
Förändring långfristiga fordringar	–	–	– 2 034	340
Utbetald utdelning	– 754	– 697	– 754	– 697
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**1 196**	**– 1 732**	**– 841**	**– 507**
Årets kassaflöde	**– 8**	**– 23**	**– 16**	**– 36**
Kassa och bank ingående balans	47	70	16	52
Kassa och bank utgående balans	**39**	**47**	**0**	**16**

Redovisningsprinciper och noter

(Alla belopp i Mkr om inget annat anges.)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Castellum AB (Moderbolaget) för räkenskapsåret som slutar den 31 december 2015 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 1 februari 2016 och kommer att föreläggas årsstämman 2016 för fastställande. Moderbolaget är ett svenskt aktiebolag (publ), med säte i Göteborg, Sverige. Koncernens verksamhet beskrivs i förvaltningsberättelsen.

Grunder för redovisningen

Castellums räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS standarderna. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster.

Kritiska bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10%. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 22%. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Förvaltningsresultat

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöde från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna – minst 50% av förvaltningsresultatet. Således har storleken på värdeförändringarna inte målsatts, de ingår inte i basen för utdelning och de ingår inte heller i någon annan bas, exempelvis företagsledningens incitamentsprogram. För att ge en rättvisande bild av Castellums syn på sin verksamhet har rapporten över totalresultatet utformats med hänsyn till detta – d v s redovisning av värdeförändringar (ej kassaflödespåverkande) sker efter kassaflödespåverkande poster och en resultatrad har infogats som verksamheten styrs och målsätts på, d v s förvaltningsresultatet.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

Koncernredovisning

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande, vilket erhålls då Castellum uppnår rösträttsmajoritet. Alla bolag i koncernen är helägda förutom ett joint venture vilket förvärvades under 2015. Koncernen omfattar utöver moderbolaget de i not 23 angivna dotterföretagen med tillhörande underkoncerner. Bokslutet bygger på redovisningshandlingar upprättade för samtliga koncernbolag per 31 december. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande har rätt till nettotillgångarna. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att andelar i ett bolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med ägarbolagets andel av förändringen i investeringsobjektets nettotillgångar. Ägarbolagets resultat innefattar ägarbolagets andel av resultatet i investeringsobjektet.

I koncernens resultaträkning ingår under året förvärvade eller avyttrade koncernbolag endast avseende Castellums innehavstid. Interna försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen. Omräkning av räkenskaperna till svenska kronor för den utländska verksamheten sker genom att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs, förutom eget kapital som omräknas till historisk anskaffningskurs, medan resultaträkningen omräknas till periodens genomsnittskurs. Uppkomna omräkningsdifferenser redovisas i övrigt totalresultat.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighets-skatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna underrespektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Försäljning av fastighet via bolag nettoredovisas avseende underliggande fastighetspris och kalkylmässig skatt. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljnings-pris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser. I finansiella intäkter redovisas även erhållna koncernbidrag samt erhållen och anteciperad utdelning. Vid beräkning av finansiella intäkter tillämpas effekträntemetoden.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Ersättning enligt incitamentsprogram, vilket är kontantreglerat och utbetalas som ej pensionsgrundande lön, redovisas i takt med måluppfyllelse och programmets löptid.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan klassificeras som avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda planer. Huvuddelen av Castellum-koncernens åtaganden för pensioner utgörs av avgiftsbestämda planer, vilka fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller organ vilka administrerar planerna. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår. Ett mindre antal personer har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Dessa redovisas som avgiftsbestämd plan till följd av

att Alecta inte levererar den information som krävs, varför brist råder på den information som erfordras för att redovisa planen som en förmånsbestämd plan. Det finns dock inget som indikerar några väsentliga åtaganden överstigande vad som är utbetalt till Alecta.

Inkomstskatter

Inkomstskatt fördelas i resultaträkningen på aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

Öppna yrkanden i inkomstdeklarationen, som innehåller en viss grad av osäkerhet, beaktas i skatteberäkningen tidigast under året efter räkenskapsåret, efter att slutskattesedel erhållits från Skatteverket.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde redovisas i Castellum enligt balansräkningsmetoden. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som realiseras den dag tillgången eller skulden säljs. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. I Castellum finns två poster där det föreligger temporära skillnader - fastigheter och underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatteskuld beräknas på skillnaden mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde. Vid förändring av de två ovan nämnda posterna förändras således även den uppskjutna skatteskulden/-fordran, vilket redovisas i resultaträkningen som uppskjuten skatt.

Castellum har redovisat samtliga under året genomförda bolagsförvärv som tillgångsförvärv, innebärande att uppskjuten skatt som fanns vid förvärvstillfället inte finns upptagen i balansräkningen.

Aktuell skatt

Utöver uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen även aktuell skatt, vilken motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell aktuell skatt avseende tidigare perioder.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Castellums förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3.

Tomträttsavtal är, sett ur ett redovisningsperspektiv, operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Castellum är leasetagare. Även dessa leasingavtal är operationella leasingavtal och avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Castellum ägda eller via tomträttsavtal nyttjade fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 11. I noten finns även bland annat angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på en värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. För att säkerställa den interna värderingen görs externa värderingar på del av beståndet.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur den realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på kontraktsdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Likvida medel

Likvida medel kan utgöras av koncernens disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, samt bankdepositioner med restlöptid om maximalt tio (10) bankdagar, och med kortfristiga placeringar i statsskuldväxlar och bank- respektive kommuncertifikat med restlöptid om maximalt tre (3) månader. Per 31 december utgjordes likvida medel enbart av disponibla tillgodohanvanden hos bank.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Fordringar i moderbolag består enbart av fordringar på dotterbolag, vilka redovisas till anskaffningsvärde.

Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av Castellums kreditavtal är långfristiga. I de fall kortfristiga krediter upptas som täcks av outnyttjade långfristiga kreditavtal anses även dessa vara långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Utländsk valuta
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Derivat
Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Castellum ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som orealiserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal Castellum hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För under året lösta räntederivatavtal redovisas och beräknas en orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före lösen jämfört med värdering vid utgången av föregående år. Löpande betalningsströmmar under avtalen resultatförs för den period de avser.

Finansiering av investering i utlandet kan åstadkommas dels genom upptagande av krediter i utländska bolagets funktionella valuta, dels genom att ingå valutaderivat. Castellum tillämpar säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet i de fall där valutaderivat används. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk, s k CVA och DVA.

Eget kapital

Återköp av egna aktier
Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

Utdelningar
Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut. Anteciperad utdelning redovisas hos mottagaren som finansiell intäkt.

Resultat per aktie
Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

Avsättningar
Avsättningar avser skulder som är ovissa avseende betalningstidpunkt eller belopp. En avsättning redovisas då det föreligger avtalsmässiga förpliktelser, domstolsutslag eller annan legal grund som medför att det sannolikt kommer att innebära framtida utbetalningar. Bedömning av avsatt belopp sker löpande. Värdering av förpliktelser som förfaller om mer än ett år sker genom diskontering.

Definition av rörelsesegment
Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Således har någon fördelning av gemensamma kostnader ej gjorts. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas i noten för segment.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform
Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Ansvarsförbindelser
Ansvarsförbindelser till förmån för dotterbolag, är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d v s de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Nya redovisningsregler

Nya och omarbetade befintliga standarder, vilka godkänts av EU

Nya standarder vilka trätt i kraft 2015
Nya standarder som trätt ikraft 2015 har inte medfört någon påverkan på Castellums finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2016
Den 18 december 2015 godkände EU tillägg till IAS 1 Utformning av finansiella rapporter med ikraftträdande 1 januari 2016. Ändringarna innebär tydligare vägledning kring väsentlighet, aggregering och disaggregering av poster, struktur på noter samt upplysning om redovisningsprinciper. Ändringarna förväntas inte få någon väsentlig påverkan på Castellum. Dätill har ett paket av mindre förändringar, s k årlig uppdatering, gjorts av ett flertal rekommendationer vara främst en - IAS 34 Delårsrapportering - kan få bärighet på Castellum. Ändringarna påverkar mer utformningen av delårsrapporterna än själva innehållet och träder ikraft 1 januari 2016.

Förändringar i svenska regelverk

Rådet för finansiell rapportering
Förändringar gjorda under 2015 har inte haft någon påverkan på Castellums redovisning.

Not 2 Rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment utgörs av följande områden; Storgöteborg (inkl. Borås, Kungsbacka och Halmstad), Öresundsregionen (Malmö, Lund, Helsingborg och Köpenhamn), Storstockholm, Mälardalen (Örebro, Västerås och Uppsala) och Östra Götaland (Jönköping och Linköping). Rörelsesegmenten är identifierade efter geografiska verksamhetsområden vilket är i enlighet med hur de följs upp och analyseras av den högste verkställande beslutsfattaren inom koncernen. Storgöteborg utgörs av två rörelsesegment med likartade ekonomiska egenskaper, varför dessa presenteras som ett rörelsesegment.

Koncernen förvaltar enbart kommersiella fastigheter.

Rörelsesegment	Storgöteborg		Öresundsregionen		Storstockholm		Mälardalen		Östra Götaland		Ofördelade poster		Summa segment	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter, externt	1 091	1 050	651	673	703	637	603	556	251	402	–	–	3 299	3 318
Fastighetskostnader	– 305	–294	-244	–257	-222	–207	-208	–193	-94	–145	–	–	-1 074	-1 096
Driftsöverskott	786	756	407	416	480	430	395	363	157	257	–	–	2 225	2 222
Centraladministration	-14	–14	-8	–8	-8	–7	-8	–8	-7	–8	-69	–63	-113	-108
Resultat från joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–	21	–	–	–	21	–
- varav förvaltningsresultat	–	–	–	–	–	–	–	–	*23*	–	–	–	*23*	–
Ränteintäkter	11	12	26	16	11	6	3	3	8	3	-55	–37	4	3
Räntekostnader	-226	–230	-126	–146	-140	–130	-129	–123	-48	–86	64	48	-606	–667
Förvaltningsresultat inkl JV	**557**	**524**	**300**	**278**	**343**	**299**	**260**	**235**	**131**	**166**	**-60**	**–52**	**1 531**	**1 450**
- varav förvaltningsresultat	*557*	*524*	*300*	*278*	*343*	*299*	*260*	*235*	*133*	*166*	*-60*	*-52*	*1533*	*1450*
Värdeförändring fastigheter	488	250	137	–147	732	290	356	68	124	–117	–	–	1 837	344
Värdeförändring derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	216	-660	216	–660
Resultat före skatt	1 045	774	436	131	1 076	589	616	303	255	49	156	–712	3 584	1 134
Skatteintäkt	–	–	–	74	–	–	–	–	–	186	–	–271	–	–11
Skattekostnad	–220	–145	-96	–	-164	–127	-137	–66	-51	–	-35	426	-703	88
Årets resultat	**825**	**629**	**340**	**205**	**912**	**462**	**479**	**237**	**204**	**235**	**121**	**–557**	**2 881**	**1 211**
Förvaltningsfastigheter	14 661	13 412	7 806	7 180	8 607	7 804	7 689	6 521	3 055	2 682	–	–	41 818	37 599
varav årets investeringar	*841*	*1 275*	*531*	*248*	*1067*	*361*	*804*	*393*	*280*	*248*	–	–	*3 523*	*2 525*
Andelar i joint venture	–	–	–	–	–	–	–	–	526	–	–	–	526	–
Övriga tillgångar	550	476	919	1 000	286	206	150	125	296	377	-1893	–1 695	308	489
S:a tillgångar	**15 211**	**13 888**	**8 726**	**8 180**	**8 893**	**8 010**	**7 839**	**6 646**	**3 876**	**3 059**	**-1 893**	**–1 695**	**42652**	**38088**
Eget kapital	6 011	5 314	3 374	3 229	4 061	3 196	2 658	2 256	1 606	1 524	-1 942	–1 870	15 768	13 649
Uppskjuten skatteskuld	1 627	1 420	832	763	921	774	734	586	262	223	-77	–154	4 299	3 612
Övriga avsättningar	–	–	–	3	–	–	–	–	14	20	–	–	14	23
Derivat	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 117	1 357	1 117	1 357
Räntebärande skulder	7 234	6 704	4 210	3 985	3 656	3 720	4 269	3 639	1 883	1 227	-856	–829	20 396	18 446
Ej räntebärande skulder	339	450	310	200	253	320	179	165	112	65	-135	–199	1 058	1 001
S:a eget kap. och skulder	***15 211***	***13 888***	***8 726***	***8 180***	***8 893***	***8 010***	***7 839***	***6 646***	***3 876***	***3 059***	***-1 893***	***–1 695***	***42652***	***38088***

Av koncernens externa hyresintäkter resp. förvaltningsfastigheter avser 83 Mkr (41) hyresintäkter från hyresgäster i Danmark och 954 Mkr (530) förvaltningsfastigheter belägna i Danmark.

Not 3 Hyresintäkter

Hyresvärde

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 3 299 Mkr (3 318). Hyresintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor. Med hyresvärde avses erhållna hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg som vidaredebiteras hyresgästen, exempelvis värme, fastighetsskatt och indextillägg. Tabellen nedan visar hyresvärdet kr/kvm fördelat per fastighetskategori och geografiskt område. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med 1% (1%) mot föregående år.

	Kontor/butik		Lager/industri		Totalt	
Hyresvärde, kr/kvm	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Storgöteborg	1 388	1 330	759	766	1 021	1 003
Öresundsregionen	1 316	1 334	757	752	1 089	1 078
Storstockholm	1 453	1 367	1 029	998	1 240	1 199
Mälardalen	1 220	1 178	767	746	1 084	1 040
Östra Götaland	1 302	1 247	528	442	1 145	1 022
Totalt	**1 332**	**1 295**	**804**	**791**	**1 095**	**1 064**

Omförhandling

De kommersiella hyreskontrakten, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att en förändring av marknadshyrorna inte ger ett direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. Castellums hyror bedöms ligga på marknadsmässiga nivåer.

I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande en uppräkning av hyran motsvarande en viss andel av inflationen under föregående år, alternativt en minimiuppräkning.

Kontraktförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av efterföljande tabell, där kontraktsvärde avser årsvärde. Den relativt låga andelen förfall under 2016 beror på att merparten, på grund av uppsägningstider, redan omförhandlats under 2015. Den vanligast förekommande löptiden på ett nytecknat kontrakt är 3-5 år med en uppsägningstid om nio månader. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 3,4 år (3,3).

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontrakts-värde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2016	1 182	310	10%
2017	1 284	687	23%
2018	954	621	20%
2019	588	564	19%
2020	201	242	8%
2021+	244	617	20%
Summa	**4 453**	**3 041**	**100%**
Bostäder	178	16	
P-platser och övrigt	2 056	37	
Totalt	**6 687**	**3 094**	

Ekonomisk uthyrningsgrad

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i Castellum under 2015 var 90,3% (88,7%). För kontors- och butiksfastigheter uppgick den till 90,2% (88,2%) och för lager- och industrifastigheter till 90,5% (89,7%). Det totala hyresvärdet för under året outhyrda ytor uppgår på årsbasis till 392 Mkr (417).

I periodens hyresintäkter ingår engångsersättning om 8 Mkr (10) till följd av förtida lösen av hyresavtal.

Bruttouthyrningen, d v s årshyra för total uthyrning, under året uppgick till 316 Mkr (304), varav 55 Mkr (55) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 298 Mkr (246), varav 11 Mkr (12) avsåg konkurser och 18 Mkr (36) avsåg uppsägningar med mer än 18 månaders återstående uppsägningstid. Nettouthyrning för året uppgick därmed till 18 Mkr (58). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms till 9-18 månader.

Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontor/butik		Lager/industri		Totalt	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Storgöteborg	93,1%	91,6%	91,5%	91,7%	92,4%	91,6%
Öresundsregionen	84,3%	84,6%	88,3%	86,8%	85,4%	85,3%
Storstockholm	89,7%	83,5%	91,7%	88,6%	90,5%	85,4%
Mälardalen	90,8%	91,5%	88,7%	88,4%	90,4%	90,8%
Östra Götaland	94,6%	89,0%	85,1%	92,0%	93,7%	89,3%
Totalt	**90,2%**	**88,2%**	**90,5%**	**89,7%**	**90,3%**	**88,7%**

Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 4 500 kommersiella kontrakt och 200 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av nedanstående tabell. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2% av koncernens totala hyresintäkter, vilket innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 277	34%	202	7%
0,25-0,5	791	12%	286	9%
0,5-1,0	648	10%	457	15%
1,0-3,0	529	8%	895	29%
> 3,0	208	3%	1 201	39%
Summa	**4 453**	**67%**	**3 041**	**98%**
Bostäder	178	2%	16	1%
P-platser och övrigt	2 056	31%	37	1%
Totalt	**6 687**	**100%**	**3 094**	**100%**

De kommersiella kontraktens spridning på olika branscher framgår av tabellen nedan.

Branschfördelning kommersiella kontrakt (GICS-kod)	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Energi (10)	63	43	1%
Material (15)	82	71	2%
Industrivaror (2010)	554	434	14%
Leverantör av kommersiella tjänster (2020)	1 525	598	20%
Transport (2030)	97	94	3%
Detaljhandel (2550)	387	320	11%
Övriga sällanköpsvaror/tjänster (2510-2540)	521	474	16%
Dagligvaror (30)	103	131	4%
Hälsovård (35)	228	207	7%
Finans och fastighet (40)	140	70	2%
Mjukvaror och tillhörande tjänster (4510)	208	127	4%
Teknisk hårdvara (4520)	128	130	4%
Telekomoperatörer (50)	81	16	1%
Kraftförsörjning (55)	26	4	0%
Kommunal och statlig verksamhet m m	310	322	11%
Totalt	**4 453**	**3 041**	**100%**

Tabellen nedan visar avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Avtalade hyresintäkter år 1				
Kommersiella kontrakt	3 120	3 005	–	–
Bostäder	5	4	–	–
Avtalade hyresintäkter mellan år 2 och 5	6 293	5 976	–	–
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 477	1 690	–	–
Summa	**10 895**	**10 675**	**–**	**–**

Hyresfordringar

Hyrorna aviseras och betalas i förskott, vilket innebär att koncernens samtliga hyresfordringar om 7 Mkr (13) är förfallna.

Moderbolaget

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick 2015 till 1 074 Mkr (1 096), motsvarande 316 kr/kvm (307). I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Driftskostnader

I driftskostnader ingår kostnader för bl a el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, hyresförluster samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. Merparten av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Avseende lager- och industrifastigheter står, i flertalet fall, hyresgästerna själva direkt för merparten av driftskostnaderna. Driftskostnaderna uppgick 2015 till 507 Mkr (542), vilket innebär 149 kr/kvm (146). Driftskostnaderna, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, är väderleksberoende vilket innebär att de varierar mellan såväl olika år som årstider. Förbrukningen vad avser uppvärmning under året har beräknats till 88% (86%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken. I driftskostnaderna ingår hyresförluster med 6 Mkr (9), motsvarande 0,2% av hyresintäkterna.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållet uppgick till 133 Mkr (136), vilket innebär 39 kr/kvm (37).

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld inklusive arrendeavgifter för 2015 var 27 Mkr (27) varav knappt hälften avser Storstockholm. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2015 års utgång hade Castellum 81 fastigheter upplåtna med tomträtt. Befintliga tomträttsavtal förfaller med en relativt jämn spridning över kommande 60 år. Vid uppsägning av tomträttsavtalen ska i merparten fastighetsägaren (kommunen) ersätta Castellum för byggnader m m. Dock finns ett fåtal avtal där kommunen kan begära att tomten återställs.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Avtalade tomträttsavgälder år 1	18	23	–	–
Avtalade tomträttsavgälder mellan år 2 och 5	71	89	–	–
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	325	600	–	–
Summa	**414**	**712**	**–**	**–**

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till 172 Mkr (170) motsvarande 50 kr/kvm (48). Fastighetsskatten är en statlig skatt baserad på fastighetens taxeringsvärde. Skattesatsen för 2015 var 1,0% på taxeringsvärdet för kontor/butik och 0,5% för lager/industri.

Uthyrning och fastighetsadministration

Koncernens kostnader för uthyrning och fastighetsadministration uppgick 2015 till 235 Mkr (221), vilket innebär 72 kr/kvm (68). Med uthyrning och fastighetsadministration avses indirekta kostnader för löpande fastighetsförvaltning innefattande kostnader för såväl uthyrningsverksamhet, hyresförhandling, hyreskontrakt, hyresdebitering, hyreskrav som redovisning samt kostnader för projektadministration och avskrivningar på inventarier och installationer i dotterbolag. Av kostnaderna utgör 134 Mkr (131) ersättningar till anställda och 10 Mkr (10) avskrivningar på inventarier.

Sammanfattning fastighetskostnader

Nedan visas fastighetsrelaterade kostnader kr/kvm fördelade per kategori och kostnadsslag.

Fastighetskostnader	Kontor/butik		Lager/industri		Totalt	
Kr/kvm	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Driftskostnader	181	177	109	109	149	146
Underhåll	49	44	27	29	39	37
Tomträttsavgäld	5	9	7	7	6	8
Fastighetsskatt	72	69	23	22	50	48
Direkta fastighetskostnader	**307**	**299**	**166**	**167**	**244**	**239**
Uthyrning/fastighetsadministration	–	–	–	–	72	68
Totalt	**307**	**299**	**166**	**167**	**316**	**307**

Not 5 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader består av kostnader för portföljförvaltning, bolagsadministration samt kostnader för upprätthållande av börsnotering. Detta inkluderar samtliga kostnader för Castellum AB innefattande koncernledning, finansavdelning, data, personal, investor relations, årsredovisning, revisionsarvoden, avskrivning på inventarier och installationer m m. Vidare ingår kostnader på dotterbolagsnivå för VD och ekonomichef samt kostnader för årsredovisning, revisionsarvoden m m. Av kostnaderna, exkl. nedan nämnda incitamentsprogram, utgör 66 Mkr (71) ersättningar till anställda och 2 Mkr (2) avskrivning på inventarier.

I centrala administrationskostnader ingår även kostnader avseende ett resultat- och aktiekursrelaterat incitamentsprogram för koncernledningen om 11 Mkr (15).

Ersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
Ersättning till revisionsbyråer	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Revisionsuppdrag	2	2	1	1
Revision utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
Skatterådgivning	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0
Summa	**2**	**2**	**1**	**1**

Av koncernens totala ersättningar om 2 474 tkr (2 284) avser 2 324 tkr (2 134) ersättning till Deloitte och 150 tkr (150) ersättning till EY.

Not 6 Ränte- och finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Ränteintäkter	4	3	1	1
Erhållna koncernbidrag, dotterbolag	–	–	185	480
Anteciperad utdelning, dotterbolag	–	–	630	417
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	657	688
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa	**4**	**3**	**1 473**	**1 586**

Ränteintäkter, såväl i koncernen som moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 7 Ränte- och finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Räntekostnader	606	664	591	637
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	56	39
Övriga finansiella kostnader	0	3	2	2
Summa	**606**	**667**	**649**	**678**

Årets finansnetto uppgick till –602 Mkr (–664). Under året har 8 Mkr (17) i räntor aktiverats avseende investeringar i fastighetsportföljen där koncernens genomsnittliga räntenivå om 3,0% (3,3%) använts.

Av koncernens räntekostnader avser 254 Mkr räntor hänförligt till skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Motsvarande för moderbolaget uppgår till 294 Mkr. Resterande räntekostnader avser löpande ränta hänförligt till Castellums räntederivat.

Not 8 Värdeförändringar

Fastigheter

Svensk fastighetsmarknad 2015 präglades, liksom föregående år, av hög aktivitet och stark efterfrågan vilket resulterat i lägre avkastningskrav med högre fastighetspriser som följd. Transaktionsvolymen uppgick under året till 145 miljarder kr vilket är en historiskt hög nivå, även om föregående år innebar en omsättning om hela 160 miljarder kr. Intresset var starkt för såväl kontors- och butiksfastigheter som för lager- och logistikfastigheter och totalt utgjorde kommersiella fastigheter ca 77% (76%) av transaktionsvolymen. De utländska köparna stod för 27% (17%) av förvärvsvolymen, vilket var synligt i flera större transaktioner inom kontor, handel såväl som logistik.

För att spegla den prisuppgång som noterats på svensk fastighetsmarknad har avkastningskravet i värderingen sänkts med i genomsnitt 0,25%-enheter sedan årsskiftet. Värdeförändringen under året uppgick till 1 837 Mkr (344) motsvarande 4,6%. Värdeuppgången består huvudsakligen av 255 Mkr hänförligt till förvärv, 203 Mkr hänförligt till projektvinster och 1 331 Mkr till främst sänkt avkastningskrav. Därtill har genomförda fastighetsförsäljningar medfört en värdeförändring om 48 Mkr. Försäljningspris netto uppgick till 1 140 Mkr efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 57 Mkr. Underliggande fastighetspris som således uppgick till 1 197 Mkr, översteg senaste värdering om 1 092 Mkr med 105 Mkr. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Värdeuppgången netto, inklusive årets förändring, över den senaste 10-årsperioden har varit 1,1% per år, vilket är i nivå med inflationen.

Derivat

Castellum använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Castellum har även derivat i syfte att finansiera investeringar i Danmark. För valutaderivat uppstår ett över- eller undervärde om den avtalade valutakursen avviker från aktuell valutakurs, där den effektiva delen i värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat.

Räntederivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med 220 Mkr (657). Värdet på Castellums valutaderivat har under året ändrats med 20 Mkr (–17) där den effektiva delen i värdeförändringen om 24 Mkr (–14) redovisas i övrigt totalresultat.

Not 9 Inkomstskatter

Inkomstskatten för svenska aktiebolag är 22%. I resultaträkningen fördelas skatten på aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket är lägre än det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter, skattemässigt direktavdrag för vissa ombyggnationer på fastigheter vilka aktiverats redovisningsmässigt, skattefria försäljningar av fastigheter samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt är en avsättning för den skatt som framgent ska betalas vid en direktförsäljning av fastigheterna, då återläggning av skattemässiga avskrivningar och avdragna investeringar görs.

Svensk redovisningslagstiftning tillåter inte redovisning av fastigheter till verkligt värde i juridisk enhet, innebärande att värdeförändring på fastigheter enbart sker på koncernnivå och därmed inte påverkar beskattningen. Vissa typer av finansiella instru-ment, såsom ränteswappar, får värderas till verkligt värde i juridisk enhet. I Castellums fall utgör negativa värdeförändringar på sådana instrument en avdragsgill post medan värdeförändringar upp till instrumentets anskaffningsvärde utgör en skattepliktig intäkt.

Som framgår av tabellen nedan är det skattepliktiga resultatet för 2015 lågt vilket beror på att Castellum kan utnyttja ovan nämnda skattemässiga avskrivningar och skattemässigt avdragsgilla investeringar samtidigt som genomförda försäljningar huvudsakligen skett i form av skattefria andelsöverlåtelser. Betald skatt uppstår då ett fåtal dotterbolag inte har skattemässiga koncernbidragsmöjligheter.

	Underlag 2015		Underlag 2014	
Skatteberäkning i koncernen	**Aktuell skatt**	**Uppskj. skatt**	**Aktuell skatt**	**Uppskj. skatt**
Förvaltningsresultat	1 533		1 450	
D:o hänförligt till joint venture	– 23		–	
Skattemässigt avdragsgilla				
avskrivningar	– 741	741	– 718	718
ombyggnationer	– 494	494	– 322	322
Övriga skattemässiga justeringar	– 39	6	24	37
Skattepliktigt förvaltningsresultat	236	1241	434	1 077
Försäljning fastigheter	3	– 293	6	– 1 695
Värdeförändring fastigheter	–	1 789	–	488
Värdeförändring räntederivat	216	–	– 660	–
Skattepl. resultat före underskottsavdrag	455	2 737	– 220	– 130
Underskottsavdrag, ingående balans	– 1 193	– 1 193	– 921	921
Underskottsavdrag, utgående balans	809	– 809	1 193	– 1 193
Skattepliktigt resultat	71	3 121	52	– 402
Årets skatt enligt resultaträkningen	**– 16**	**– 687**	**– 11**	**88**

Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster. Kvarvarande underskottsavdrag är beräknade till 809 Mkr.

Den totala skatten kan avvika från nominell skatt i de fall det finns redovisade intäkter/kostnader som inte är skattepliktiga/avdragsgilla eller till följd av andra typer av skattemässiga justeringar. Castellums redovisade skatt är lägre än nominell skatt. Den effektiva skatten på årets förvaltningsresultat, oaktat nyttjande av underskottsavdrag, uppgår till 3%.

Skattekostnad/intäkt	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Redovisat resultat före skatt	3 584	1 134	971	185
Skatt enligt gällande skattesats	- 788	- 249	- 214	- 41
Skatteeffekt på grund av:				
ej skattepliktig utdelning	–	–	138	92
beskattat resultat i joint ventures	6	–	–	–
ej skattepliktig försäljning av fastighet	64	340	–	–
övriga skattemässiga justeringar	15	- 14	–	–
Redovisad skattekostnad/intäkt	- 703	77	- 76	51

Not 10 Personal och styrelse

Antal anställda	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolag 2015	Moderbolag 2014
Medelantal anställda	299	295	24	23
varav kvinnor	*113*	*116*	*14*	*11*
varav Danmark (varav kvinnor)	*4(1)*	*3 (1)*	–	–

Löner, arvoden och förmåner

Under 2015 hade moderbolaget 7 (7) styrelseledamöter, varav 3 (3) kvinnor, medan antalet styrelseledamöter i koncernens samtliga bolag uppgick till 21 (21), varav 8 (9) kvinnor. Koncernen hade vid årsskiftet 10 (10) ledande befattningshavare, varav 3 (3) kvinnor. Totala antalet personer i dotterbolagens samtliga ledningsgrupper och koncernens ledande befattningshavare uppgick till 38 (34) personer, varav 12 (13) kvinnor.

	Koncern 2015	Koncern 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseordförande	0,7	0,6	0,7	0,6
Övriga styrelseledamöter	1,9	1,7	1,9	1,7
Verkställande direktören				
Grundlön	3,6	3,4	3,6	3,4
Rörlig ersättning	1,6	2,7	1,6	2,7
Förmåner	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledande befattningshavare koncern: 9 (9), moderbolaget: 3 (2)				
Grundlön	12,2	13,4	3,5	4,9
Rörlig ersättning	6,5	8,9	1,7	2,9
Förmåner	0,6	0,7	0,2	0,2
Övriga anställda	144,0	140,6	12,4	12,3
Summa	**171,2**	**172,1**	**25,7**	**28,8**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,1	1,0	1,1	1,0
Övriga ledande befattningshavare (9 resp. 3)	3,7	4,3	1,1	1,5
Övriga anställda	18,2	15,7	2,2	1,6
Summa	**23,0**	**21,0**	**4,3**	**4,1**
Lagstadgade sociala kostnader inkl. löneskatt				
Styrelsens ordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,6	0,3	0,6
Verkställande direktör	1,9	2,0	1,9	2,0
Övriga ledande befattningshavare (9 resp. 3)	7,1	8,1	2,0	2,9
Övriga anställda	49,7	50,5	4,4	4,2
Summa	**59,2**	**61,5**	**8,8**	**9,9**
Totalt	**253,4**	**254,6**	**38,9**	**42,8**

Ersättning styrelse

Styrelsens ersättning beslutades av årsstämman 2015 att utgå med 2 440 tkr, varav 640 tkr till styrelsens ordförande och 300 tkr till envar av övriga styrelseledamöter. Ersättning för utskottsarbete tillkommer med totalt 210 tkr. Beloppen sträcker sig från årsstämman 2015-03-19 till och med årsstämman 2016-03-17.

Koncernledning

Under hösten har förändring skett av koncernledningen och vid årsskiftet ingick verkställande direktören, ekonomi- och finansdirektören, affärsutvecklingschefen och chief investment officer i Castellum AB samt de sex verkställande direktörerna i dotterbolagen.

Ersättning och förmåner

Ersättning och förmåner till koncernledningen bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Ersättningen består dels av en grundlön, dels av en rörlig ersättning enligt ett incitamentsprogram som beskrivs nedan. Den rörliga ersättningen kan över programmets treårsperiod uppgå till maximalt tre årslöner. Koncernledningen har ett incitamentsprogram som består av två delar:

- En resultatrelaterad del som baseras på utfallet av förvaltningsresultatet jämfört med föregående år samt på en helhetsbedömning av utvecklingen av vissa individuella faktorer. För fullt utfall krävs en 10-procentig årlig tillväxt av förvaltningsresultatet per aktie. Vid tillväxt i spannet 0-10% sker en linjär beräkning av incitamentet. Den resultatbaserade delen, som utbetalas som lön årsvis efter att bokslutet fastställts, kan maximalt uppgå till en halv årslön per år. Utfallet för 2015 blev 67% motsvarande en kostnad om 7,1 Mkr inkl sociala avgifter. Programmet löpte ut vid utgången av 2015.
- En aktiekursrelaterad del som baseras på Castellumaktiens totalavkastning under en treårsperiod, såväl i nominella tal som jämfört med index för fastighetsaktier i Sverige, Eurozone och Storbritannien. För fullt utfall krävs dels att totalavkastningen uppgår till minst 50% under perioden, dels att totalavkastningen överstiger indexutvecklingen med minst 5 procentenheter under perioden. Vid ett utfall i spannet 0-50% respektive 0-5%-enheter sker en linjär beräkning av incitamentet. Eventuell rörlig ersättning utbetalas som lön efter mätperioden juni 2014-maj 2017. Den aktiekursrelaterade delen kan maximalt under treårsperioden uppgå till en och en halv årslön, motsvarande en kostnad för Castellum om 31 Mkr inklusive sociala kostnader. Per december 2015 var utfallet 29% motsvarande en kostnad om 4,5 Mkr inkl sociala avgifter. Slutlig avläsning och avräkning sker i maj 2017.

Befattningshavare som erhåller rörlig ersättning enligt incitamentsprogrammet förbinder sig att förvärva Castellumaktier för minst halva beloppet av utfallande rörlig ersättning efter skatt. Utfallande rörlig ersättning utbetalas som ej pensionsgrundande lön.

Pensioner

Personer i koncernledningen har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att efter avslutad anställning har den anställde rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga i koncernledningen är 65 år.

Uppsägning

Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från bolagets sida, inte överstiga 6 månader för verkställande direktören respektive 12 månader för övriga befattningshavare. Uppsägningstiden ska, vid uppsägning från verkställande direktörens eller övriga befattningshavares sida, vara sex månader. Under uppsägningstid utgår full lön och andra anställningsförmåner, med avräkning för lön och ersättning som erhålls från annan anställning eller verksamhet. Sådan avräkning sker inte beträffande verkställande direktören. Vid bolagets uppsägning av verkställande direktören utgår ett avgångsvederlag om 12 fasta månadslöner som inte ska reduceras till följd av andra inkomster som den verkställande direktören erhåller.

Pensioner övriga anställda

Övriga anställda i Castellum har en avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställde efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå, tas ut som pension. Undantag finns dock för ett 20-tal anställda som istället har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande betalningar till Alecta. Årets avgifter för pensionsförsäk-ringar som är tecknade i Alecta uppgår till 1 Mkr (1). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån per december, har vid årsredovisningens undertecknande ej offentliggjorts varför denna inte kan anges. Alectas senaste officiella konsolideringsnivå uppgick per september 2015 till 148% (december 2014: 143%). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron för året uppgick till 3% (3%), varav andelen långtidssjukskrivna var 1,2% procentenheter (0,4%). Sjukfrånvaron för män och kvinnor var 2% (2%) respektive 3% (3%). Sjukfrånvaron för anställda i åldersgruppen 29 år och yngre var 2% (1%), i åldersgruppen 30-49 år 2% (2%) medan den i åldersgruppen 50 år och äldre uppgick till 3% (4%). Moderbolagets sjukfrånvaro uppgick till 2% (3%), varav andelen långtidsskjukskrivna var 1% (0%).

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncern	
Specifikation årets förändring	**2015**	**2014**
Ingående balans	37 599	37 752
Ny-, till- och ombyggnation	1 232	1 378
varav aktiverade räntekostnader	*8*	*17*
Förvärv	2 321	1 147
Försäljningar	– 1 092	– 3 198
Värdeförändring	1 789	488
Valutakursomräkning	– 31	32
Utgående balans	**41 818**	**37 599**
Specifikation taxeringsvärde		
Byggnader	15 445	14 699
Mark	5 423	5 250
Summa taxeringsvärde	**20 868**	**19 949**
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	3 299	3 318
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	1 074	1 096

Årets förändring per kategori framgår av tabellen nedan.

Årets förändring per kategori	**Kontor/butik**		**Lager/industri**		**Projekt/mark**	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Ingående balans	24 584	24 809	11 411	11 378	1 604	1 565
Kategoriförskjutningar	443	362	–118	179	–325	– 541
Ny-, till- och ombyggnation	739	757	267	332	226	289
Förvärv	1 926	750	221	232	174	165
Försäljningar	-880	– 2 403	–65	– 770	–195	– 25
Värdeförändring	1 346	285	450	122	41	81
Valutakursomräkning	–24	24	–7	8	–	–
Utgående balans	**28 134**	**24 584**	**12 159**	**11 481**	**1 525**	**1 534**

Moderbolaget äger inga fastigheter.

Årets investeringar

Castellum har under 2015 investerat för totalt 3 553 Mkr (2 525), varav 1 232 Mkr (1 378) avsåg ny-, till- och ombyggnation och 2 321 Mkr (1 147) avsåg förvärv. Av de totala investeringarna avsåg 1 077 Mkr Storstockholm, 847 Mkr Storgöteborg, 811 Mkr Mälardalen, 533 Mkr Öresundsregionen samt 285 Mkr Östra Götaland.

Väsentliga åtaganden

Castellum har ingått avtal om förvärv av två nyproducerade kontorsfastigheter, dels en i Hyllie i Malmö för 327 Mkr med beräknat tillträde april 2016, dels en i Hagastaden i Stockholm för 1,6 miljarder kr med beräknat tillträde februari 2017. Fastigheterna redovisas först vid tillträdet eftersom avtalen är villkorade av bl a färdigställande. Därutöver har Castellum åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1 300 Mkr utöver vad som redovisas i balansräkningen.

Påbörjade större investeringar

Fastighet	**Investering, Mkr**	**Varav kvar, Mkr**	**Färdigställd**
Lindholmen 30:5, Göteborg	265	170	Kv 1 2017
Drottningparken, Örebro	100	40	Kv 3 2016
Majorna 163:1, Göteborg	88	77	Kv 4 2016
Verkstaden 14, Västerås	84	17	Kv 1 2016
Varpen 10, Huddinge	66	55	Kv 4 2016

Värderingsmodell

En tillgångs värde utgörs enligt vedertagen teori av det diskonterade nuvärdet av framtida kassaflöden som tillgången förväntas generera. Detta avsnitt syftar till att beskriva Castellums kassaflödesbaserade modell för beräkning av fastighetsbeståndets värde. Fastighetsbeståndets värde beräknas som nuvärdet av driftsöverskott minskat med återstående investeringar på igångsatta projekt under de närmaste nio åren samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Restvärdet år 10 utgörs av nuvärdet av driftsöverskott under återstående ekonomisk livslängd. Till detta läggs det bedömda marknadsvärdet av obebyggd mark och byggrätter. Värderingen sker således enligt IFRS 13, nivå 3.

Av avgörande betydelse för fastighetsbeståndets beräknade värde är avkastningskravet och antagandet beträffande den framtida reala tillväxten, vilka är de tyngst vägande värdedrivande faktorerna i värderingsmodellen. Avkastningskravet är den vägda kostnaden för lånat och eget kapital. Kostnaden för lånat kapital utgår från marknadsmässig ränta på krediter. Kostnaden för eget kapital utgår från den "riskfria räntan" motsvarande lång statsobligationsränta med tillägg för "riskpremie". Riskpremien är individuell för varje investering och beror på investerarens uppfattning om framtida risk och potential.

Intern värdering

Castellum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde och har per den 31 december 2015 internt värderat samtliga fastigheter. Värderingen har genomförts på ett enhetligt sätt och baserats på en 10-årig kassaflödesmodell, som översiktligt beskrivits ovan. Utgångspunkten för värderingen har varit en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Värderingarna görs lokalt i respektive dotterbolag och kvalitetssäkras av Castellum AB som dessutom har ett övergripande ansvar för såväl process, system som för fastställande av makroekonomiska antaganden.

Antaganden kassaflöde

Vid bedömningen av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till dels eventuella förändringar i hyresnivån utifrån respektive kontrakts hyra och förfallotidpunkt jämfört med bedömd aktuell marknadshyra, dels förändring i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. I värderingen förbättras den ekonomiska uthyrningsgraden successivt under 10-årsperioden för att uppgå till 96%. Med fastighetskostnader avses kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld, fastighetsskatt och fastighetsadministration.

Antaganden per fastighetskategori, år 1	**Kontor/butik**		**Lager/industri**	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Hyresvärde kr/kvm,	1 347	1 350	813	799
Vakans	9%	10%	8%	9%
Direkta fastighetskostnader kr/kvm	314	316	72	180
Fastighetsadministration kr/kvm	35	35	25	25

Antaganden avkastningskrav

Avkastningskravet på eget kapital är individuellt för varje fastighet och baseras på antagande om realränta, inflation samt riskpremie. Riskpremien är individuell för varje fastighet och kan delas upp i två delar – generell respektive individuell risk. Den generella risken är ett tillägg för att en fastighetsplacering inte är likvid i samma utsträckning som en obligation samt att tillgången är beroende av den allmänna ekonomiska utvecklingen. Den individuella risken är specifik för varje fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av fastighetens kategori, orten där fastigheten är belägen, fastighetens läge på orten med hänsyn till fastighetens kategori, om fastigheten är rätt utformad, ändamålsenlig och yteffektiv, dess tekniska standard såsom t ex materialval, kvalitet på allmänna installationer, inredning och utrustning i lokaler och lägenheter, kontraktssammansättningen, varvid hänsyn tas till exempelvis kontraktens längd, storlek och antal. Fastigheter ägda via tomträtt där Castellum enligt avtal har återställningsskyldighet har i värderingen åsatts en extra individuell riskpremie motsvarande 1,0%.

För att beräkna avkastningen för totalt kapital har antagande om kostnaden för lånat kapital gjorts om 5,0%. Kostnaden för lånat kapital utgörs av en långsiktig syn på realränta, kreditmarginal och inflation. Vidare har antagande om belåningsgrader om 55-65% gjorts beroende på fastighetskategori.

Avkastningen på totalt kapital beräknas genom att avkastningskravet på eget kapital samt kreditkostnaden vägs samman utifrån kapitalstruktur. Avkastningskravet på totalt kapital används för att diskontera det bedömda 10-åriga framtida kassaflödet. Diskontering av restvärdet sker med avkastning på totalt kapital reducerat med tillväxt motsvarande inflation i syfte att inte anta en evig real tillväxt.

Antagande per fastighetskategori	**Kontor/butik**		**Lager/industri**	
	2015-12-31	**2014-12-31**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
Realränta	1,5%	3,0%	1,5%	3,0%
Inflation	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Risk	5,8%-12,9%	4,5%-12,5%	8,4%-13,2%	6,9%-14,0%
Avkastning eget kapital	8,8%-15,9%	9,0%-17,0%	11,4%-16,2%	11,4%-18,5%
Ränta	5,0%	5,5%	5,0%	5,5%
Belåningsgrad	35%	65%	45%	55%
Avkastning totalt kapital	6,3%-8,8%	6,7%-9,5%	7,9%-10,0%	8,1%-11,3%
Vägt d:o, diskonteringsfaktor år 1-9	7,4%	7,8%	8,6%	8,9%
Vägd diskonteringsfaktor restvärde*	5,9%	6,3%	7,1%	7,4%

* avkastningskrav totalt kapital efter avdrag för tillväxt motsvarande inflation

Det framräknade avkastningskravet kalibreras därefter mot marknadens avkastningskrav. För att få en uppfattning om marknadens avkastningskrav följer Castellum genomförda fastighetstransaktioner på marknaden. I avsaknad av transaktioner på en viss ort eller för en viss typ av fastighet, hämtas jämförelseinformation istället från liknande ort eller liknande typ av fastighet. I avsaknad av transaktioner baseras uppfattningen på rådande makroekonomiska faktorer.

Den genomsnittliga värderingsyielden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt, mark och byggrätter, kan beräknas till 6,5% (6,9%). Kontrakterade hyror bedöms vara på marknadsmässiga nivåer.

Genomsnittlig värderingsyield, Mkr	2015	2014
Driftsöverskott fastigheter enligt resultaträkning	2 225	2 222
Återläggning uthyrning och fastighetsadministration	235	221
Driftsöverskott ej färdigställda projekt	-32	- 33
Förvärvade/färdigställda fastigheter som om de ägts hela året	70	69
Sålda fastigheter	- 55	- 193
Driftsöverskott exkl uthyrning och fastighetsadministration för fastigheter som om de ägts hela året, exkl projekt och mark	2 243	2 286
Justerat för:		
Indexjustering 2016, 1% (1%)	35	25
Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	216	251
Fastighetsadministration 30 kr/kvm	- 100	- 99
Normaliserat driftsöverskott	**2 594**	**2 463**
Värdering exkl. byggrätter om 469 Mkr (574)	39 824	35 506
Genomsnittlig värderingsyield	**6,5%**	**6,9%**

Projekt och byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde om i genomsnitt ca 1 700 kr/kvm (1 500).

Fastighetsbeståndets värde

Den interna värderingen visar ett verkligt värde om 41 818 Mkr (37 599), vilket motsvarar en värdeförändring om 4,5% (0,9%). Av värdet avser 2 984 Mkr fastigheter som innehavs via tomträttsavtal, med hyresintäkter om 304 Mkr.

Av nedanstående tabell framgår verkligt värde fördelat per fastighetskategori och region.

Fastighetsvärde, Mkr 2015-12-31	Kontor/ butik	Lager/ industri	Projekt/ mark	Summa
Storgöteborg	8 624	5 580	457	14 661
Öresundsregionen	5 899	1 863	44	7 806
Storstockholm	4 833	3 187	587	8 607
Mälardalen	5 975	1 319	395	7 689
Östra Götaland	2 803	210	42	3 055
Summa	**28 134**	**12 159**	**1 525**	**41 818**

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10% ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om 39 727 - 43 909 Mkr motsvarande +/- 2 091 Mkr.

Känslighetsanalys +/-1% (enhet)	Påverkan på värde, Mkr	
	Kontor/butik	Lager/industri
Hyresvärde	+ 397/- 397	+ 168/- 168
Ekonomisk uthyrningsgrad	+ 397/- 397	+ 168/- 168
Fastighetskostnader	- 96/+ 96	- 39/+ 39
Avkastningskrav (diskonteringsränta)	- 3 694/+ 4 642	- 1 359/+ 1 715

Vidstående känslighetsanalys visar hur +/- 1%-enhets förändring i kassaflöde samt avkastningskrav påverkar värderingen. Känslighetsanalysen är dock inte realistisk då en parameter sällan ändrar på sig isolerat, utan olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 161 fastigheter motsvarande värdemässigt 56% av beståndet värderats externt av Forum Fastighetsekonomi AB. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syftet att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. Forums värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 23 581 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5-10%, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 23 539 Mkr, d v s en nettoavvikelse om +42 Mkr motsvarande 0%. Bruttoavvikelserna var +696 Mkr respektive -654 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 6%.

Därtill har NAI Svefa utfört en skrivbordsvärdering av 41 fastigheter motsvarande värdemässigt 23% av beståndet. NAI Svefas värdering av de utvalda fastigheterna uppgick till 9 324 Mkr. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 9 742 Mkr, d v s en nettoavvikelse om -418 Mkr motsvarande -4%. Forums värdering av samma fastigheter uppgick till 9 774 Mkr, d v s en nettoavvikelse jämfört med Castellums värdering om +32 Mkr motsvarande 0%.

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

Not 12 Inventarier

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ingående anskaffningsvärde	93	84	12	10
Inköp	10	11	1	2
Försäljning/utrangering	-5	-2	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**98**	**93**	**13**	**12**
Ingående avskrivningar	- 65	- 53	- 8	- 6
Försäljning/utrangering	3	0	0	0
Årets avskrivningar	- 12	- 12	- 2	- 2
Utgående avskrivningar	**- 74**	**- 65**	**- 10**	**- 8**
Bokfört värde	**24**	**28**	**3**	**4**

Not 13 Andelar i Joint Venture

				Koncernen	
Joint venture	Org nr	Säte	Andel	2015-12-31	2014-12-31
CORHEI Fastighets AB	556050-0380	Norrköping	50%	526	-
Summa				**526**	**-**

Under andra kvartalet 2015 genomförde Castellum AB (publ) en affär med Heimstaden AB (publ) som innebar att Castellum, genom dotterbolaget Corallen, förvärvade 50% i det fastighetsförvaltande bolaget CORHEI Fastighets AB (f d Ståhls) för 505 Mkr. Tillträde skedde i månadsskiftet maj/juni 2015. Avtalet innebär en möjlighet att via en option förvärva resterande 50% för marknadsvärde, tidigast 18 månader från tillträdet.

Castellum hälftenäger genom koncernföretag CORHEI Fastighets AB, som bidrog med 23 (-) miljoner kronor till Castellums förvaltningsresultat under 2015. CORHEI ägde vid årsskiftet 22 fastigheter till ett värde om 2 030 Mkr och med en uthyrningsbar yta om 162 tkvm. Fastighetsportföljen utgörs av främst kontors- och butiksfastigheter samt en lagerfastighet, där värdemässigt 63% av portföljen finns i Norrköping och resterande 37% i Linköping. Heimstaden äger resterande 50%. På deras uppdrag ombesörjer Castellum fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning av CORHEI.

Castellum redovisar resultat- och ägarandelar i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

Resultaträkning 2015	
Mkr	juni - dec 2015
Hyresintäkter	96
Fastighetskostnader	- 42
Centraladministration	- 1
Räntenetto	- 7
Förvaltningsresultat	**46**
Värdeförändring fastighet	6
Aktuell skatt	-
Uppskjuten skatt	- 10
Redovisat resultat	**42**
- varav Castellums andel (50%)	21

Balansräkning per 2015-12-31

Mkr	31 dec 2015
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	2 030
Övriga anläggningstillgångar	5
Kortfristiga fordringar	10
Likvida medel	137
Summa tillgångar	**2 182**
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	933
Uppskjuten skatteskuld	129
Räntebärande skulder	1 069
Ej räntebärande skulder	51
Summa eget kapital och skulder	**2 182**

Redovisat värde av andel i joint venture 2015-12-31

Mkr	Castellums andel 50%
Redovisat eget kapital	467
Koncernmässig justering för goodwill och uppskjuten skatt, netto	59
Andel i joint venture	**526**

	Moderbolag	
	2015	2014
Ingående balans	0	-
Förvärv	505	-
Andel totalresultat	21	-
Utgående balans	**526**	**-**

Not 14 Eget kapital och substansvärde

Poster i eget kapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2015 fördelat på 172 006 708 registrerade A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 0,50 per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Av de registrerade aktierna äger Castellum 8 006 708 aktier, till ett totalt nominellt belopp om 4 003 354 kronor. Antalet utestående aktier är således 164 000 000, vilket är oförändrat mot föregående år. Återköpta egna aktier har ingen rösträtt eller rätt till utdelning. I övrigt förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier, t ex konvertibler, förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning, s k preferensaktier.

Aktiekapitalets utveckling	Datum	Antal aktier	Kvotvärde/ aktie	Aktiekapital, kr
Bildande A-aktier	1993-10-27	+500	100,00	+50 000
Nyemission, A-aktier	1994-09-27	+999 500	100,00	+99 950 000
Split 50:1	1997-03-25	+49 000 000	2,00	–
Vid börsnotering	**1997-05-23**	**50 000 000**	**2,00**	**100 000 000**
Nyemission, C-aktier	2000-07-12	+7 142 857	2,00	+14 285 714
Inlösen, A-aktier	2000-07-12	–6 998 323	2,00	–13 996 646
Inlösen, C-aktier	2000-11-13	–7 142 857	2,00	–14 285 714
Aktiesplit 4:1	2006-04-27	129 005 031	0,50	–
Årets utgång	**2015-12-31**	**172 006 708**	**0,5**	**86 003 354**

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Valutaomräkningsreserv

Valutaomräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Valutasäkringsreserv

Avser effektiv del av orealierade värdeförändringar hänförligt till valutaderivat som används för säkring av investering i utlandsverksamhet.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Bundet och fritt eget kapital i moderbolaget

Enligt svensk aktiebolagslag utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Till aktieägarna får endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital i moderbolaget. Vidare får endast vinstutdelning göras om det är försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Återköpta egna aktier

Castellum återköpte under år 2000 totalt 8 006 708 egna aktier för 194 Mkr, motsvarande 4,7% av totalt registrerat antal aktier. Därefter har inga återköp av egna aktier skett.

Utdelning

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Föreslagen, ännu ej utbetald utdelning, för räkenskapsåret 2015 uppgår till 4,90 kronor per aktie, totalt 804 Mkr. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall derivat och uppskjuten skatteskuld. Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 1 117 Mkr respektive 4 299 Mkr.

Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskuld. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats medan den verkliga skatten är betydligt lägre p g a möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn. För närvarande görs bedömningen att den verkliga diskonterade uppskjutna skatteskulden motsvarar 5%, innebärande att ytterligare 3 178 Mkr kronor ska tillföras eget kapital.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/– 5-10% för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Castellums fall innebär +/– 5% osäkerhetsintervall +/– 1 986 Mkr efter skatt.

Substansvärde	Mkr	Kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	15 768	96
Återläggning		
Derivat enligt balansräkningen	1 117	7
Uppskjuten skatt enligt balansräkningen	4 299	26
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	**21 184**	**129**
Avdrag		
Derivat enligt ovan	– 1 117	– 7
Bedömd verklig skuld uppskjuten skatt 5%*	– 1 121	– 6
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)	**18 946**	**116**
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/-5% efter skatt	+/– 1 986	+/– 12

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under 2 år med en nominell skatt om 22%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 22% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 6%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

Kapitalstruktur

Castellum ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Fastighetsbranschen använder därför belåningsgrad som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl kan även substansvärdet beräknas på olika sätt, vilket framgår ovan.

Castellums mål utgår från tillväxt i kassaflödet och är inte direkt relaterat till substansvärdet. Målet är att kassaflödet, d v s förvaltningsresultat per aktie, ska ha en årlig tillväxt om minst 10%. I syfte att nå detta mål, ska årligen nettoinvesteras för minst 5% av fastighetsvärdet, vilket för närvarande motsvarar ca 2 000 Mkr. Alla investeringar ska bidra till tillväxtmålet i förvaltningsresultatet inom 1-2 år och ha en värdepotential om minst 10%. Försäljning av fastighet ska ske när det är affärsmässigt motiverat och när alternativ investering kan erhållas med bättre avkastning.

Not 15 Skulder

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	1 058	1 001	115	120
Räntebärande låneskulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	–	–	–	161
mellan ett till fem år efter balansdagen	19 094	17 383	19 860	18 002
senare än fem år efter balansdagen	1 302	1 063	250	–
Summa skulder exkl. uppskjuten skatteskuld, övriga avsättningar och derivat	**21 454**	**19 447**	**20 225**	**18 283**

Under 2016 förfaller kortfristiga räntebärande låneskulder om 4 866 Mkr (3 384). Då dessa täcks av outnyttjade långfristiga ramar är de klassificerade såsom långfristiga.

Not 16 Uppskjuten skatteskuld/fordran

En realisering av samtliga tillgångar och skulder till koncernmässigt bokfört värde samt nyttjande av kvarvarande underskottsavdrag skulle ge en skattepliktig vinst om 21 430 Mkr (17 409), vilket med full skattebelastning om 22% motsvarar en skatteutbetalning om 4 715 Mkr (3 830). I Castellum finns 416 Mkr (218) i uppskjuten skatteskuld hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Den skatt som fanns vid förvärvstillfället ska enligt gällande regelverk inte upptas i balansräkningen, vilket framgår i efterföljande tabell.

Moderbolaget redovisar en uppskjuten skattefordran om 78 Mkr (154), motsvarande 22% av outnyttjade underskottsavdrag om 354 Mkr (698).

Underskottsavdrag

Castellums underskottsavdrag beräknas per 31 december 2015 uppgå till 809 Mkr (1 193). Dess förändring framgår av tabellen i not 9.

Skattemässiga över- och undervärden på fastigheter

Vid en beräkning av det skattemässiga utfallet i koncernen av en direktförsäljning av fastigheterna, ska mot det koncernmässigt bokförda värdet om 41 818 Mkr (37 599), ställas det skattemässiga värdet i juridisk person vilket totalt uppgår till 19 579 Mkr (18 997). Det innebär att vid en försäljning av Castellums samtliga fastigheter skulle den skattepliktiga nettovinsten överstiga den i koncernen redovisade vinsten med 22 239 Mkr (18 602).

	2015		2014	
Uppskjuten skatteskuld	**Underlag**	**Skatt**	**Underlag**	**Skatt**
Underskottsavdrag				
Vid årets ingång	1 193	262	921	202
Årets förändring enligt resultaträkning	– 384	– 84	272	60
Vid årets utgång i balansräkningen	**809**	**178**	**1 193**	**262**
Skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde				
Vid årets ingång	– 18 602	– 4 092	– 18 570	– 4 085
Årets förändring enligt resultaträkning	– 2 735	– 603	129	28
Förvärv via bolag	– 902	– 198	– 161	– 35
Vid årets utgång i balansräkningen	**–22 239**	**– 4 893**	**– 18 602**	**– 4 092**
Avgår, hänförligt till tillgångsförvärv				
Vid årets början	991	218	830	183
Förvärv via bolag	902	198	161	35
Vid årets utgång i balansräkningen	1 893	416	991	218
Vid årets utgång i balansräkningen	**–20 345**	**– 4 477**	**– 17 611**	**– 3 874**
Totalt				
Vid årets ingång	– 16 418	– 3 612	– 16 819	– 3700
Årets förändring enligt resultaträkning	– 3 119	– 687	401	88
Vid årets utgång i balansräkningen	**– 19 537**	**– 4 299**	**– 16 418**	**– 3 612**

Tidigare gjorda nedskrivningar där skattemässigt avdrag erhållits uppgår till ca 152 Mkr. Dessa kan, förutsatt en värdeuppgång, framgent komma att återföras.

Not 17 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar avser lämnade hyresgarantier med ett maximalt åtagande till och med 31 januari 2019 bedömt till 14 Mkr (20) samt övriga åtaganden i samband med försäljning av fastigheter uppgående till maximalt – Mkr (3).

Not 18 Derivat

Värdering

Castellum använder räntederivat för att hantera ränterisk och uppnå önskad räntebindningsstruktur. Denna strategi innebär att det över tid kommer uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändrad marknadsränta. Castellum använder dessutom valutaderivat för att åstadkomma finansiering i utländsk valuta. Även dessa ger upphov till värdeförändringar vilka ingår i derivatportföljens marknadsvärde.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid och valutakurser, så som de noteras på marknaden på bokslutsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris. Vid värdering av derivat till verkligt värde görs justering för motpartsrisk i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). CVA utgörs av Castellums risk att lida kreditförlust i händelse av motparternas fallissemang medan DVA utgör det omvända. Justeringen beräknas på motpartsnivå utifrån förväntad framtida kreditexponering, risken för fallissemang, samt återvinningsgraden av exponerade krediter. Per 31 december 2015 uppgick marknadsvärdet i ränte- och valutaderivatportföljen till –1 117 Mkr (–1 357) där verkligt värde är fastställt enligt nivå 2, IFRS 13.

Castellum redovisar derivat som en långfristig skuld eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter. Dock kan ett teoretiskt förfallande belopp under 2016 beräknas, uppgående till 323 Mkr.

Motpartsrisk

För att begränsa motpartsrisk har Castellum standardiserade nettingavtal (ISDA) med samtliga motparter med vilka derivatavtal ingåtts vilket innebär att utestående positiva och negativa marknadsvärden kan nettas i händelse av fallissemang.

	2015-12-31			2014-12-31		
	Tillgång	**Skuld**	**Netto**	**Tillgång**	**Skuld**	**Netto**
Räntederivat	8	– 1 132	– 1 124	14	– 1 358	– 1344
Valutaderivat	13	– 6	7	0	– 13	– 13
Bruttovärde derivat	**21**	**– 1 138**	**– 1 117**	**14**	**– 1 371**	**– 1 357**
Omfattas av nettning	– 21	21	0	– 14	14	0
Nettovärde derivat	**0**	**– 1 117**	**– 1 117**	**0**	**– 1 357**	**– 1 357**

Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöden hänförligt till räntederivat utgörs av betald minus erhållen ränta och framgår nedan. För att beräkna det rörliga benet i ett räntederivat har Stiborräntan såsom den noterades på bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

Framtida likviditetsflöde derivat

År	**Ränta att betala**	**Ränta att erhålla**	**Netto, Mkr**
2016	– 389	8	– 381
2017	– 360	1	– 359
2018	– 325	0	– 325
2019	– 282	0	– 282
2020	– 218	0	– 218
2021+	– 326	0	– 326
Summa	**– 1 900**	**9**	**– 1 891**

Känslighetsanalys

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/– 1%-enhet. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Slutdatum	**Belopp, Mkr**	**Anskaffnings-värde, Mkr**	**Marknads-värde, Mkr**	**Genomsnittlig ränta**	**Marknadsvärde ränta +1%-enhet**	**Marknadsvärde ränta -1%-enhet**
2016	450	–	– 5	1,7%	– 3	– 8
2017	900	–	– 40	2,8%	– 27	– 54
2018	1 100	–	– 89	3,3%	– 62	– 117
2019	1 700	–	– 162	3,0%	– 105	– 213
2020	2 050	–	– 206	2,8%	– 110	– 307
2021+	4 550	–	– 622	3,3%	– 322	– 932
Summa	**10 750**	**–**	**– 1 124**	**3,3%**	**– 629**	**– 1 631**

Valutaderivat med ett marknadsvärde om 7 Mkr ingår ej i tabellen ovan då en förändring av marknadsräntan av dessa derivat har en oväsentlig påverkan på marknadsvärdet.

Not 19 Finansiell riskhantering

Finansiering

Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Castellums krediter kan säkerhetsmässigt indelas i nedanstående kategorier:

- Krediter mot ställande av säkerhet i form av Castellums reversfordringar på dotterbolagen med däri pantförskrivna fastighetsinteckningar.
- Krediter direkt till dotterbolag mot ställande av säkerhet i form av pantförskrivna fastighetsinteckningar. Krediter direkt mot dotterbolag kompletteras i merparten av fallen med moderbolagets borgen.
- Krediter utan ställande av säkerhet, så kallade blancokrediter.
- Emission av obligationer utan ställande av säkerhet.
- Emission av företagscertifikat utan ställande av säkerhet.

Oavsett typ av kreditavtal innehåller avtalen sedvanliga uppsägningsvillkor samt i vissa fall omförhandlingsvillkor vid förändrad verksamhetsinriktning och avnotering. Om kreditgivaren påkallar rätten till sådan omförhandling och parterna inte kan komma överens finns i kreditavtalen fastställda avvecklingstider för de kreditavtal som omfattas av sådana villkor.

Utnyttjade krediter som säkerställs med fastighetsinteckningar uppgick vid årets utgång till 10 460 Mkr. Säkerställningar kompletteras i merparten av fallen med garanti om belåningsgrad och räntetäckningsgrad, så kallade "financial covenants", innebärande att belåningsgraden ej får överstiga 65% och räntetäckningsgraden ej får understiga 150%. Brytande av 55% belåningsgrad medför i vissa kreditavtal dyrare finansieringskostnader. I samtliga fall är garanti till kreditgivare utfärdad med betryggande marginal till Castellums mål för kapitalstruktur.

Finanspolicy

Den finansiella verksamheten i Castellum bedrivs i enlighet med den av styrelsen fastställda finanspolicyn. Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som varaktigt ej ska överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200%. Den finansiella verksamheten i Castellum ska bedrivas på ett sådant sätt att behovet av lång- och kortfristig finansiering och likviditet säkerställs. Vidare ska räntenettot vid var tid optimeras med hänsyn tagen till vald finansiell risknivå. I finanspolicyn anges även övergripande ansvarsfördelning samt hur rapportering och uppföljning av de finansiella riskerna ska ske. De finansiella riskerna följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen. Som ett led i att ständigt förbättra och anpassa den finansiella riskhanteringen har styrelsen en årlig översyn av finanspolicyn.

I moderbolaget finns en från finansfunktionen skild redovisnings- och kontrollfunktion för den finansiella verksamheten och de finansiella riskerna.

Riskhantering

Castellum genomför finansiella transaktioner utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av långfristig finansiering, likviditet och önskad ränterisk. Den finansiella riskhanteringen sker således på portföljnivå. Portföljhantering av upplåning innebär att en koncernintern transaktion såsom till exempel ett internt lån inte replikeras av en identisk extern transaktion utan kort- eller långfristiga krediter upptas efter bedömning av koncernens samlade finansieringsbehov.

För en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömning av den ränterisk som uppstår vid lösen av eller upptagande av ny enskild kredit med kort räntebindning, varefter räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad räntebindningstid på den totala upplåningen. Castellums internbank arbetar med koncernkontosystem för att möjliggöra nettohantering av koncernens betalningsflöden.

Finansieringsrisk

Krav på långfristig finansiering innebär att Castellum eftersträvar lång kapitalbindning för att begränsa finansieringsrisken. För att uppnå maximal flexibilitet är utnyttjade krediter i bank huvudsak revolverande, d v s krediterna omsätts vanligtvis inom 1–3 månader. Korta revolverande krediter möjliggör amortering vid varje omsättningstillfälle utan marginalbrytningsersättning eller annan kompensation till kreditgivare. Strävan är att minimera de räntebärande skulderna och kassalikviditet ska i första hand användas för att minska utestående skulder.

För att säkerställa Castellums behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Castellum kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Castellum hade vid årets utgång bindande kreditavtal om 30 325 Mkr (26 065), varav långfristigt uppgick till 25 141 Mkr (22 357) och kortfristigt till 5 184 Mkr (3 708). Av de långfristiga krediterna utgjorde 19 142 Mkr (19 357) långfristiga bindande låneavtal i bank och 5 999 Mkr (3 000) obligationer emitterade under Castellums MTN-program. Av de kortfristiga krediterna utgjorde 1 527 Mkr (1 228) kortfristiga låneavtal i bank, 500 (1 200) obligationer och 3 157 Mkr (1 280) utestående företagscertifikat. Vid utgången av året var 4 784 Mkr av långfristigt låneutrymme i bank outnyttjat efter avdrag för utestående certifikat. Castellum har således god tillgång till nyupplåning för att finansiera investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt förvärv.

Under året har kreditavtal om totalt 18 000 Mkr omförhandlats och/eller förlängts samt en befintlig checkkredit utökats med 100 Mkr. Dessutom har obligationer om 3 500 Mkr emitterats och 1 200 Mkr förfallit inom Castellums MTN-program. I december utökades ramen för företagscertifikat till 5 000 Mkr.

Den genomsnittliga återstående kredittiden på Castellums krediter uppgick vid årsskiftet till 3,1 år (3,0).

Kreditavtal/-ramar	Belopp, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Långfristiga bindande låneavtal i bank	19 142	9 492
Kortfristiga bindande låneavtal i bank	1 007	1 007
Checkkredit	520	202
Summa låneavtal	20 669	10 701
MTN-program (ram 7 000 Mkr)	6 499	6 499
Företagscertifikat (ram 5 000 Mkr)	3 157	3 157
Summa	**30 325**	**20 357**

Förfallostrukturen för kreditavtalen nedan visar när i tiden kreditavtalen förfaller till omförhandling eller amortering.

Kreditavtalens förfallostruktur		Utnyttjat i		
	Avtal, Mkr	Bank	MTN/Cert	Totalt
0-1 år	5 184	1 209	3 657	4 866
1-2 år	1 608	8	1 600	1 608
2-3 år	12 558	4 908	1 550	6 458
3-4 år	8 166	3 516	1 100	4 616
4-5 år	1 507	8	1 499	1 507
> 5 år	1 302	1 052	250	1 302
Totalt	**30 325**	**10 701**	**9 656**	**20 357**
Outnyttjat utrymme i långfristiga kreditavtal (mer än 1 år)				4 784

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Castellum valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Castellum valt att teckna kreditavtal och utge certifikat och MTN med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettot. Castellum har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 200%. För 2015 uppgick räntetäckningsgraden till 351% (318%). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december 2015 till 2,5 år (2,8), den genomsnittliga effektiva räntan var 2,9% (3,4%) och den genomsnittliga räntan för året 3,0% (3,3%).

Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,1 år (2,6).

Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/– 1% uppgår till – 78 respektive – 30 Mkr. På grund av räntegolv i kreditavtal har Castellum inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan med 1%-enhet.

I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det segment det tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i intervallet för det underliggande lånet.

Ränteförfallostruktur					
	Krediter, Mkr	Ränte-derivat, Mkr	Netto, Mkr	Utgående ränta	Genomsnittlig räntebindning
0-1 år	18 958	– 9 500	9 458	2,9%	0,2 år
1-2 år	350	900	1 250	2,2%	1,4 år
2-3 år	–	1 400	1 400	3,3%	2,4 år
3-4 år	300	1 300	1 600	3,0%	3,7 år
4-5 år	749	2 050	2 799	2,6%	4,5 år
5-10 år	–	3 850	3 850	3,4%	6,7 år
Summa	**20 357**	**–**	**20 357**	**2,9%**	**2,5 år**

Valutarisk

Castellum äger fastigheter i Danmark till ett värde om 954 Mkr (530), 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 de fall där valutaderivat används tillämpar Castellum säkringsredovisning för nettoinvesteringar i utlandsverksamhet. Transaktionsrisken i koncernen är obetydlig och ska i första hand hanteras genom matchning av intäkter och kostnader.

Påverkan på finansiell nettoställning vid en förstärkning av SEK med 10% i förhållande till DKK uppgår till +21 Mkr.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses den risk som vid varje tillfälle bedöms föreligga att Castellums motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser.

Castellum begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Castellums motparter utgörs av de större nordiska bankerna.

Framtida likviditetsflöde

Framtida likviditetsflöde hänförligt krediter framgår nedan. Vid beräkningen har antagits att en förfallande kredit ersätts av en ny kredit över det underliggande kreditavtalets löptid och till en Stiborränta såsom den noterades på bokslutsdagen.

Framtida likviditetsflöde krediter				
År	**Krediter IB**	**Förfall**	**Krediter UB**	**Räntekostnad, Mkr**
2016	20 357	– 3 866	16 491	– 225
2017	16 491	– 1 608	14 883	– 194
2018	14 883	– 7 458	7 425	– 180
2019	7 425	– 4 616	2 809	– 61
2020	2 809	– 1 507	1 302	– 10
2021+	1 302	– 1 302	0	– 22
Summa		**– 20 357**		**– 692**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		**Moderbolag**	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Förskottsbetalda hyror	478	431	–	–
Upplupna räntor	96	99	96	99
Övrigt	176	157	16	17
Summa	**750**	**687**	**112**	**116**

Not 21 Ställda säkerheter

	Koncern		**Moderbolag**	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Fastighetsinteckningar	18 164	18 222	–	–
Långfristiga fordringar koncernföretag	–	–	15 309	15 200
Summa	**18 164**	**18 222**	**15 309**	**15 200**

Not 22 Ansvarsförbindelser

	Koncern		**Moderbolag**	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Borgen för dotterbolag	–	–	2 150	2 165
Summa	**–**	**–**	**2 150**	**2 165**

I normalfallet är moderbolaget kredittagare, men i de fall upplåning sker direkt mot fastighetsägande bolag ställer moderbolaget borgen.

Not 23 Andelar koncernföretag

Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen nedan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. Bokförda värden är oförändrade mot föregående år.

Direktägda dotterbolag	**Org.nr.**	**Säte**	**Kapital-andel**	**Bokfört värde**
Fastighets AB Brostaden	556002-8952	Stockholm	100%	1 257
Aspholmen Fastigheter AB	556121-9089	Örebro	100%	1 297
Eklandia Fastighets AB	556122-3768	Göteborg	100%	1 150
Harry Sjögren AB	556051-0561	Mölndal	100%	804
Fastighets AB Corallen	556226-6527	Jönköping	100%	589
Fastighets AB Briggen	556476-7688	Malmö	100%	933
Fastighets AB Regeringsgatan	556571-4051	Göteborg	100%	0
Summa				**6 030**

Principer för konsolidering av koncernbolag framgår av redovisningsprinciperna.

	Moderbolag	
Andelar koncernföretag	**2015**	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	6 030	5 869
Lämnat aktieägartillskott	–	161
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**6 030**	**6 030**

Not 24 Långfristiga fordringar, koncernföretag

	Moderbolag	
	2015	**2014**
Ingående anskaffningsvärde	17 093	17 419
Nyutlåning / amorteringar från dotterbolag	2 034	– 340
Valutakursomräkning	– 24	14
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	**19 103**	**17 093**

Not 25 Finansiella instrument

Nedan framgår de olika kategorier av finansiella instrument som finns i koncernens balansräkning.

	Låne- och kundfordringar		**Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet**		**Derivat som används i säkringsredovisning**		**Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**	
Mkr	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**	**2015**	**2014**
Tillgångar								
Hyresfordringar	7	13	–	–	–	–	–	–
Övriga fordringar	54	263	–	–	–	–	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114	89	–	–	–	–	–	–
Kassa och bank	39	47	–	–	–	–	–	–
Skulder								
Räntederivat	–	–	1 124	1 344	–	–	–	–
Valutaderivat	–	–	–	–	– 7	13	–	–
Långfristiga skulder	–	–	–	–	–	–	20 396	18 446
Leverantörsskulder	–	–	–	–	–	–	81	120
Övriga skulder	–	–	–	–	–	–	166	144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	–	–	–	–	750	687
Summa	**214**	**412**	**1 124**	**1 344**	**– 7**	**13**	**21 393**	**19 397**

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder m m redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindning innebärande att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde.

Not 26 Händelser efter balansdagen

De finansiella rapporterna utgör en del av årsredovisningen och undertecknades av styrelsen och verkställande direktören den 1 februari 2016.

Styrelsen i Castellum AB avser att föreslå årsstämman en utdelning om 4,90 kronor per aktie, vilket innebär en höjning med 7% mot föregående år. Resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen ska fastställas på Castellum AB:s årsstämma, vilken äger rum den 17 mars 2016.

Tage Christoffersson, affärsutvecklingschef i Castellum AB (publ), och Christer Sundberg, VD i Harry Sjögren AB, helägt dotterbolag till Castellum AB, går i pension under 2016. Båda har varit verksamma i Castellum sedan koncernen bildades på 1990-talet. Tage kommer att kvarstå i tjänst till årets slut och Christer Sundberg kommer att sluta under våren. Ersättare är ännu inte utsedda.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	3 716 445 222 kronor
Årets resultat	895 541 576 kronor
	4 611 986 798 kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare, 4,90 kronor per aktie	803 600 000 kronor
Överförs i ny räkning	3 808 386 798 kronor
	4 611 986 798 kronor

I bolaget finns 172 006 708 registrerade aktier, varav för närvarande 8 006 708 är icke utdelningsberättigade återköpta egna aktier.

Summan av ovan föreslagen utdelning om 803 600 000 kronor kan komma att ändras om antalet återköpta egna aktier förändras innan avstämningsdag för utdelning.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Motivering
Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Den föreslagna vinstutdelningen utgör 52% av koncernens förvaltningsresultat, vilket ligger i linje med uttalad målsättning att dela ut minst 50% av koncernens förvaltningsresultat med hänsyn tagen till investeringsplaner, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernens resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 2 881 Mkr. Utdelningspolicyn baseras på koncernens förvaltningsresultat, varför icke kassaflödespåverkande värdeuppgångar respektive värdenedgångar i koncernens fastigheter samt ränte- och valutaderivat ej normalt påverkar utdelningen. Sådana icke kassaflödespåverkande vinster eller förluster har inte heller beaktats vid tidigare års beslut om vinstutdelning.

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande.

Verksamhetens art, omfattning och risker
Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt
Konsolideringsbehov
Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 17% av bolagets eget kapital och 5% av koncernens eget kapital. Koncernens belåningsgrad respektive räntetäckningsgrad 2015 uppgick till 49% respektive 351%. Den uttalade målsättningen för koncernens kapitalstruktur med en belåningsgrad som varaktigt ej skall överstiga 55% och en räntetäckningsgrad om minst 200% innehålls efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens kapitalstruktur är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förut-sättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmandet av den föreslagna vinstutdelningen.

Likviditet
Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt
Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Värdering till verkligt värde
Derivatinstrument och andra finansiella instrument har värderats till verkligt värde enligt 4 kap 14 a § årsredovisningslagen. Därvid har visat sig ett undervärde om 871 Mkr efter skatt, som påverkat det egna kapitalet med nämnda belopp.

Göteborg den 20 januari 2016

Styrelsen

Årsredovisningens undertecknande

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat, och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, och koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 1 februari 2016

Charlotte Strömberg
Styrelseordförande

Per Berggren
Styrelseledamot

Anna-Karin Hatt
Styrelseledamot

Christer Jacobson
Styrelseledamot

Jan Åke Jonsson
Styrelseledamot

Nina Linander
Styrelseledamot

Johan Skoglund
Styrelseledamot

Henrik Saxborn
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 1 februari 2016.

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Castellum AB (publ), org. nr 556475-5550

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Castellum AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4-116.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen.
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Castellum AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 februari 2016

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

CASTELLUMS FASTIGHETSBESTÅND

Storgöteborg	119
Öresundsregionen	125
Storstockholm	130
Mälardalen	134
Östra Götaland	138
Sålda fastigheter under 2015	140

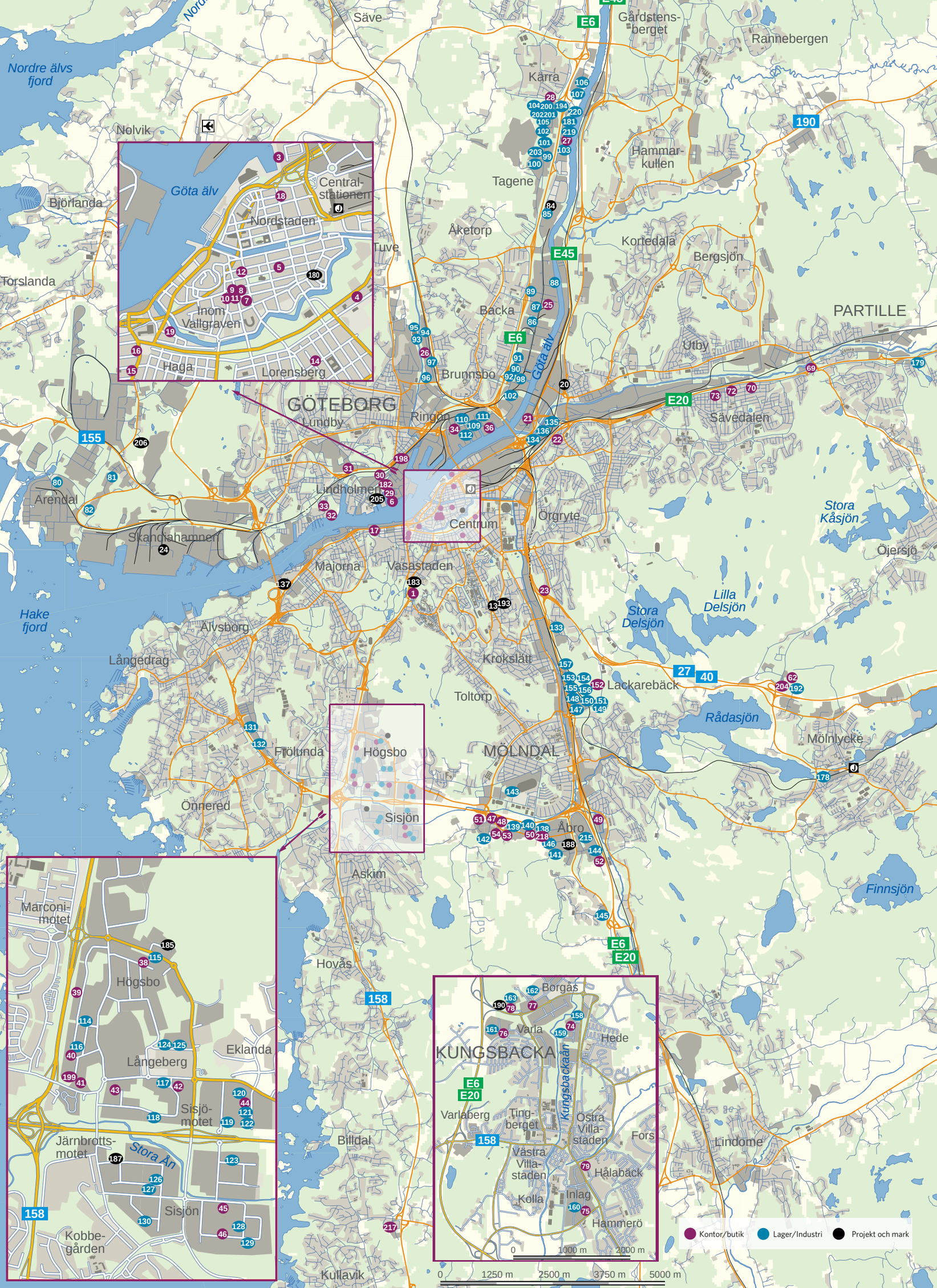
Förvaltande bolag:

ASP: Aspholmen Fastigheter AB
EKL: Eklandia Fastighets AB
COR: Fastighets AB Corallen
BRO: Fastighets AB Brostaden
BRI: Fastighets AB Briggen
HAR: Harry Sjögren AB

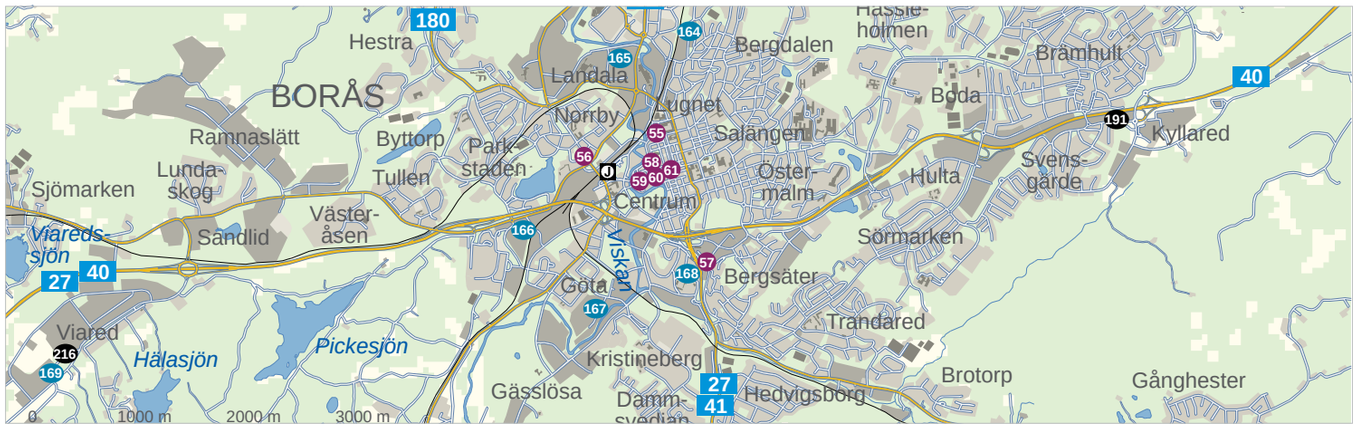
Storgöteborg

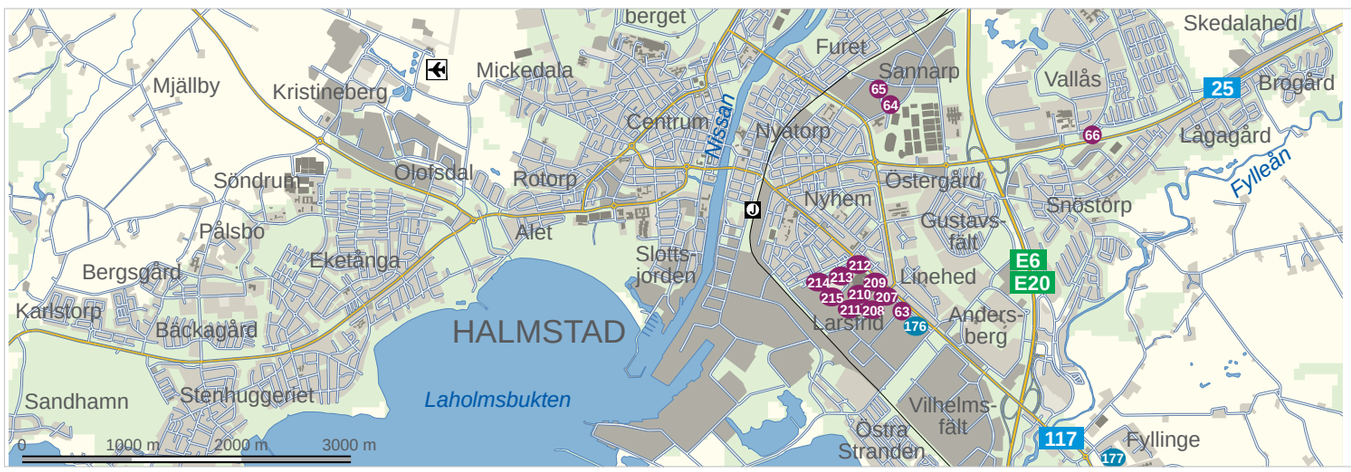
	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
	KONTOR/BUTIK															
1	Annedal 21:10	Haraldsgatan 5	Göteborg	1999	1995	4 382	–	–	–	–	–	4 382	3 131	66 800	EKL	
3	Gullbergsvass 1:15	Lilla Bommen 4A-B	Göteborg	1999	2001	7 954	–	24	–	–	–	7 978	1 834	167 000	EKL	
4	Heden 16:5	Parkg 10/Nya Allén 5	Göteborg	<1995	1961	70	–	–	–	616	1 253	1 939	993	27 867	EKL	
5	Inom Vallgraven 19:17	Kyrkogatan 38-40	Göteborg	<1995	1919	–	158	20	–	–	1 185	1 363	867	27 200	EKL	
7	Inom Vallgraven 33:9	Västra Hamng 21/Vallg 9	Göteborg	<1995	1929/1995	1 063	510	–	–	–	–	1 573	829	28 200	EKL	
8	Inom Vallgraven 34:8	Kungsg 19-23/Magasinsg 18	Göteborg	<1995	1929/1994	2 872	1 356	55	–	–	88	4 371	1 242	104 000	EKL	
9	Inom Vallgraven 35:14	Kungsg 15-17/Magasinsg 17	Göteborg	<1995	1929/1991	2 305	1 403	–	–	469	–	4 177	1 315	89 830	EKL	
10	Inom Vallgraven 35:16	Kaserntorget 5/Vallg 2	Göteborg	<1995	1991	2 371	590	36	–	–	–	2 997	713	46 200	EKL	
11	Inom Vallgraven 35:17	Magasinsg 11-13/Vallg 4-6	Göteborg	<1995	1991	54	248	–	–	1 149	–	1 451	666	27 784	EKL	
12	Inom Vallgraven 57:2	Drottningg7/V Hamng 5	Göteborg	2000	1988/1990	5 780	1 056	254	–	–	–	7 090	2 422	93 323	EKL	
14	Lorensberg 48:8	Vasagatan 46	Göteborg	<1995	1900/1992	1 475	202	–	–	–	–	1 677	722	18 626	EKL	
15	Masthugget 3:6	Linnégatan 5	Göteborg	<1995	1893/1980	492	628	–	–	1 079	790	2 989	745	42 073	EKL	
16	Masthugget 9:17	Järntorget 3-4	Göteborg	1996	1900	2 220	1 163	10	–	–	–	3 393	1 221	46 800	EKL	
17	Masthugget 26:1	Barlastgatan 2	Göteborg	<1995	1923	3 908	1 205	–	–	2 796	–	7 909	3 597	114 800	EKL	
18	Nordstaden 2:16	Östra Hamngatan 16	Göteborg	2004	1974/2010	13 819	2 759	115	–	–	6	16 699	3 255	472 392	EKL	
19	Pustervik 3:8	Brogatan 4	Göteborg	<1995	1988	3 910	–	–	–	–	–	3 910	1 087	36 800	EKL	
21	Gamlestaden 26:1	Marieholmsgatan 10	Göteborg	<1995	1914/1987	6 531	270	2 155	6 322	–	6	15 284	24 356	53 700	EKL	T
22	Olskroken 14:2	Ånäsv 44-46/Svang 2-4/Ejderg 3	Göteborg	<1995	1895/1986	7 507	315	312	3 636	136	61	11 967	10 263	71 114	EKL	
23	Skår 58:1	St Sigfridsgatan 89	Göteborg	<1995	1991	11 855	–	–	–	–	–	11 855	12 175	119 000	EKL	B
25	Backa 27:43	Backa Bergögata 5-7	Göteborg	1998	1984	3 874	–	984	309	–	–	5 167	3 919	27 200	EKL	
26	Backa 196:6	Aröds Industriväg 34	Göteborg	1996	1990	1 332	–	408	–	–	–	1 740	5 274	7 952	EKL	
–	Ellesbo 1:5 & 2:10	Ellesbovägen 150	Göteborg	2012	1990/2009	–	–	2 270	–	–	–	2 270	30 163	8 218	EKL	B
27	Kärra 28:19	Transportgatan 33	Göteborg	1996	2008	–	–	4 600	–	–	–	4 600	20 811	34 241	EKL	
28	Kärra 77:3	Tagenevägen 70	Göteborg	1998	1990	1 269	–	–	–	–	–	1 269	4 600	5 687	EKL	T
6	Lindholmen 28:1	Theres Svenssons gata 11	Göteborg	2015	2006	3 898	–	–	–	–	–	3 898	–	67 400	EKL	
29	Lindholmen 28:3	Theres Svenssons Gata 9	Göteborg	2006	2006	4 873	204	72	–	–	–	5 149	6 532	114 000	EKL	
182	Lindholmen 28:4	Theres Svenssons Gata 7	Göteborg	2011	2013	9 354	–	–	–	–	93	9 447	9 500	195 000	EKL	
30	Lundbyvassen 3:1	Lindholmsallén 9	Göteborg	2011	1949/2006	10 790	–	–	–	–	13	10 803	6 016	128 200	EKL	
198	Lundbyvassen 8:3	Lindholmsallén 2	Göteborg	2013	–	8 990	–	–	–	–	–	8 990	4 197	137 800	EKL	
31	Rambergsstaden 733:409	Herkulesgatan 68	Göteborg	<1995	1988	1 576	939	1 249	–	–	–	3 764	8 149	21 957	EKL	
32	Sannegården 28:33	Vingalandsgatan 2	Göteborg	2006	1880/1987	5 237	–	1 312	–	–	34	6 583	3 072	60 400	EKL	
33	Sannegården 52:1	Östra Eriksbergsg 14-52	Göteborg	2011	1956/1993	4 773	354	720	1 719	–	–	7 566	12 783	59 600	EKL	
34	Tingstadsvassen 11:11	Ringög 12/Kolgruveg 3-5	Göteborg	<1995	1992	3 401	2 170	337	–	–	29	5 937	4 267	33 000	EKL	B
36	Tingstadsvassen 26:5	Lergodsgatan 1-3	Göteborg	2002	1989	792	–	2 518	–	–	–	3 310	4 566	20 571	EKL	T/B
38	Högsbo 8:8	Beatrice Lesslies Gata 14	Göteborg	2000	1961/2001	1 100	–	1 000	–	–	–	2 100	3 500	9 764	HAR	B
39	Högsbo 13:3	E A Rosengrens Gata 15	Göteborg	<1995	1982	1 244	–	–	–	–	–	1 244	3 787	7 257	HAR	T/B
40	Högsbo 17:7	E A Rosengrens Gata 31	Göteborg	2012	1969	3 489	–	559	–	–	–	4 048	2 996	23 000	HAR	
199	Högsbo 20:11	F O Petterssons Gata 9	Göteborg	2013	1969	2 400	–	300	–	–	–	2 700	8 605	13 880	HAR	B
41	Högsbo 20:22	F O Petterssons Gata 24-32	Göteborg	2002	1982	14 145	178	760	–	–	–	15 083	15 522	78 600	HAR	
42	Högsbo 24:12	August Barks Gata 23	Göteborg	1999	1968/1990	3 117	–	2 756	–	–	–	5 873	12 817	45 467	HAR	B
43	Högsbo 27:7	August Barks Gata 6 A-B	Göteborg	2002	1988	7 933	–	–	–	–	–	7 933	9 723	64 600	HAR	
44	Högsbo 36:6	Hulda Mellgrens Gata 1	Göteborg	2012	1991	3 851	–	510	–	–	–	4 361	5 336	37 000	HAR	
45	Kobbegården 6:362	Stora Åvägen 19 A-B, 21	Göteborg	<1995	1990	5 513	878	1 150	–	–	–	7 541	5 490	59 200	HAR	
46	Kobbegården 6:726	Datavägen 14 B	Göteborg	<1995	1981	2 573	–	–	–	–	–	2 573	4 267	11 992	HAR	
47	Anisen 1	Johannefredsgatan 1	Mölndal	2000	1990	1 676	–	237	–	–	–	1 913	5 843	11 910	HAR	B
48	Anisen 3	Johannefredsgatan 3	Mölndal	1998	2003	1 800	1 500	–	2 600	–	–	5 900	10 108	47 455	HAR	
49	Berguven 1	Möbelgatan 4	Mölndal	2004	1964	6 500	–	–	–	–	500	7 000	24 283	27 000	HAR	B
50	Generatorn 5	Aminogatan 16	Mölndal	<1995	1986	640	–	–	483	–	–	1 123	5 169	8 443	HAR	
51	Mejramen 1	Lunnagårdsgatan 4	Mölndal	1999	1999	8 300	–	4 700	–	–	–	13 000	38 818	89 542	HAR	B
52	Pottegården 4	Kråketorpsgatan 20	Mölndal	<1995	1992	3 182	–	1 836	–	–	–	5 018	6 060	27 850	HAR	
53	Riskullaverket 2	Aminogatan 25	Mölndal	<1995	1991	1 692	–	1 261	–	–	–	2 953	3 411	16 898	HAR	
54	Sesamfröet 2	Aminogatan 27	Mölndal	2005	1992	5 150	–	700	–	–	–	5 850	11 000	53 600	HAR	B
152	Törnrosen 3	Flöjelbergsgatan 10	Mölndal	1999	1964	2 497	–	1 085	–	–	–	3 582	4 468	10 357	HAR	B
55	Apollo 5	Österlånggatan 5	Borås	<1995	1930/1979	6 803	552	193	–	–	–	7 548	2 343	41 600	HAR	
56	Cedern 9,12,15,16	Ramnåsg 1/Göteborgsv 6	Borås	2005	1935/1980	4 289	300	2 129	260	–	361	7 339	4 159	12 765	HAR	B
57	Katrinedal 14	Katrinedalsgatan 22	Borås	<1995	1990	2 360	–	1 892	–	–	–	4 252	7 675	16 378	HAR	
58	Midas 14	Västerlånggatan 17	Borås	<1995	1974	15 408	5 424	–	366	–	–	21 198	8 185	160 400	HAR	B
59	Narcissus 5	L. Brog. 15/St. Brog. 16	Borås	<1995	1930	908	1 484	–	–	1 284	–	3 676	853	31 114	HAR	
60	Nestor 2	Lilla Brogatan 19-21	Borås	<1995	1962/1991	1 225	3 012	135	–	–	–	4 372	1 381	40 000	HAR	
61	Nestor 3	Stora Brogatan 24	Borås	1999	1930	1 346	732	–	–	439	–	2 517	590	20 864	HAR	
62	Solsten 1:108 A	Designvägen 2	Härryda	<1995	2003	11 756	–	–	–	–	–	11 756	19 206	66 400	EKL	
204	Solsten 1:118	Designvägen 1	Härryda	2014	2007	4 860	–	–	–	–	–	4 860	7 063	46 800	EKL	
207	Fanan 26	Kristian IV:s väg 1	Halmstad	2014	1999	3 699	–	180	–	–	1 920	5 799	6 387	–	HAR	
208	Fanan 30	Kristian IV:s väg 3	Halmstad	2014	1988	15 387	38	–	–	–	2 005	17 430	12 518	–	HAR	

Anm: T=Tomträtt A=Arrende B=Outnyttjad byggrätt


Nordre älvs fjord
Hake fjord
Säve
Gårdstens-berget
Rannebergen
Kärra
Nolvik
Hammar-kullen
Tagene
Björlanda
Åketorp
Kortedala
Bergsjön
Torslanda
Backa
PARTILLE
Utby
Brunnsbo
Ringön
Sävedalen
GÖTEBORG
Lundby
Lindholmen
Arendal
Centrum
Örgryte
Skandiahamnen
Majorna
Vasastaden
Stora Kåsjön
Öjersjö
Lilla Delsjön
Stora Delsjön
Älvsborg
Långedrag
Krokslätt
Lackarebäck
Toltorp
Rådasjön
Mölnlycke
Frölunda
Högsbo
MÖLNDAL
Önnered
Sisjön
Åbro
Askim
Finnsjön
Hovås
Billdal
KUNGSBACKA
Borgås
Varla
Hede
Varlaberg
Ting-berget
Kungsbackaån
Östra Villa-staden
Fors
Västra Villa-staden
Hålabäck
Kolla
Inlag
Hammerö
Lindome
Kullavik
Marconi-motet
Långeberg
Eklanda
Sisjö-motet
Järnbrotts-motet
Stora Ån
Kobbe-gården
Göta älv
Central-stationen
Nordstaden
Inom Vallgraven
Haga
Lorensberg
E6
E45
E20
190
155
158
27
40
0
1000 m
2000 m
0
1250 m
2500 m
3750 m
5000 m
Kontor/butik
Lager/Industri
Projekt och mark

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
209	Fanan 43	Linjegatan 6	Halmstad	2014	1986	2 561	–	–	–	–	–	2 561	6 544	–	HAR	
210	Fanan 47	Linjegatan 3	Halmstad	2014	1986	2 610	–	184	–	–	332	3 126	6 720	–	HAR	
211	Fanan 49	Linjegatan 8-10	Halmstad	2014	1999	3 955	–	–	–	–	3 223	7 178	10 298	–	HAR	
212	Fanan 51	Linjegatan 5-7	Halmstad	2014	2004	2 621	–	–	–	–	2 900	5 521	5 886	–	HAR	
63	Flaggan 1	Laholmsvägen 84	Halmstad	2007	1959/2004	–	2 895	–	–	–	–	2 895	5 941	8 995	HAR	
64	Karossen 3	Kristinehedsvägen 5, 7	Halmstad	2007	1965/2004	916	4 458	568	535	–	–	6 477	14 500	20 792	HAR	B
65	Kartongen 3	Spikgatan 7	Halmstad	2007	1990/1995	3 434	–	2 842	–	–	40	6 316	20 900	25 751	HAR	B
66	Valsen 2	Svingelvägen 2	Halmstad	2007	1979/2003	2 294	–	–	–	–	–	2 294	7 314	10 726	HAR	B
67	Filaren 1	Sveagatan 10	Alingsås	<1995	1958/1968	3 116	2 282	158	–	–	–	5 556	4 636	31 577	HAR	
68	Gjutaren 26 B	Metallgatan 2-4	Alingsås	<1995	2000	3 585	–	–	–	–	–	3 585	4 000	21 432	HAR	B
69	Partille 4:2, 4:25	G:a Kronvägen 22	Partille	<1995	1940/1981	–	2 240	–	–	–	–	2 240	8 250	12 930	HAR	
70	Ugglum 8:37	Göteborgsvägen 78-80	Partille	<1995	1998/1982	2 082	1 312	–	–	278	–	3 672	5 731	29 234	HAR	
72	Ugglum 8:92	Göteborgsvägen 74-76	Partille	<1995	1992	4 944	720	193	–	–	–	5 857	5 408	44 000	HAR	
73	Ugglum 126:4	Gibsons väg 3	Partille	<1995	1990	468	–	–	–	–	–	468	767	4 210	HAR	
217	Bolsheden 1:4	Kungsporten 1-7	Kungsbacka	2015	1991	8 480	5 900	–	3 424	–	–	17 804	36 993	82 582	HAR	
74	Hede 3:125	Sättarevägen 3	Kungsbacka	<1995	1990	1 759	–	601	–	–	–	2 360	3 690	10 825	HAR	
75	Kungsbacka 4:46	Lilla Verkstadsgatan 8	Kungsbacka	<1995	1979	401	–	–	–	–	–	401	1 356	1 791	HAR	B
76	Varla 2:380	Energigatan 11	Kungsbacka	<1995	1990	1 689	–	685	–	–	–	2 374	4 590	13 509	HAR	
77	Varla 2:416	Kungsparksvägen 2	Kungsbacka	2001	2002	1 100	–	680	–	–	–	1 780	5 500	10 967	HAR	B
78	Varla 3:22 B	Hallabäcksvägen 2	Kungsbacka	2006	1979	1 100	4 700	1 100	–	–	–	6 900	15 000	69 200	HAR	B
79	Vägmästaren 5	Syréngatan 1	Kungsbacka	2009	2010	3 000	–	–	–	–	–	3 000	6 500	32 600	HAR	B
	Summa kontor/butik					**333 685**	**54 135**	**45 845**	**19 654**	**8 246**	**14 839**	**476 404**	**627 369**	**4 085 992**		
	LAGER/INDUSTRI															
80	Arendal 1:13	Styckegodsgatan 4	Göteborg	2005	2006	–	–	27 787	–	–	–	27 787	42 376	152 800	EKL	
81	Arendal 7:4	Kärrlyckegatan 11	Göteborg	1998	1991	713	–	2 955	–	–	4	3 672	12 671	17 000	EKL	
82	Arendal 764:130	Oljevägen 103-109	Göteborg	2005	1971	891	–	9 492	15 536	–	–	25 919	41 244	91 194	EKL	
85	Backa 22:11	Exportgatan 67	Göteborg	<1995	1990	195	–	2 550	–	–	–	2 745	5 031	10 338	EKL	
86	Backa 25:7	Exportgatan 28	Göteborg	1999	1972	–	–	–	11 200	–	–	11 200	23 169	39 732	EKL	
87	Backa 26:3	Exportgatan 40	Göteborg	1996	1947/1988	2 512	763	2 658	–	–	12	5 945	6 000	25 545	EKL	
88	Backa 27:2	Importgatan 17	Göteborg	<1995	1968	–	–	2 765	–	–	–	2 765	12 927	13 542	EKL	B
89	Backa 29:24	Importgatan 12	Göteborg	<1995	1977	–	–	2 224	–	–	–	2 224	4 366	8 108	EKL	





Kontor/butik · Lager/Industri · Projekt och mark

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
90	Backa 94:1	Exportgatan 15	Göteborg	1998	1989	–	–	7 560	–	–	–	7 560	20 947	31 190	EKL	B
91	Backa 97:11	Exportgatan 39-41	Göteborg	2002	1978	1 508	–	2 486	–	–	–	3 994	19 285	25 632	EKL	
92	Backa 107:4	Transportgatan 17	Göteborg	2010	1983/2006	1 645	–	20 895	–	–	–	22 540	73 621	29 200	EKL	T
93	Backa 192:4	Arödsvägen 60	Göteborg	<1995	1989	343	240	1 461	–	–	–	2 044	3 428	7 755	EKL	T
94	Backa 192:6	Arödsvägen 62	Göteborg	1998	1988	–	–	1 371	–	–	–	1 371	4 386	5 073	EKL	
95	Backa 192:10	Arödsvägen 66	Göteborg	<1995	1990	1 227	–	1 593	–	–	–	2 820	6 042	12 043	EKL	
96	Backa 193:1	Arödsvägen 2 A	Göteborg	2000	1988/1996	–	–	–	4 100	–	–	4 100	11 217	16 574	EKL	
97	Backa 197:2	Arödsvägen 17-19	Göteborg	<1995	1990	–	–	1 474	–	–	–	1 474	2 727	4 848	EKL	
98	Kärra 28:10	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2010	–	2 217	–	–	–	–	2 217	14 609	16 992	EKL	
181	Kärra 28:18	Transportgatan 37	Göteborg	1996	2012	–	–	5 442	–	–	–	5 442	19 042	40 608	EKL	
99	Kärra 37:4	Tagenevägen 21	Göteborg	<1995	1972	–	1 195	11 740	–	–	–	12 935	26 476	41 769	EKL	
100	Kärra 72:36	Tagenevägen 34	Göteborg	2008	2011	–	–	6 400	–	–	–	6 400	14 609	39 127	EKL	
203	Kärra 73:3	Tagenevägen 15 B	Göteborg	2013	1999	–	–	1 450	–	–	–	1 450	7 817	10 436	EKL	B
101	Kärra 74:2	Tagenevägen 29	Göteborg	1996	2010	–	–	19 558	–	–	–	19 558	35 995	97 600	EKL	
102	Kärra 74:3	Tagenevägen 33	Göteborg	1998	1985	–	–	–	9 500	–	–	9 500	17 475	39 683	EKL	
219	Kärra 75:2	Transportgatan 37-39	Göteborg	2015	1982	522	185	7 144	–	–	92	7 943	13 275	28 800	EKL	B
103	Kärra 75:3	Transportgatan 35	Göteborg	2008	1980	–	–	4 170	4 357	–	–	8 527	14 375	36 536	EKL	
220	Kärra 75:4	Transportgatan 41-43	Göteborg	2015	1984	–	1 654	6 346	–	–	–	8 000	13 305	30 200	EKL	B
104	Kärra 77:8	Tagenevägen 72	Göteborg	<1995	1991	227	–	1 859	–	–	–	2 086	8 913	11 686	EKL	
200	Kärra 78:12-13	Trankärrsgatan 9-11	Göteborg	2013	1982/2012	–	–	4 090	–	–	–	4 090	10 121	16 670	EKL	B
201	Kärra 78:8	Trankärrsgatan 3B	Göteborg	2013	1962/1982	–	–	2 809	–	–	–	2 809	5 060	10 751	EKL	
202	Kärra 80:6	Trankärrsg 16/Tagenev 45	Göteborg	2013	1990/2010	–	–	1 498	–	–	–	1 498	3 908	10 114	EKL	
105	Kärra 80:7	Trankärrsgatan 14	Göteborg	<1995	1990	–	–	3 507	–	–	31	3 538	7 185	16 669	EKL	T
106	Kärra 94:1	Orrekulla Industrigata 25	Göteborg	1999	1990	–	–	–	1 960	–	–	1 960	3 520	8 188	EKL	
107	Kärra 96:1	Orrekulla Industrigata 13-15	Göteborg	2001	1991	210	–	3 780	–	–	–	3 990	10 407	18 254	EKL	B
109	Tingstadsvassen 12:6	Manufakturgatan 19	Göteborg	<1995	1990	328	–	2 657	–	–	–	2 985	2 960	13 776	EKL	T
110	Tingstadsvassen 12:9	Manufakturgatan 21-23	Göteborg	<1995	1957	–	–	5 786	–	–	–	5 786	8 682	13 707	EKL	T
111	Tingstadsvassen 14:7	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997	1993	443	–	232	3 655	–	–	4 330	6 847	18 912	EKL	B
112	Tingstadsvassen 19:3	Kolgruvegatan 1	Göteborg	<1995	1950/1988	626	168	9 639	–	–	–	10 433	16 444	24 954	EKL	T
114	Högsbo 7:16	Gustaf Melins Gata 7	Göteborg	<1995	1987	1 301	–	–	404	–	–	1 705	4 043	10 216	HAR	
115	Högsbo 9:3	A Odhners Gata 17	Göteborg	2008	1978/2002	635	–	2 267	–	–	–	2 902	6 007	16 962	HAR	
116	Högsbo 18:1	E A Rosengrens Gata 30-38	Göteborg	<1995	1966/1973	1 092	–	7 628	–	–	–	8 720	17 149	31 560	HAR	B
117	Högsbo 26:8	August Barks Gata 25	Göteborg	1998	1969/1979	2 123	–	–	2 253	–	–	4 376	6 068	17 132	HAR	B
118	Högsbo 28:3	August Barks Gata 7	Göteborg	<1995	1968/1981	785	–	–	2 857	–	–	3 642	3 942	14 025	HAR	
119	Högsbo 36:1	Norra Långebergsgatan 8	Göteborg	2000	1971/1995	710	–	3 840	–	–	–	4 550	9 057	23 121	HAR	
120	Högsbo 36:5	Hulda Mellgrens Gata 3	Göteborg	1998	1991	553	–	–	2 931	–	–	3 484	5 438	16 366	HAR	B
121	Högsbo 36:7	Hulda Mellgrens Gata 5	Göteborg	2012	1990	1 710	–	7 421	–	–	–	9 131	18 010	51 400	HAR	B
122	Högsbo 36:9	Hulda Mellgrens Gata 9	Göteborg	<1995	2007	400	–	1 475	–	–	–	1 875	4 253	13 349	HAR	
123	Högsbo 38:9	Sisjö Kullegata 4	Göteborg	<1995	1984	–	–	–	1 083	–	–	1 083	8 609	11 760	HAR	B
124	Högsbo 40:1	Gustaf Werners Gata 2	Göteborg	1999	1981/1999	1 495	–	5 505	–	–	–	7 000	16 070	33 745	HAR	B
125	Högsbo 40:2	Gustaf Werners Gata 4	Göteborg	2006	1978	400	–	2 815	–	–	–	3 215	10 799	19 237	HAR	B
126	Kobbegården 208:6	Askims Verkstadsväg 16	Göteborg	1999	1973/1979	480	–	–	1 264	–	–	1 744	3 462	7 458	HAR	
127	Kobbegården 209:1	Askims Verkstadsväg 15	Göteborg	1999	1973/1996	–	–	–	2 538	–	–	2 538	6 336	12 508	HAR	B
128	Kobbegården 6:180	Datavägen 20	Göteborg	<1995	1980	1 704	–	1 078	–	–	–	2 782	5 100	18 100	HAR	
129	Kobbegården 6:360	Datavägen 31	Göteborg	2001	1979	1 640	–	5 349	–	–	–	6 989	14 508	43 600	HAR	
130	Kobbegården 6:7	Ekonomivägen 11	Göteborg	1999	1978/1986	–	–	–	6 290	–	–	6 290	15 973	32 200	HAR	B
131	Rud 51:21	Klangfärgsgatan 2 C	Göteborg	2006	1979/1989	510	–	2 590	–	–	–	3 100	6 926	0	HAR	T
132	Tynnered 1:10	Kontrabasgatan 12	Göteborg	<1995	1969	429	140	–	2 152	–	–	2 721	7 475	11 103	HAR	T/B
133	Kallebäck 3:4	Mejerigatan 1	Göteborg	2000	1962	8 832	485	20 694	–	–	–	30 011	37 723	104 000	EKL	
134	Olskroken 35:7	Blomstergatan 2	Göteborg	2009	1977	417	–	3 427	–	–	–	3 844	3 760	12 071	EKL	T
135	Olskroken 35:9	Grönsaksgatan 5	Göteborg	2009	1966	874	–	6 781	–	–	–	7 655	9 127	21 595	EKL	T
136	Olskroken 35:14	Grönsaksgatan 3	Göteborg	2009	1967	1 169	4 542	–	–	–	–	5 711	6 216	18 129	EKL	T
218	Gasklockan 2	Argongatan 32	Mölndal	2015	1991	876	500	–	3 500	–	–	4 876	19 437	25 363	HAR	B
138	Gaslyktan 11	Argongatan 26-30	Mölndal	2003	1987	4 000	–	11 000	–	–	–	15 000	38 100	96 000	HAR	B
139	Generatorn 1	Aminogatan 24	Mölndal	2003	1995/2003	1 445	–	3 110	–	–	–	4 555	30 000	46 512	HAR	B
140	Generatorn 2	Aminogatan 20-22	Mölndal	<1995	1991	164	–	2 938	–	–	–	3 102	8 933	18 312	HAR	
141	Heliumgasen 11	Kryptongatan 5 B	Mölndal	1999	1975	4 560	–	–	5 093	–	–	9 653	16 300	50 424	HAR	B
215	Hökegården 1	Kärragatan 2	Mölndal	2014	1971	675	–	1 900	–	–	–	2 575	8 839	15 272	HAR	B
142	Kryddpepparn 3	Östergårdsgatan 8	Mölndal	<1995	1992	–	–	–	4 140	–	–	4 140	15 347	0	HAR	B
143	Kusken 3	Idrottsvägen 10	Mölndal	2011	2005	2 773	–	–	4 852	–	–	7 625	17 665	44 303	HAR	
144	Pottegården 2	Kråketorpsgatan 18	Mölndal	<1995	1964	–	–	1 800	–	–	–	1 800	7 014	10 178	HAR	B
145	Skinntickan 1	Ålegårdgatan 5	Mölndal	<1995	1989	1 221	–	–	4 720	–	–	5 941	10 267	11 565	HAR	
146	Syrgasen 8	Kryptongatan 14	Mölndal	<1995	1979	–	–	–	3 055	–	–	3 055	11 197	19 145	HAR	B
147	Tjärblomman 2	Flöjelbergsgatan 3 A	Mölndal	1999	1960	2 495	–	4 540	–	–	–	7 035	9 193	18 563	HAR	B
148	Tjärblomman 3	Sallarängsgatan 3	Mölndal	1999	1970	1 225	–	7 533	–	–	–	8 758	9 394	23 303	HAR	

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
149	Tulpanen 1	Bergfotsgatan 5	Mölndal	1999	1961	1 812	–	2 954	–	–	–	4 766	5 577	15 425	HAR	B
150	Tusenskönan 2	Flöjelbergsgatan 6	Mölndal	1999	1960	3 567	–	933	–	–	–	4 500	5 346	14 636	HAR	B
151	Tusenskönan 4	Bergfotsgatan 3	Mölndal	1999	1961	2 038	–	2 424	–	–	–	4 462	5 397	13 588	HAR	B
153	Vallmon 2	Flöjelbergsgatan 13	Mölndal	<1995	1965	662	–	2 518	–	–	–	3 180	3 642	8 957	HAR	
154	Vallmon 3	Flöjelbergsgatan 11	Mölndal	<1995	1965	676	–	2 570	–	–	–	3 246	3 830	9 194	HAR	
155	Vallmon 6	Flöjelbergsgatan 7 B	Mölndal	<1995	1965	1 629	–	6 685	–	–	–	8 314	9 956	23 354	HAR	
156	Vallmon 7	Flöjelbergsgatan 7 A	Mölndal	1999	1930	960	–	3 844	–	–	–	4 804	6 894	14 200	HAR	B
157	Ängsviolen 1	Flöjelbergsgatan 18	Mölndal	<1995	1960/1965	1 765	180	–	3 655	–	–	5 600	10 292	20 450	HAR	B
158	Hede 3:12	Faktorvägen 1	Kungsbacka	2003	1992	1 971	–	6 929	–	–	–	8 900	32 809	44 793	HAR	B
159	Hede 3:131	Tryckarevägen 8	Kungsbacka	<1995	1991	170	–	1 347	–	–	–	1 517	7 558	6 602	HAR	B
160	Kungsbacka 4:47	L. Verkstadsgatan 2-6/ Verkstadsgatan 7	Kungsbacka	<1995	1978/1990	1 516	–	2 475	–	–	–	3 991	9 317	12 949	HAR	
161	Varla 2:388	Energigatan 21	Kungsbacka	<1995	1995/2013	500	–	3 970	–	–	–	4 470	10 003	19 732	HAR	
162	Varla 2:415	Borgås Gårdsväg 15	Kungsbacka	2004	2002	755	–	3 676	–	–	–	4 431	8 852	20 540	HAR	
163	Varla 3:22	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	2006	1979	3 500	–	20 300	–	–	–	23 800	78 644	82 256	HAR	B
164	Hinden 2	Sagagatan 17	Borås	<1995	1956	692	–	–	5 748	–	–	6 440	9 833	10 364	HAR	T/B
165	Kilsund 3	Evedalsgatan 5	Borås	<1995	1935	709	260	1 400	9 847	–	–	12 216	16 660	24 090	HAR	B
166	Lagern 8	Hållingsgatan 15	Borås	<1995	1948/1961	239	–	–	8 753	–	–	8 992	5 700	12 103	HAR	B
167	Silverpoppeln 31	Ålandsgatan 6	Borås	2006	1961/1970	835	–	–	2 165	–	–	3 000	6 143	4 826	HAR	
168	Snödroppen 8	Elinsdalsg 9,13-15/ Södra Korsg 11	Borås	2005	1980/1980	1 543	–	–	5 881	–	–	7 424	14 546	18 696	HAR	B
169	Trucken 5	Viaredsvägen 14	Borås	2 001	2001/2012	1 050	–	13 550	–	–	–	14 600	37 700	70 400	HAR	B
170	Bulten 6	Bultgatan 1	Alingsås	2007	1985/1990	760	–	2 600	–	–	–	3 360	19 559	11 542	HAR	B
171	Gjutaren 26	Metallgatan 2-4	Alingsås	<1995	1933/1989	1 383	–	9 082	–	–	–	10 465	21 080	21 891	HAR	B
172	Konfektasken 15	Kolavägen 2/Sidenvägen 7	Alingsås	<1995	1929/1969	3 769	–	6 927	–	–	–	10 696	15 544	24 483	HAR	B
173	Stallet 3	Tomasgårdsvägen 19	Alingsås	2008	1990	1 295	–	2 040	–	–	–	3 335	4 700	11 542	HAR	B
174	Hede 2:11	Hedeforsvägen 6	Lerum	2006	1960/1974	500	–	2 200	–	–	–	2 700	9 973	8 705	HAR	
175	Berg 1:76	Åkerivägen 7	Lerum	2006	2007	1 500	–	8 400	–	–	–	9 900	30 000	50 088	HAR	B
213	Fanan 39	Pilefeltsgatan 71	Halmstad	2014	1990	–	1 870	–	–	–	–	1 870	3 279	36 366	HAR	
176	Fogden 4	Laholmsvägen 84	Halmstad	2007	1960/1990	278	1 946	8 609	118	–	1 028	11 979	25 800	25 118	HAR	B
177	Fyllinge 20:409	Sadelvägen 5	Halmstad	2011	1992	166	–	–	4 223	–	–	4 389	22 276	17 741	HAR	B
178	Hönekulla 1:571	Åvägen 1	Härryda	2006	1986/2002	1 762	–	–	2 345	–	187	4 294	6 596	14 919	HAR	
192	Solsten 1:108 B	Designvägen 5	Härryda	2014	1999	–	–	6 534	–	–	–	6 534	36 806	34 981	EKL	
179	Kåbäcken 11:7	Gamla Alingsåsvägen 29	Partille	<1995	1961/1964	–	–	2 227	–	–	–	2 227	5 477	5 611	HAR	
	Summa lager/industri					**96 085**	**16 345**	**413 263**	**140 175**	**0**	**1 354**	**667 222**	**1 467 988**	**2 664 725**		
	PROJEKT															
24	Arendal 764:394	Sydatlanten 15-17	Göteborg	2005	1990	8 969	389	–	–	–	–	9 358	9 646	46 200	EKL	T
84	Backa 20:5	Exportgatan 2-8	Göteborg	2007	1989/1999	1 175	–	856	13 869	–	–	15 900	37 965	72 401	EKL	B
20	Gamlestaden 22:14	Gamlestadsvägen 16	Göteborg	2004	1957	18 038	700	540	502	–	8	19 788	20 313	85 498	EKL	B
180	Inom Vallgraven 4:1	Östra Larmgatan 18	Göteborg	<1995	1856/1988	–	2 597	–	–	–	–	2 597	671	18 600	EKL	
13	Krokslätt 102:2	Eklandagatan 80	Göteborg	2008	1980	811	–	–	–	–	–	811	1 319	0	EKL	
205	Lindholmen 30:5	Lindholmspiren 7	Göteborg	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	3 375	1 518	EKL	
137	Majorna 163:1	Banehagsliden 2	Göteborg	2006	1949	5 729	–	–	–	–	–	5 729	9 263	18 164	EKL	B
206	Sörred 7:23		Göteborg	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	12 500	0	EKL	B
	Summa projekt					**34 722**	**3 686**	**1 396**	**14 371**	**0**	**8**	**54 183**	**95 052**	**242 381**		
	OBEBYGGD MARK															
183	Annedal 21:9	Haraldsgatan 3	Göteborg	1999	–	–	–	–	–	–	–	–	2 088	–	EKL	
193	Krokslätt 102:9	Eklandagatan 80	Göteborg	2008	–	–	–	–	–	–	–	–	821	574	EKL	B
194	Tingstadsvassen 31:6	Stålverksgatan 11	Göteborg	1997	–	–	–	–	–	–	–	–	2 687	–	EKL	B
185	Högsbo 39:3	Ingela Gathenheilms Gata 8	Göteborg	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	1 720	1 548	HAR	B
187	Kobbegården 152:1	Industrivägen 4-6	Göteborg	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	25 158	22 600	HAR	B
188	Heliumgasen 4	Neongatan 4B	Mölndal	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	4 794	4 314	HAR	B
–	Skällared 3:49	Lysekulevägen	Kungsbacka	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	29 297	1 640	EKL	B
190	Varla 3:34	Hallabäcksvägen 1	Kungsbacka	2006	–	–	–	–	–	–	–	–	14 356	4 306	HAR	B
191	Kyllared 1:112	Tvinnaregatan 27	Borås	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	5 118	1 279	HAR	B
216	Trucken 6	Viaredsvägen 14	Borås	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	38 500	5 684	HAR	B
171	Gjutaren 27	Metallgatan 2-4	Alingsås	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	600	276	HAR	B
214	Fanborgen 3	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	1 990	5 600	HAR	B
214	Fanborgen 4	Spetsvinkelgatan 8	Halmstad	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	5 067	–	HAR	
204	Solsten 1:155	Designvägen 1	Härryda	2014	–	–	–	–	–	–	–	–	2 948	1 031	EKL	
	Summa obebyggd mark					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**135 144**	**48 852**		
	Summa Storgöteborg					**464 492**	**74 166**	**460 504**	**174 200**	**8 246**	**16 201**	**1 197 809**	**2 325 553**	**7 041 950**		

Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg 2015-12-31

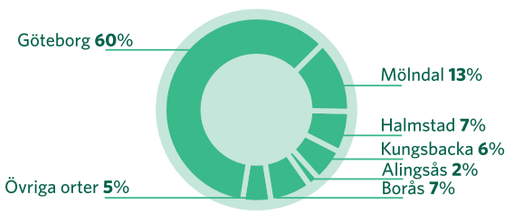
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Centrala Göteborg	16	74	173	2 340	94,9%	164	38	513	126
Hisingen	15	80	128	1 587	96,9%	124	24	292	100
Halmstad	10	60	72	1 212	90,1%	65	12	199	53
Högsbo, Sisjön	10	53	56	1 039	77,8%	43	12	221	31
Borås	7	51	55	1 077	92,2%	51	14	273	37
Övriga orter	27	158	178	1 127	94,9%	169	38	244	131
Summa kontor/butik	**85**	**476**	**662**	**1 388**	**93,1%**	**616**	**138**	**289**	**478**
Lager/industri									
Hisingen	37	253	179	704	90,3%	161	31	122	130
Mölndal	21	117	101	865	93,5%	94	18	158	76
Högsbo/Sisjön	19	78	68	878	94,5%	65	11	142	54
Kungsbacka	6	53	29	546	90,4%	26	5	98	21
Borås	6	47	34	726	92,8%	32	6	118	26
Övriga orter	16	119	95	800	89,3%	85	24	202	61
Summa lager/industri	**105**	**667**	**506**	**759**	**91,5%**	**463**	**95**	**143**	**368**
Summa	**190**	**1 143**	**1 168**	**1 021**	**92,4%**	**1 079**	**233**	**204**	**846**
Uthyrning och fastighetsadministration							67	59	-67
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**300**	**263**	**779**
Projekt	8	55	52	–	–	38	11	–	27
Obebyggd mark	14	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**212**	**1 198**	**1 220**	**–**	**–**	**1 117**	**311**	**–**	**806**

Fastighetsrelaterade nycketal

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hyresvärde, kr/kvm	1 021	1 003	993	957	944	935	919	885	856	834
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,4%	91,6%	94,1%	93,4%	95,4%	94,1%	94,0%	92,6%	90,8%	89,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	263	254	264	259	257	264	262	228	227	224
Driftsöverskott, kr/kvm	681	665	670	635	644	616	602	591	551	521
Antal fastigheter	212	209	196	194	193	188	190	187	182	176
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 198	1 157	1 111	1 103	1 085	1 046	1 028	1 017	1 000	914

Fastighetsvärde per kategori

Fastighetsvärde per område

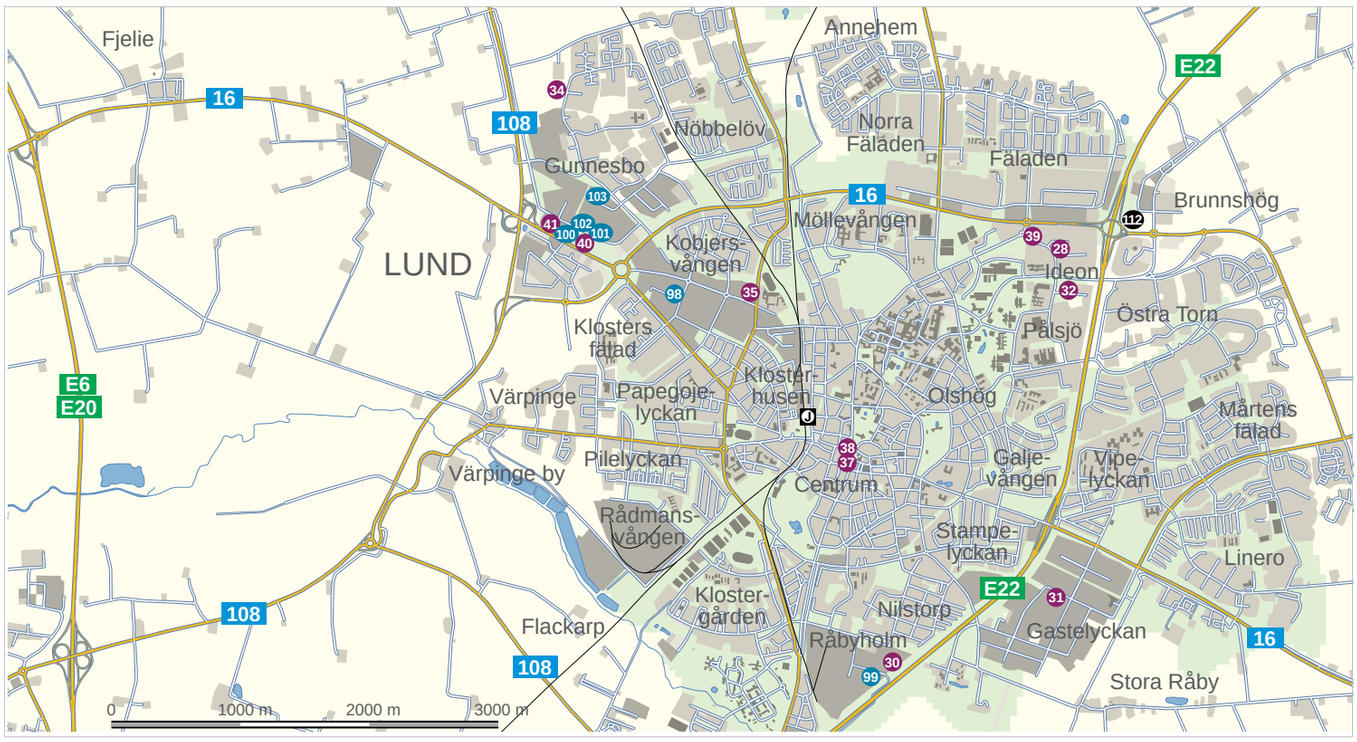


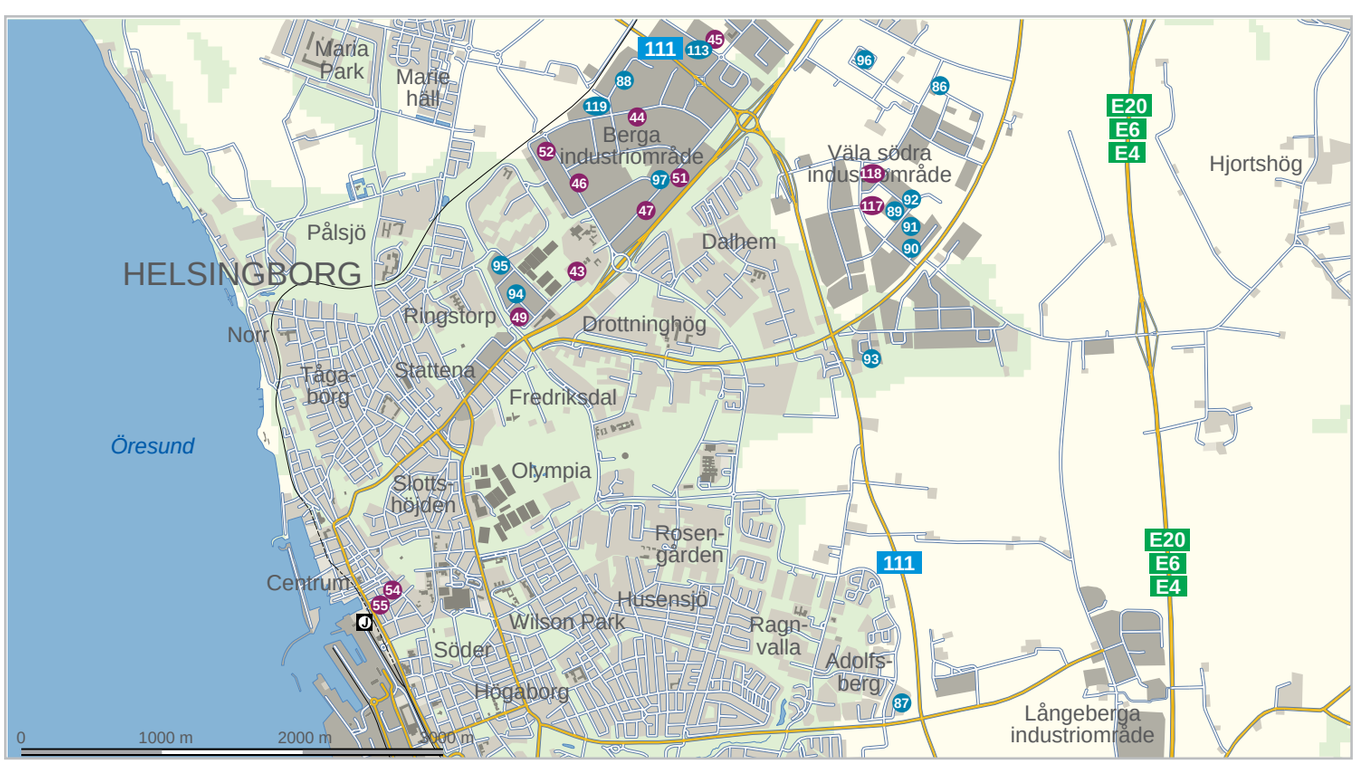
Öresundsregionen

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
	KONTOR/BUTIK															
1	Armringen 2	Agnesfridsvägen 190	Malmö	2011	1975	480	3 869	24	494	–	–	4 867	14 925	20 327	BRI	T
2	Betongen 11	Krang 4/Västkustv/Nubbg	Malmö	<1995	1991	4 872	–	37	–	–	–	4 909	6 168	32 628	BRI	T/B
4	Brandnävan 1&2	Stenbärsgatan 1	Malmö	1999	1989	2 822	–	–	–	–	–	2 822	9 670	14 826	BRI	T/B
5	Bältespännet 13	Hornyxeg 12/Amilonsv 3	Malmö	2006	1972/2002	–	1 820	–	–	–	–	1 820	4 402	8 774	BRI	
6	Flygledaren 3	Höjdrodergatan 18	Malmö	2004	1991	1 610	–	–	–	–	–	1 610	3 620	7 956	BRI	T
7	Flygvärdinnan 4	Höjdroderg 30-34/Vattenverksv 47	Malmö	<1995	1935/2001	5 174	–	4 084	–	–	–	9 258	17 848	62 844	BRI	T
106	Fullriggaren 4	Riggaregatan 51-57	Malmö	2 010	2013	4 656	470	–	–	–	363	5 489	1 854	102 600	BRI	
8	Gustav Adolf 13	Gustav Adolfs Torg 4	Malmö	2003	1968	6 182	3 587	155	–	–	–	9 924	2 224	217 000	BRI	
9	Hälsingland 19	Fosiev 9-19/Finlandsg 1/Trelleborgsv 12-14	Malmö	<1995	1950/2003	8 232	6 613	13	–	–	–	14 858	26 696	93 132	BRI	B
10	Höjdrodret 3	Kabingatan 11	Malmö	2007	1990	1 182	–	162	–	–	–	1 344	1 600	7 731	BRI	
12	Malte 23	Fredriksbergsgatan 16	Malmö	1999	1965	5 619	533	753	643	–	–	7 548	2 597	69 000	BRI	
13	Murman 8	Murmansg. 126/Kruseg. 27	Malmö	<1995	1960/1989	5 912	–	1 286	–	–	–	7 198	7 200	25 720	BRI	
14	Nejlikebuketten 4	Skiffervägen 15-19	Malmö	2012	1991	6 565	–	–	–	–	–	6 565	12 995	43 600	BRI	
15	Nejlikebuketten 6	Derbyvägen 7	Malmö	2011	1987	1 739	–	–	–	–	26	1 765	10 000	9 875	BRI	
16	Norsen 12	Föreningsg. 7-11/Brog. 12	Malmö	<1995	1930/1990	2 446	–	96	54	75	593	3 264	1 296	–	BRI	
115	Revolversvarven 10:2	Jägershillgatan 18	Malmö	2012	1987	9 984	–	–	–	–	–	9 984	16 531	48 000	BRI	
17	Sadelknappen 4	Ridspögatan 10	Malmö	1999	1985	994	–	–	–	–	511	1 505	5 463	6 833	BRI	
19	Skjutsstallslyckan 3	Lundavägen 62	Malmö	<1995	1946	–	1 391	–	1 705	–	–	3 096	3 690	6 816	BRI	
20	Spännbucklan 16	Agnesfridsvägen 178	Malmö	<1995	1972/2002	–	4 762	–	–	–	–	4 762	15 117	26 839	BRI	
22	Stenyxan 21	Stenyxegatan 14	Malmö	2007	1992/1999	1 094	–	–	–	–	–	1 094	2 301	5 127	BRI	
23	Stillman 40	Krusegatan 34	Malmö	2005	1975/1986	1 787	–	–	–	–	–	1 787	3 550	7 035	BRI	
24	Svedjenävan 3	Stenbärsgatan 4-6	Malmö	<1995	1991	4 732	–	–	–	–	–	4 732	9 969	30 021	BRI	
107	Sändaren 1	Agnesfridsvägen 111	Malmö	2010	2013	12 165	–	220	–	–	1 575	13 960	40 239	92 800	BRI	T
25	Torshammaren 11	Hornyxegatan 6	Malmö	2011	1984	647	–	–	–	–	–	647	5 034	3 904	BRI	
26	Tuborg 1	Kronoborgsv. 5/V Rönneholmsv. 38/Tuborgs.g 2	Malmö	<1995	1945/1980	6 508	–	350	403	–	132	7 393	4 377	–	BRI	
27	Vårbuketten 3	Husievägen 21	Malmö	2001	1987/2002	1 595	–	1 722	–	–	–	3 317	8 549	22 329	BRI	
28	Forskaren 2	Emdalavägen 4-18	Lund	1999	2001	19 176	–	–	–	–	1 813	20 989	18 274	344 000	BRI	
29	Forskaren 2:2	Emdalavägen 4-10	Lund	1999	2008	8 591	–	–	–	–	760	9 351	9 136	151 000	BRI	
105	Forskaren 2:3	Scheelevägen	Lund	1999	2012	7 528	–	–	–	–	1 638	9 166	9 136	151 000	BRI	
30	Jöns Petter Borg 9	Landerigränden 23	Lund	1999	1990	4 042	–	7 287	–	–	–	11 329	24 502	62 344	BRI	B
31	Kvartsen 2	Skiffervägen 15-19	Lund	<1995	1991	639	–	999	–	–	–	1 638	9 543	12 217	BRI	
31	Kvartsen 2:2	Skiffervägen 15	Lund	<1995	1991/2013	–	–	2 300	–	–	300	2 600	5 031	12 839	BRI	
32	Reuterdahl 15	Scheelevägen 16/Neversv.	Lund	1997	1990	2 812	–	–	–	–	310	3 122	4 478	41 600	BRI	
33	Reuterdahl 15:2	Scheelevägen 16	Lund	2006	1990	4 854	–	791	–	–	–	5 645	12 077	82 800	BRI	
34	Rudebok 2	Rudeboksvägen 3	Lund	2004	1985/2004	4 697	–	–	–	–	–	4 697	14 781	37 800	BRI	
35	Smörkärnan 1	Kaprifolievägen 1/Kobjersv.	Lund	1996	1968/1995	6 331	–	136	–	–	1 340	7 807	16 474	73 400	BRI	
37	St Clemens 22	Stortorget 6-8	Lund	<1995	1832/1981	1 160	1 423	128	–	574	–	3 285	2 769	55 516	BRI	
38	St Clemens 27	Stortorget 4/Grönegatan	Lund	<1995	1846/1999	–	2 344	–	–	–	–	2 344	1 114	47 800	BRI	
39	Stockholmsledet 8	Scheelevägen 30-32	Lund	<1995	1991	10 871	–	1 073	–	–	30	11 974	14 440	149 000	BRI	
40	Traktorn 2	Traktorvägen 11-13	Lund	2004	1990/1995	9 778	–	331	–	–	700	10 809	16 400	102 400	BRI	
100	Traktorn 4	Traktorvägen 13	Lund	2012	1983	565	–	–	–	–	1 231	1 796	4 512	7 172	BRI	
41	Trumlan 1	Traktorvägen 19	Lund	<1995	1990	–	1 183	1 334	–	–	–	2 517	9 066	12 783	BRI	
117	Grusbacken 3	Mogatan 14	Helsinborg	2012	2013	2 488	–	–	–	–	–	2 488	9 909	20 069	BRI	
118	Grusgången 2	Pinnmogatan 1	Helsinborg	2014	1991/2001	1 546	–	1 220	–	–	–	2 766	6 833	12 060	BRI	
43	Kavalleristen 9	Berga Allé 1-3	Helsingborg	1997	1920/1993	11 487	–	233	–	–	671	12 391	27 223	80 099	BRI	B
44	Kroksabeln 18	Florettgatan 12	Helsingborg	2004	1988	2 902	–	435	–	–	178	3 515	4 809	17 988	BRI	
45	Kulan 3	Garnisonsgatan 5	Helsingborg	2002	1996/2005	–	–	12 730	–	–	–	12 730	18 567	43 400	BRI	
46	Musköten 5	Bergavägen 8	Helsingborg	<1995	1970/1985	1 619	725	1 535	–	–	–	3 879	4 000	11 482	BRI	
47	Pilbågen 6	Garnisonsgatan 6	Helsingborg	2000	1977	–	4 525	814	–	–	–	5 339	11 400	18 873	BRI	B
48	Pilbågen 6:2	Garnisonsgatan 10	Helsingborg	2004	1980	4 955	4 728	1 541	–	–	456	11 680	16 000	55 580	BRI	
49	Rustningen 1	Rundgången 26-32	Helsingborg	<1995	1989	7 823	2 597	709	–	–	–	11 129	15 000	74 165	BRI	
–	Snårskogen 1	Kanongatan 155-159	Helsingborg	<1995	1991	2 345	4 513	1 770	–	–	–	8 628	27 824	43 093	BRI	
51	Spjutet 2	Garnisonsgatan 14	Helsingborg	2008	1970/2003	1 412	5 169	–	–	–	162	6 743	15 287	35 200	BRI	
52	Studsaren 4	Bergavägen 21	Helsingborg	<1995	2006	850	–	1 182	–	–	–	2 032	7 200	9 407	BRI	
54	Vikingen 6	Mariag. 10/S Kyrkog. 11	Helsingborg	<1995	1878/1984	535	159	–	–	–	–	694	274	7 840	BRI	
55	Vikingen 12	L Strandg. 7/S Kyrkog. 7	Helsingborg	<1995	1912/1988	625	–	–	–	–	600	1 225	414	15 140	BRI	
57	Abildager 26	Abildager 26	Brøndby	2011	1995	1 800	–	1 840	–	–	–	3 640	14 012	32 798	BRI	
60	Vibeholms Allé 15	Vibeholms Allé 15	Brøndby	2011	1961/2007	2 398	–	–	–	–	760	3 158	3 695	45 991	BRI	
122	Park Allé 373	Park Allé 373	Brøndby	2015	1969	3 855	–	7 309	–	336	1 285	12 785	33 199	89 404	BRI	B
58	Hovedvejen 1-7	Hovedvejen 1-7	Glostrup	2011	2007	3 797	303	–	–	–	2 933	7 033	3 796	127 357	BRI	

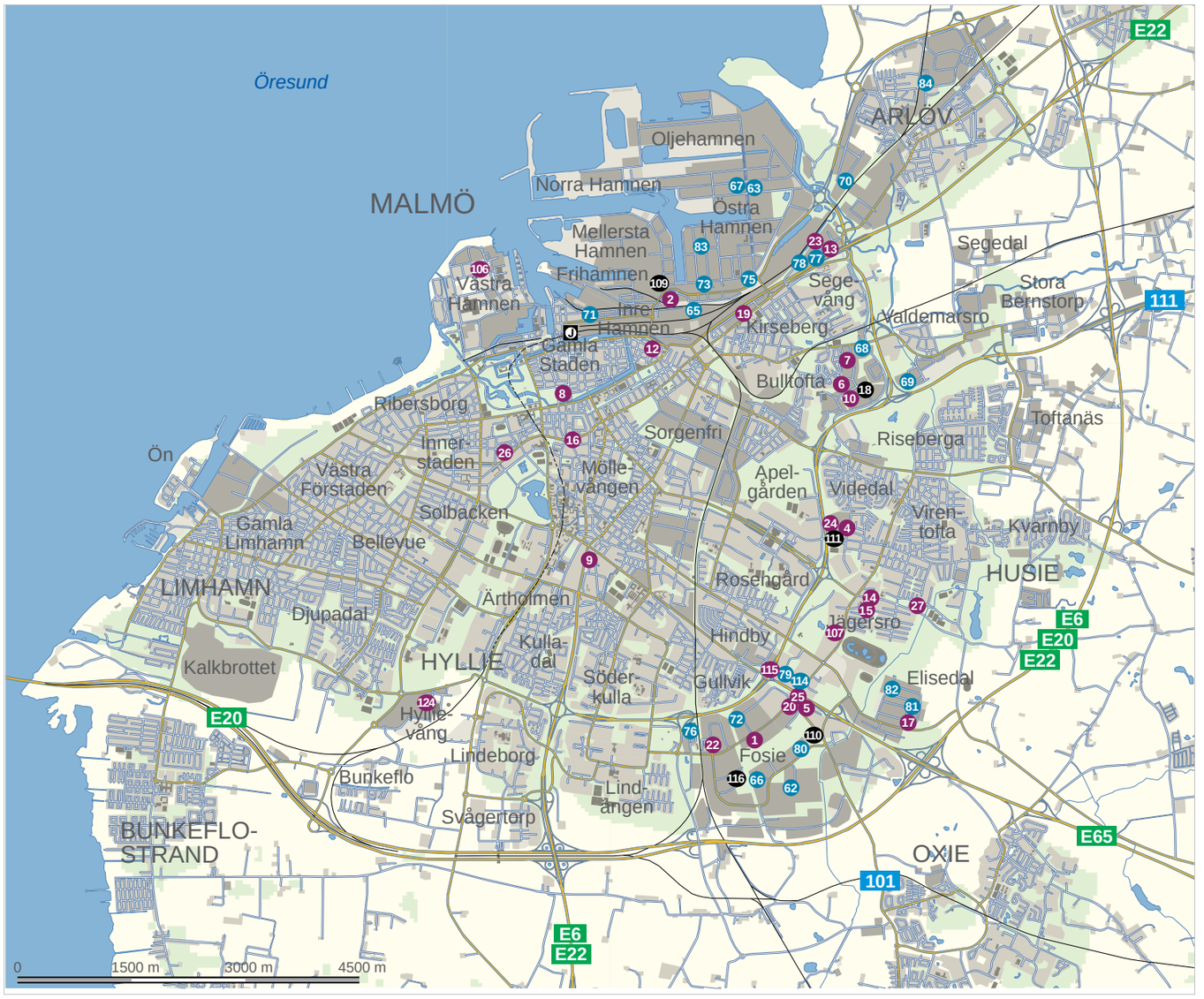
	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
121	Generatorvej 6-8	Generatorvej 6-8/ Dynamovej 11	Söborg	2015	1970	14 623	–	7 690	–	–	2 573	24 886	25 110	211 480	BRI	B
123	Roholmsvej 19-21	Roholmsvej 19-21/ Stensmosevej 15	Albertslund	2015	1991/2004	8 004	–	5 510	–	–	340	13 854	23 571	186 710	BRI	
59	Roskildevej 22	Roskildevej 22	Albertslund	2011	1970/1994	4 100	–	2 114	–	–	2 276	8 490	26 396	60 206	BRI	
120	Marielundvej 10	Marielundvej 10	Herlev	2014	1998	1 734	–	645	–	–	182	2 561	5 517	29 682	BRI	
61	Transformervej 14-16	Transformervej 14-16	Herlev	2012	1972/1989	3 846	–	1 213	–	–	840	5 899	6 000	53 689	BRI	
	Summa kontor/butik					**260 785**	**50 714**	**71 771**	**3 299**	**985**	**24 578**	**412 132**	**715 685**	**3 591 101**		
	LAGER/INDUSTRI															
62	Benkammen 6	Skogholmsgatan 5	Malmö	2005	1994	–	–	12 997	–	–	–	12 997	30 100	54 705	BRI	B
63	Bjurö 12	Flinträgneg. 21/Bjurög.	Malmö	<1995	1960/1974	2 979	–	11 479	8 198	–	390	23 046	35 500	75 677	BRI	T
65	Bjälken 3	Skruvgatan 8	Malmö	1998	1962	448	–	2 183	–	–	–	2 631	2 618	6 486	BRI	
66	Dubbelknappen 17	Risyxegatan 6	Malmö	1998	1989	–	–	2 450	–	–	–	2 450	8 472	10 659	BRI	B
67	Finngrundet 1	Blidögatan 30	Malmö	1998	1966	–	–	7 490	–	–	–	7 490	10 000	20 008	BRI	T
68	Flygfyren 1	Flygfältsvägen 1	Malmö	2000	1950/2002	1 690	1 495	8 675	–	–	180	12 040	38 706	51 843	BRI	B
69	Gulsippan 1	Källvattengatan 5	Malmö	2001	1988	–	–	13 993	–	–	–	13 993	38 450	67 687	BRI	B
70	Haken 3	Vinkelgatan 5	Malmö	2008	1993	342	–	–	3 224	–	–	3 566	4 871	10 697	BRI	T
71	Hamnen 22:27	Mercurigatan 3	Malmö	<1995	1952/1976	–	–	–	–	–	–	–	545	299	BRI	T
72	Holkyxan 5	Bronsyxegatan 11	Malmö	<1995	1977/2000	–	–	6 510	–	–	–	6 510	13 035	22 179	BRI	T
73	Kalkgrundet 5	Borrgatan 15/Koksg 1-3/ Väderög.2	Malmö	<1995	1935/1985	669	–	6 734	–	–	–	7 403	14 274	23 809	BRI	T
75	Lillgrund 5	Borrg. 31/Flinträgneg. 2	Malmö	2002	1952/1998	–	–	4 430	–	–	–	4 430	4 685	15 611	BRI	
76	Långdansen 1	Sångleksgatan 9	Malmö	<1995	1980	–	–	1 200	–	–	–	1 200	10 042	8 903	BRI	
77	Murman 7	Murmansg. 124/ Krusegatan 25	Malmö	<1995	1959/1987	1 120	–	5 184	–	–	–	6 304	10 400	18 698	BRI	T
78	Murman 11	Murmansg. 118-120/ Krusegatan 21	Malmö	1998	1960	2 925	–	5 412	–	–	100	8 437	6 475	23 085	BRI	T
79	Revolversvarven 9	Jägershillgatan 16	Malmö	1997	1985	–	–	3 900	–	–	–	3 900	10 932	19 030	BRI	T
114	Revolversvarven 10	Jägershillgatan 14	Malmö	2012	1988	–	–	3 600	–	–	–	3 600	15 570	30 551	BRI	
80	Ringspännet 1	Kantyxeg. 5/ Knackstensgatan 1	Malmö	2002	2002	–	–	6 700	–	–	–	6 700	15 730	27 547	BRI	
81	Sadelknappen 1	Sadelgatan 9	Malmö	1999	1979	–	–	2 000	–	–	–	2 000	5 284	8 153	BRI	
82	Stångbettet 1	Travbanegatan 1/S krittgatan 11	Malmö	2000	1989	–	–	1 743	–	–	–	1 743	4 051	7 858	BRI	
83	Tistlarna 9	Styrsögatan 4/Väderög./ Kocksg.	Malmö	2000	1991	1 451	–	14 050	–	–	–	15 501	31 020	52 413	BRI	T/B
84	Tågarp 16:22	Företagsvägen 14	Malmö	<1995	1968/1993	1 855	–	8 007	–	–	–	9 862	19 069	28 200	BRI	
86	Akvamarinen 1	Diabasgatan 1	Helsingborg	2000	2007	–	–	4 713	–	–	–	4 713	10 000	25 432	BRI	
87	Bergakungen 1	Måndagsgatan 6	Helsingborg	<1995	1990	478	–	2 465	–	–	–	2 943	6 799	11 295	BRI	
88	Dolken 4	Mörsaregatan 16	Helsingborg	2004	1970/1985	410	–	2 586	–	–	–	2 996	8 240	9 187	BRI	
89	Grusbacken 2	Makadamgatan 15	Helsingborg	2005	2005	–	–	–	13 300	–	–	13 300	27 950	62 480	BRI	
90	Grusbädden 2	Mogatan 2-6	Helsingborg	<1995	1989	1 550	–	7 824	–	–	30	9 404	28 486	41 242	BRI	
91	Grusbädden 3	Makadamgatan 16	Helsingborg	2007	2007/2010	–	–	–	13 705	–	–	13 705	29 334	62 400	BRI	
92	Grusplanen 3	Makadamgatan 19-21	Helsingborg	2005	1990	–	–	2 735	–	–	–	2 735	7 292	10 993	BRI	
93	Hyveljärnet 3	Lastgatan 9	Helsingborg	<1995	1990	–	–	2 276	–	–	–	2 276	6 014	9 597	BRI	
117	Kniven 7	Florettgatan 9	Helsingborg	2014	1979	3 015	–	–	–	–	–	3 015	5 084	11 095	BRI	
113	Kulan 3:2	Garnisionsgatan 5	Helsingborg	2010	2014	–	–	9 689	–	–	–	9 689	35 933	39 200	BRI	
94	Mimer 12	S Tvärgången 3	Helsingborg	<1995	1960	–	–	34	–	–	3 733	3 767	11 721	–	BRI	B
95	Nide 2	Rundgången 10	Helsingborg	<1995	1955/1985	1 824	–	3 703	1 179	–	–	6 706	17 285	21 966	BRI	
96	Topasen 1	Andesitgatan 8	Helsingborg	2003	1989	–	–	–	8 558	–	–	8 558	33 786	44 821	BRI	B
97	Värjan 3	Garnisonsgatan 9	Helsingborg	2002	1969	301	695	3 485	–	–	–	4 481	17 923	15 938	BRI	B
98	Annedal 9	Annedalsvägen 2	Lund	<1995	1990	–	–	1 296	–	–	–	1 296	4 527	6 119	BRI	
99	Råbyholm 5	Landerigränden 2-4/ Borgs väg 9	Lund	1999	1984	2 501	–	7 908	–	–	–	10 409	23 825	62 679	BRI	
101	Välten 4	Traktorvägen 8	Lund	2003	2003	–	–	3 100	–	–	–	3 100	8 003	18 870	BRI	
102	Välten 5	Traktorvägen 10	Lund	2003	1974/1995	–	–	3 645	–	–	–	3 645	8 381	12 120	BRI	
103	Årdret 12	Höstbruksvägen 14	Lund	<1995	1990	–	–	2 049	–	–	–	2 049	6 206	7 890	BRI	
104	Helgeshöj Allé 38	Helgeshöj Allé 38	Taastrup	2012	1991	6 509	–	10 503	–	–	–	17 012	108 180	163 381	BRI	B
	Summa lager/industri					**30 067**	**2 190**	**196 748**	**48 164**	**0**	**4 433**	**281 602**	**734 798**	**1 220 803**		
	PROJEKT															
110	Ringspännet 5	Kantyxegatan 1 A	Malmö	2006	–	–	–	–	–	–	–	–	8 200	2 010	BRI	
18	Skevrodret 1	Kabingatan 9	Malmö	2007	1978/1997	2 158	–	–	–	–	–	2 158	3 000	9 403	BRI	
	Summa projekt					**2 158**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2 158**	**11 200**	**11 413**		

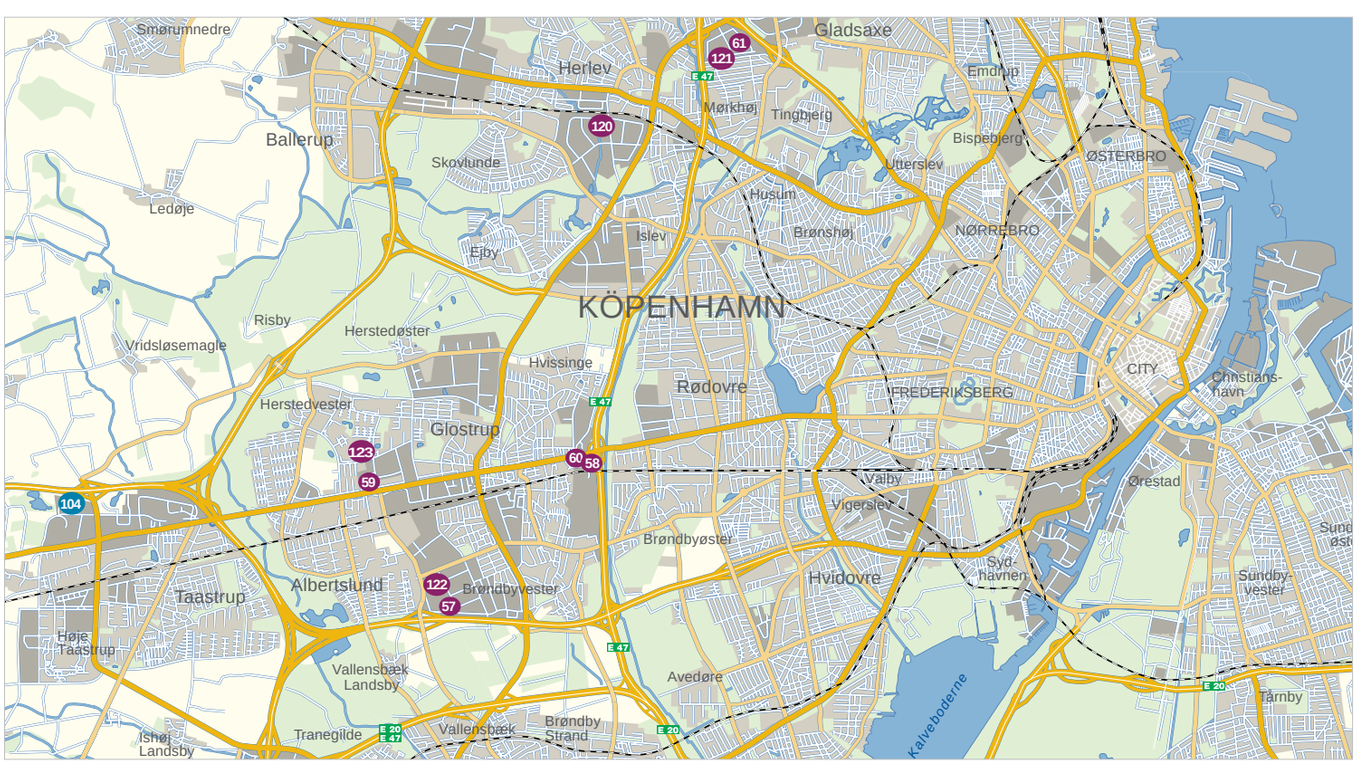
	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs- år	Bygg/ Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
	OBEBYGGD MARK															
116	Krukskärvan 6	Flintyxegatan 6	Malmö	2012	–	–	–	–	–	–	–	–	18 086	9 800	BRI	T/B
109	Moränen 1 & 2	Borrgatan 1	Malmö	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	11 281	6 208	BRI	B
111	Svedjenävan 4	Stenbärsgatan 2	Malmö	2006	–	–	–	–	–	–	–	–	3 398	2 038	BRI	T/B
112	Höjdpunkten 2	Östra Torn 27:2	Lund	2001	–	–	–	–	–	–	–	–	15 079	4 385	BRI	B
	Summa obebyggd mark					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**47 844**	**22 431**		
	Summa Öresundsregionen					**293 010**	**52 904**	**268 519**	**51 463**	**985 29 011**	**695 892**	**1 509 527**	**4 845 748**			





Kontor/butik Lager/Industri Projekt och mark





Kontor/butik Lager/Industri Projekt och mark

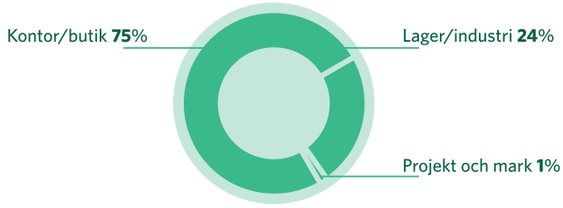
Castellums fastighetsbestånd i Öresundsregionen 2015-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastig-hets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Malmö	26	136	195	1 437	86,3%	168	47	350	121
Lund	16	109	171	1 567	84,1%	144	36	325	108
Helsingborg	14	85	87	1 022	83,0%	72	23	272	49
Köpenhamn	9	82	89	1 088	81,4%	73	23	282	50
Summa kontor/butik	**65**	**412**	**542**	**1 316**	**84,3%**	**457**	**129**	**314**	**328**
Lager/industri									
Malmö	22	156	110	704	83,1%	91	28	185	63
Helsingborg	14	88	68	776	91,4%	63	12	128	51
Lund	5	21	21	1 018	96,5%	20	3	162	17
Köpenhamn	1	17	14	821	100,9%	14	4	228	10
Summa lager/industri	**42**	**282**	**213**	**757**	**88,3%**	**188**	**47**	**168**	**141**
Summa	**107**	**694**	**755**	**1 089**	**85,4%**	**645**	**176**	**255**	**469**
Uthyrning och fastighetsadministration							64	93	-64
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**240**	**348**	**405**
Projekt	2	2	2	–	–	0	1	–	-1
Obebyggd mark	4	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**113**	**696**	**757**	**–**	**–**	**645**	**241**	**–**	**404**

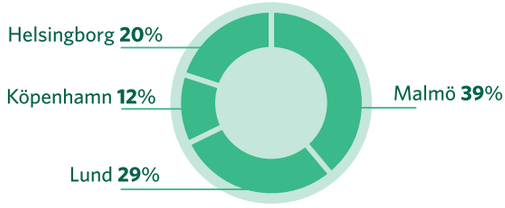
Fastighetsrelaterade nycketal

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hyresvärde, kr/kvm	1 089	1 078	1 121	1 107	1 065	1 060	1 063	989	971	932
Ekonomisk uthyrningsgrad	85,4%	85,3%	85,0%	84,5%	85,2%	86,6%	86,5%	88,1%	87,7%	86,8%
Fastighetskostnader, kr/kvm	348	345	354	331	304	315	320	278	271	256
Driftsöverskott, kr/kvm	583	575	599	605	603	604	601	593	581	553
Antal fastigheter	113	111	117	117	109	101	100	100	97	92
Uthyrningsbar yta, tkvm	696	646	737	726	678	646	620	621	602	587

Fastighetsvärde per kategori



Fastighetsvärde per område



Storstockholm

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
	KONTOR/BUTIK															
2	Betongblandaren 3	Gårdsfogdevägen 16	Stockholm	2001	1971	2 955	2 782	665	–	–	–	6 402	2 722	43 400	BRO	
3	Betongblandaren 10	Archimedesv 1-3/Gårdsfogdev 8-10	Stockholm	2005	1975/1996	1 675	10 437	2 192	–	–	30	14 334	15 170	111 565	BRO	
4	Betongblandaren 12	Gårdsfogdevägen 18 B	Stockholm	1998	1972	7 056	–	366	–	–	–	7 422	3 679	59 400	BRO	
5	Betongblandaren 13	Adolfbergsvägen 15, 25-31	Stockholm	<1995	1989	7 317	2 335	1 310	–	–	–	10 962	7 690	73 200	BRO	B
6	Domnarvet 18	Fagerstagatan 11-13	Stockholm	2012	1991	5 523	103	–	–	–	260	5 886	6 640	–	BRO	T
7	Domnarvet 36	Fagerstagatan 15	Stockholm	2012	1991	3 590	–	200	–	–	–	3 790	3 071	26 078	BRO	T
27	Domnarvet 39	Gunnebogatan 24-26	Stockholm	<1995	1989	1 251	–	1 386	–	–	–	2 637	1 940	17 811	BRO	T
8	Fredsfors 14	Karlsbodavägen 39-41	Stockholm	<1995	1960	11 169	–	6 864	–	–	1 443	19 476	7 073	108 377	BRO	
9	Lisenen 2	Hässelby Torg 1	Stockholm	2011	1982/1995	2 299	–	–	–	–	–	2 299	1 104	–	BRO	T
10	Vallonsmidet 8	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	<1995	1963/1992	13 984	2 765	6 745	–	–	28	23 522	29 425	155 600	BRO	T
18	Getholmen 2	Måsholmstorget 1-13	Stockholm	<1995	1990	5 367	–	356	–	–	–	5 723	3 195	47 600	BRO	T
19	Hästholmen 2	Ekholmsvägen 23	Stockholm	<1995	1985	1 220	–	–	–	–	–	1 220	1 839	8 841	BRO	T
22	Tjurhornet 15	Huddingevägen 103-109	Stockholm	<1995	1986	18 623	575	3 943	–	–	12	23 153	13 314	219 568	BRO	T
12	Hornsberg 10	Lindhagensgatan 133	Stockholm	2015	1985	10 165	390	547	3 840	–	10	14 952	4 578	239 582	BRO	T
23	Mandelblomman 15	Avestag 29/Kronofogdev 56	Stockholm	<1995	1950/1990	3 321	–	300	–	–	–	3 621	4 364	22 413	BRO	
24	Drevern 1 & Dvärgsp. 1	Gråhundsvägen 82-84	Stockholm	<1995	1970/1995	1 215	2 745	–	–	–	–	3 960	5 729	25 400	BRO	T
25	Getholmen 1	Ekholmsvägen 32-36	Stockholm	1998	1982	5 851	–	2 250	–	–	–	8 101	4 717	58 000	BRO	T
15	Marievik 27	Årstaängsvägen 17-19	Stockholm	2015	1956	10 251	1 175	40	–	–	–	11 466	2 747	196 000	BRO	B
16	Marievik 30	Årstaängsvägen 17-19	Stockholm	2015	–	–	–	22	–	–	1 599	1 621	1 883	10 800	BRO	
109	Rosteriet 5	Lövholmsv. 9, Trekantsv. 9	Stockholm	2012	1956	3 270	–	–	–	–	–	3 270	2 390	43 400	BRO	T
28	Gräslöken 1	Anderstorpsvägen 20-26	Solna	2006	1976	6 142	681	233	–	–	–	7 056	1 288	71 000	BRO	T
29	Råsten 4	Råstensg 1/Stureg 10	Sundbyberg	2007	1929/2001	2 700	–	–	–	–	–	2 700	1 111	33 800	BRO	T
30	Yrket 4	Smidesvägen 10-12	Solna	2006	1982/1984	9 494	–	973	–	–	378	10 845	8 774	121 000	BRO	B
31	Ekplantan 4	Djupdalsvägen 1-7	Sollentuna	1996	1990	8 385	1 291	139	–	–	400	10 215	8 595	73 000	BRO	T
32	Ekstubben 21 & 23	Djupdalsvägen 10-22, 30-32	Sollentuna	1999	1989	6 063	–	212	–	–	110	6 385	3 069	52 568	BRO	
33	Ekstubben 25	Djupdalsvägen 24-26	Sollentuna	2011	1987/1988	1 050	–	–	–	–	–	1 050	534	–	BRO	
37	Altartorpet 22	Jägerhorns Väg 6	Huddinge	1996	1986	818	1 267	630	–	–	–	2 715	5 766	34 300	BRO	T
38	Altartorpet 23	Jägerhorns Väg 8	Huddinge	1996	1987	1 736	2 485	–	–	–	–	4 221	5 755	54 800	BRO	T
39	Arrendatorn 15	Jägerhorns Väg 3-5	Huddinge	2001	1987	490	625	210	–	–	–	1 325	2 422	9 794	BRO	
40	Arrendatorn 16	Jägerhorns Väg 1	Huddinge	<1995	1987	628	747	130	–	–	–	1 505	2 803	11 518	BRO	
116	Myren 9	Smista Allé	Huddinge	2011	–	–	589	–	–	–	–	589	12 035	1 775	BRO	
43	Riggen 2	Botkyrkavägen 4	Huddinge	2012	1991	5 255	–	160	–	–	32	5 447	5 901	37 200	BRO	T
113	Spejaren 3	Smista Allé	Huddinge	1997	2014	–	–	–	6 793	–	–	6 793	5 036	30 029	BRO	B
44	Varpen 8 C	Smista Allé 32	Huddinge	1997	2010	–	–	–	1 390	–	–	1 390	3 100	8 929	BRO	
42	Varpen 8	Smista Allé 36	Huddinge	1997	2009	–	–	–	11 290	–	–	11 290	6 900	48 352	BRO	
45	Visiret 2 A	Smista Allé 44	Huddinge	2004	2004	–	–	–	2 690	–	–	2 690	4 890	16 594	BRO	T
46	Visiret 2 B&C	Smista Allé 42	Huddinge	1997	2006	–	–	–	7 500	–	–	7 500	13 747	44 800	BRO	T
115	Visiret 2 D	Smista Allé	Huddinge	1997	2013	–	–	–	–	–	12 357	12 357	5 000	30 130	BRO	T
47	Visiret 2 F	Smista Allé 38-50	Huddinge	1997	2009	–	–	–	4 895	–	–	4 895	8 241	28 800	BRO	T
50	Veddesta 2:22	Nettovägen 7	Järfälla	<1995	1965/1975	508	–	–	–	–	–	508	1 782	2 765	BRO	
52	Veddesta 2:58	Fakturavägen 5	Järfälla	2007	1985/1995	980	–	–	–	–	–	980	2 452	6 666	BRO	
53	Veddesta 2:66	Girovägen 13	Järfälla	2010	1989	3 196	–	250	–	–	8	3 454	7 422	23 415	BRO	
54	Sicklaön 393:4	Vikdalsvägen 50	Nacka	<1995	1990	3 485	–	549	–	–	–	4 034	10 819	42 822	BRO	
	Summa kontor/butik					**167 032**	**30 992**	**30 672**	**38 398**		**0 16 667**	**283 761**	**250 712**	**2 251 092**		
	LAGER/INDUSTRI															
56	Charkuteristen 5	Hallvägen 21	Stockholm	2001	1955	1 520	–	5 447	–	–	–	6 967	4 213	11 348	BRO	T
57	Charkuteristen 6	Slakthusgatan 20	Stockholm	2001	1955	–	1 066	1 139	186	–	–	2 391	1 665	8 034	BRO	T
58	Charkuteristen 8	Slakthusgatan 22	Stockholm	2001	1968	548	–	4 667	–	–	–	5 215	2 582	16 793	BRO	T
60	Sandhagen 6	Slakthusgatan 9	Stockholm	2001	1967	1 531	–	2 659	–	–	–	4 190	1 728	15 464	BRO	T
61	Domnarvet 4	Domnarvsgatan 27-29	Stockholm	<1995	1987	1 682	–	5 427	–	–	642	7 751	8 605	37 200	BRO	T
62	Domnarvet 27	Fagerstagatan 19 B	Stockholm	<1995	1982	–	–	–	1 970	–	–	1 970	4 337	11 665	BRO	T
63	Domnarvet 28	Fagerstagatan 19 C	Stockholm	2010	1986	–	–	–	3 720	–	–	3 720	7 272	19 992	BRO	T

Skarven
Fysingen
Karby
VALLENTUNA
UPPLANDS-VÄSBY
Vallentunasjön
BRO
Brunna
Stava
Kungsängen
Rotebro
Ullnasjön
Brofjärden
Kallhäll
Görväln
TÄBY
Näsfjärden
Jakobsberg
SOLLENTUNA
Enebyberg
Stora Värtan
Bällstaån
Veddesta
Akalla
Kista
DANDERYD
Globen
Johanneshov
Lunda
Spånga
SUNDBYBERG
SOLNA
Hässelby villastad
Mariehäll
LIDINGÖ
Lambar-fjärden
Bromma
Solvalla
Lilla Alby
Blackeberg
Centrum
Lilla Värtan
Stenhamra
Älvik
STOCKHOLM
Drottningholm
Södermalm
NACKA
Hägersten
Johanneshov
Långtarmen
Fiskarfjärden
Smista
Älvsjö
Enskede
Bagarmossen
Sätra
EKERÖ
Skär-holmen
Kungens Kurva
Älta
Vårby-fjärden
Sköndal
Hallunda
Snättringe
Glömsta
HUDDINGE
Farsta
Fittja
Skogås
Troll-bäcken
Tullinge
Länna
Vidja
Salem
Gladökvarn
SÖDERTÄLJE
Tumba
Rönninge
Handen
Kontor/butik
Lager/Industri
Projekt och mark
0
2000 m
4000 m
6000 m
8000 m

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg./Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
64	Mandelblomman 16	Kronofogdevägen 62	Stockholm	2007	1974	1 011	–	1 938	940	–	–	3 889	4 125	15 650	BRO	
65	Stensätra 7	Strömsätravägen 16	Stockholm	1999	1974	–	–	5 288	–	–	–	5 288	10 212	24 292	BRO	T
66	Dagskiftet 4	Elektravägen 10	Stockholm	2007	1945	358	–	1 352	–	–	–	1 710	1 892	7 871	BRO	T
67	Elektra 3	Västbergavägen 25	Stockholm	<1995	1946	1 144	280	6 652	–	–	–	8 076	10 106	41 985	BRO	
68	Godståget 1	Transportvägen 7-9	Stockholm	<1995	1985	1 785	–	11 211	70	–	5	13 071	31 392	107 976	BRO	T
69	Furudal 4	Fagerstagatan 10	Stockholm	2010	2008	–	–	–	1 237	–	–	1 237	2 051	9 506	BRO	T
70	Lagerhallen 2	Brunnbyvägen 2-4/Partihandlarvägen 27-45	Stockholm	2004	1975	2 194	–	7 560	–	–	3 609	13 363	9 512	57 200	BRO	T
71	Ostmästaren 2	Ostmästargränd 4	Stockholm	2012	1980	–	–	–	3 292	–	–	3 292	5 915	22 000	BRO	T
72	Torngluggen 1	Bällstavägen 159/Tornväktargränd 1-9	Stockholm	<1995	1963/1983	–	–	1 900	–	–	–	1 900	3 898	9 551	BRO	T
73	Tornluckan 1	Tornväktargränd 6	Stockholm	<1995	1960	–	–	810	–	–	–	810	927	3 144	BRO	T
74	Vagnhallen 19	Jämtlandsgatan 131	Stockholm	2006	1963/1974	–	–	–	5 544	–	–	5 544	5 177	22 371	BRO	T
108	Elementet 3	Bäckvägen 20	Sollentuna	2012	1963	722	–	1 597	799	–	–	3 118	2 624	13 769	BRO	
76	Elementet 4	Bäckvägen 18	Sollentuna	<1995	1960	1 084	245	9 794	–	–	–	11 123	18 469	56 325	BRO	
77	Revisorn 4	Bergkällavägen 33	Sollentuna	2011	1988	–	–	–	2 635	–	–	2 635	6 915	17 955	BRO	B
78	Tidskriften 2	Kuskvägen 2	Sollentuna	1997	1976	1 235	2 894	5 673	–	–	–	9 802	18 203	64 341	BRO	
79	Rosersberg 2:21-22	Rosersbergsvägen 43-45	Sigtuna	1996	1990	–	–	2 126	–	–	–	2 126	5 240	12 047	BRO	
81	Rosersberg 11:34	Tallbacksgatan 14	Sigtuna	1996	1987/1990	464	–	36 015	–	–	–	36 479	92 299	189 828	BRO	
114	Rosersberg 11:94	Skansvägen 25	Sigtuna	2014	2008	–	–	9 353	–	–	–	9 353	19 971	61 400	BRO	B
83	Bredgården 1:7	Jättevägen 4	Järfälla	2010	1978	111	294	–	3 057	–	260	3 722	9 213	14 000	BRO	
102	Veddesta 1:9	Fakturavägen 2	Järfälla	2007	1965	–	–	285	1 918	–	–	2 203	3 731	19 131	BRO	
84	Veddesta 2:17	Nettovägen 9	Järfälla	2006	1968	–	–	1 338	–	–	–	1 338	5 350	7 527	BRO	
85	Veddesta 2:19	Girovägen 9	Järfälla	<1995	1964	–	–	2 556	–	–	–	2 556	10 000	16 067	BRO	
86	Veddesta 2:21	Nettovägen 5	Järfälla	<1995	1965/1988	460	–	1 495	–	–	–	1 955	5 000	9 705	BRO	
87	Veddesta 2:26	Nettovägen 11	Järfälla	<1995	1968	465	190	2 288	–	–	–	2 943	7 000	15 224	BRO	
88	Veddesta 2:49	Girov 11	Järfälla	2010	1981	–	–	1 329	2 350	–	–	3 679	9 250	22 281	BRO	T
89	Veddesta 2:50	Kontov 7/Veddestav 23-25	Järfälla	<1995	1964	1 339	–	2 884	565	–	–	4 788	21 889	32 164	BRO	B
90	Veddesta 2:60	Fakturavägen 4	Järfälla	2007	1987	175	–	155	644	–	–	974	1 099	4 561	BRO	T
91	Veddesta 2:68	Fakturavägen 6	Järfälla	2012	1990	239	–	–	2 546	–	–	2 785	2 801	13 136	BRO	
92	Veddesta 2:77	Fakturavägen 1-3	Järfälla	2007	1994/1997	1 000	–	4 215	–	–	–	5 215	14 857	36 440	BRO	
106	Elektronen 1	Hovslagarevägen 5	Sollentuna	2012	1957/1987	261	–	–	2 112	–	–	2 373	3 639	11 278	BRO	
107	Elektronen 4	Hovslagarevägen 3A-B	Sollentuna	2012	1958/1992	855	–	1 267	1 710	–	–	3 832	5 273	19 255	BRO	
34	Ringpärmen 3	Bergskällavägen 30	Sollentuna	2005	1986	895	–	2 047	997	–	240	4 179	7 918	23 091	BRO	
41	Ellipsen 3	Ellipsvägen 11	Huddinge	2001	1993	2 319	–	1 139	–	–	–	3 458	3 904	16 828	BRO	
–	Dumpern 7	Speditionsvägen 36	Huddinge	2014	2009	–	–	6 792	–	–	–	6 792	12 035	36 605	BRO	
112	Palissaden 4	Smista Allé 30	Huddinge	1997	2013	–	–	–	2 198	–	–	2 198	3 285	17 885	BRO	
–	Slipstenen 1	Fräsarv. 19/Slipstensv. 4-8	Huddinge	2012	2006	–	2 808	–	–	–	–	2 808	11 442	17 208	BRO	
93	Skälby 2:9	Instrumentvägen 2	Uppl-väsby	2010	1984	697	–	–	2 486	–	–	3 183	7 720	19 997	BRO	T
94	Hantverkaren 2	Hantverkarvägen 9	Botkyrka	<1995	1976/1979	–	–	–	5 790	–	–	5 790	11 672	24 497	BRO	T
95	Kumla Hage 3	Kumla Gårdsväg 24 A-B	Botkyrka	<1995	1985	–	–	1 889	–	–	–	1 889	3 959	8 370	BRO	
96	Kumla Hage 13	Kumla Gårdsväg 24 C	Botkyrka	<1995	1990	–	–	1 630	–	–	–	1 630	3 258	8 151	BRO	
98	Saltmossen 3	Kumla Gårdsväg 21	Botkyrka	<1995	1983/1986	–	–	24 079	2 453	–	–	26 532	57 214	151 801	BRO	
110	Segersby 1	Kumla Gårdsväg 10	Botkyrka	2012	1976	325	–	3 384	8 310	–	–	12 019	24 104	45 304	BRO	
105	Åby 1:223	Cementvägen 7	Haninge	2011	2013	–	–	–	6 553	–	–	6 553	10 209	40 600	BRO	
–	Skarpnäs 5:10	Skarpövägen 14	Nacka	2010	2008	2 301	–	2 247	1 274	–	120	5 942	7 491	31 349	BRO	
	Summa lager/industri					**26 720**	**7 777**	**181 627**	**65 356**	**0**	**4 876**	**286 356**	**542 643**	**1 520 162**		
	PROJEKT															
1	Archimedes 1	Gårdsfogdevägen 2-6	Stockholm	1996	1979	11 328	2 144	4 345	310	–	–	18 127	13 663	100 479	BRO	B
11	Bangården 4	Huvudstagatan 5	Solna	2015	1968	5 465	–	–	300	–	–	5 765	1 977	53 204	BRO	T
	Summa projekt					**16 793**	**2 144**	**4 345**	**610**	**0**	**0**	**23 892**	**15 640**	**153 683**		
	OBEBYGGD MARK															
13	Kranbilen 2	Lyftkransvägen 11	Huddinge	2015	–	–	–	–	–	–	–	–	17 066	11 000	BRO	B
104	Smista Park	Smista Allé	Huddinge	2011	–	–	–	–	–	–	–	–	30 955	–	BRO	
17	Spejaren 4	Smista Allé	Huddinge	2011	–	–	–	–	–	–	–	–	23 499	46 000	BRO	B
35	Varpen 10	Smista Allé 36	Huddinge	2011	–	–	–	–	–	–	–	–	5 715	–	BRO	
36	Varpen 11	Smista Allé 36	Huddinge	2011	–	–	–	–	–	–	–	–	6 082	–	BRO	B
48	Visiret 3	Smista Allé	Huddinge	2011	–	–	–	–	–	–	–	–	3 122	4 120	BRO	B
49	Visiret 4	Smista Allé	Huddinge	2011	–	–	–	–	–	–	–	–	2 566	3 386	BRO	B
35	Rosersberg 11:130	Metallvägen	Sigtuna	2015	–	–	–	–	–	–	–	–	23 315	–	BRO	B
59	Linde Torp 8	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	5 537	6 050	BRO	B
36	Vallonsmidet 11	Gårdsfogdevägen 1-7	Stockholm	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	–	8 200	BRO	B
	Summa obebyggd mark					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**117 857**	**78 756**		
	Summa Storstockholm					**210 545**	**40 913**	**216 644**	**104 364**		**0 21 543**	**594 009**	**926 852**	**4 003 693**		

Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm 2015-12-31

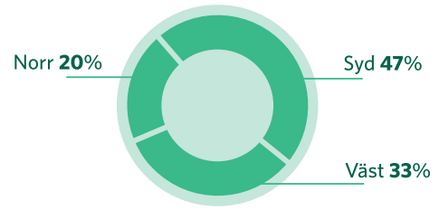
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Norr	6	23	30	1 325	83,7%	25	6	287	19
Väst	15	136	195	1 438	89,4%	175	45	329	130
Syd	22	125	187	1 494	90,9%	170	33	262	137
Summa kontor/butik	**43**	**284**	**412**	**1 453**	**89,7%**	**370**	**84**	**296**	**286**
Lager/industri									
Norr	22	121	123	1 017	93,8%	115	24	199	91
Väst	8	27	25	935	88,2%	22	6	228	16
Syd	21	139	147	1 058	90,4%	133	30	213	103
Summa lager/industri	**51**	**287**	**295**	**1 029**	**91,7%**	**270**	**60**	**208**	**210**
Summa	**94**	**571**	**707**	**1 240**	**90,5%**	**640**	**144**	**252**	**496**
Uthyrning och fastighetsadministration							47	82	-47
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**191**	**334**	**449**
Projekt	2	23	29	–	–	10	6	–	4
Obebyggd mark	10	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**106**	**594**	**736**	**–**	**–**	**650**	**197**	**–**	**453**

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hyresvärde, kr/kvm	1 240	1 199	1 198	1 203	1 181	1 154	1 175	1 144	1 090	1 038
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,5%	85,4%	83,1%	82,8%	82,2%	82,8%	84,8%	84,0%	81,2%	81,3%
Fastighetskostnader, kr/kvm	334	326	337	344	362	345	347	343	325	338
Driftsöverskott, kr/kvm	788	697	658	652	609	611	650	618	560	506
Antal fastigheter	106	106	105	109	100	97	90	90	87	80
Uthyrningsbar yta, tkvm	594	649	639	650	573	569	534	535	517	501

Fastighetsvärde per kategori

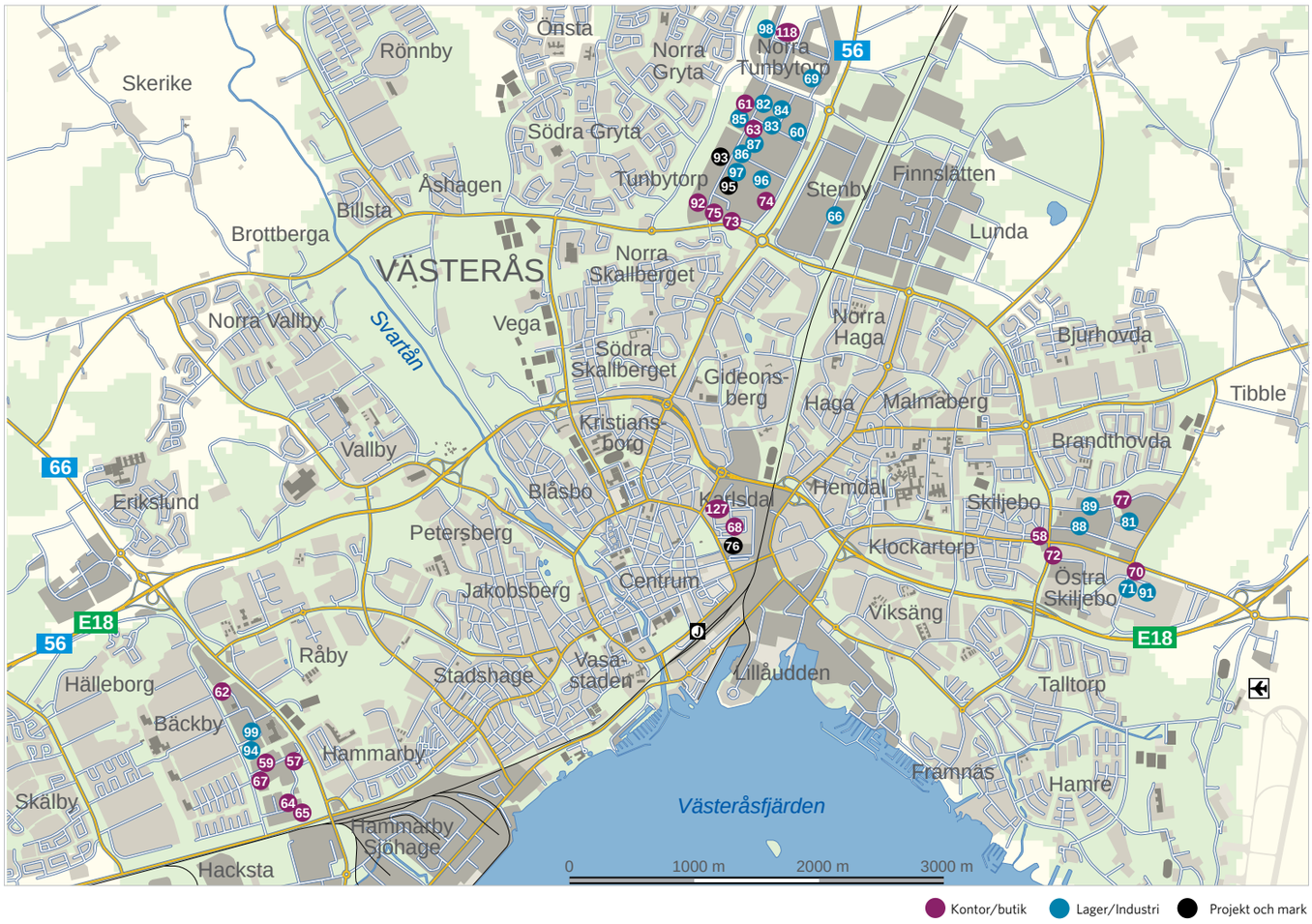
Fastighetsvärde per område



Mälardalen

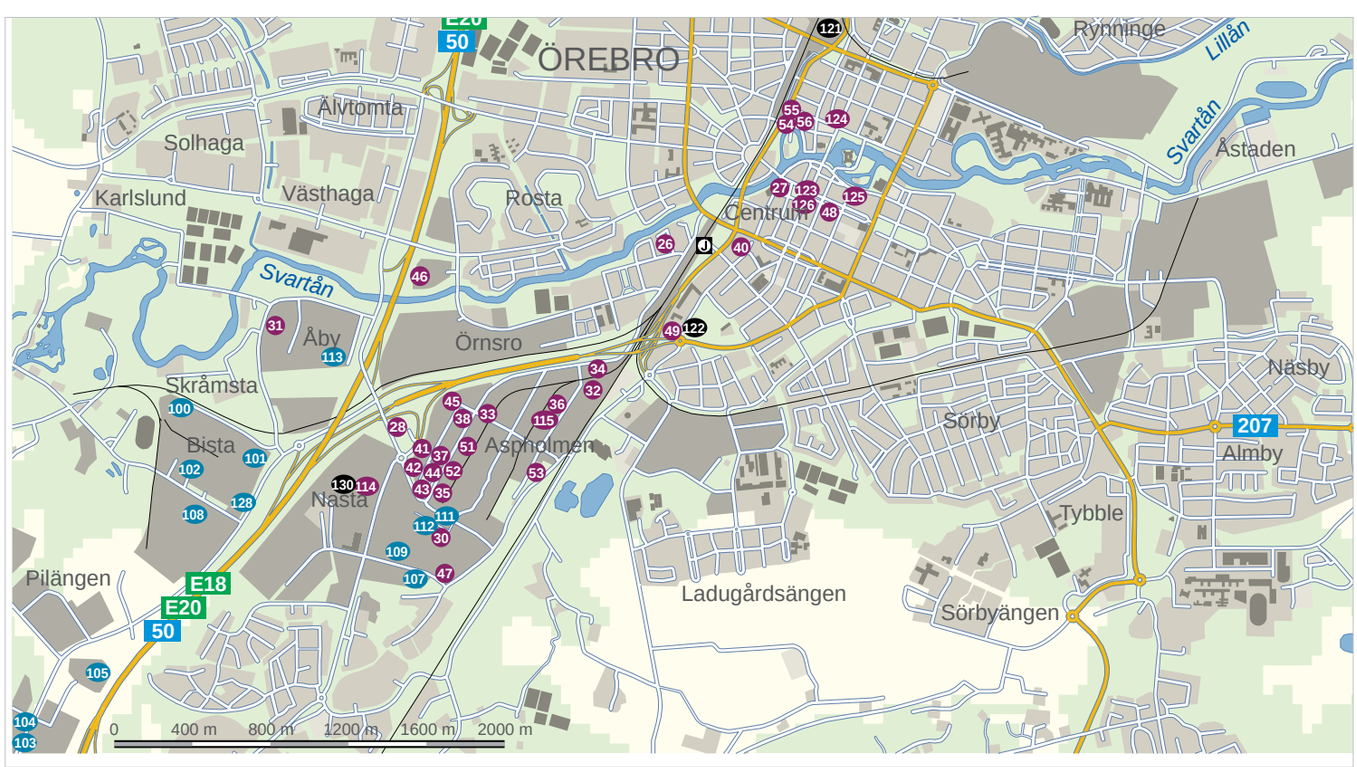
	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
	KONTOR/BUTIK															
1	Boländerna 5:12	Fålhagsleden 51	Uppsala	2010	1983/1996	5 984	–	286	–	–	–	6 270	15 251	42 380	ASP	B
2	Boländerna 8:6	Knivstagatan 6	Uppsala	2008	1990	2 431	–	18	–	–	–	2 449	3 806	20 674	ASP	
3	Boländerna 8:11	Bergsbrunnagatan 15	Uppsala	2008	1975	3 989	485	3 376	–	–	–	7 850	11 535	16 853	ASP	
4	Boländerna 9:1	Märstagatan 2	Uppsala	2008	1946/2005	1 737	–	537	–	–	–	2 274	2 890	–	ASP	
5	Boländerna 11:5	Märstagatan 7	Uppsala	2011	1975	2 407	–	–	–	–	–	2 407	4 346	14 509	ASP	B
6	Boländerna 28:3	Stångjärnsgatan 10	Uppsala	2000	1971	–	24 655	1 064	–	–	–	25 719	64 871	241 200	ASP	B
8	Boländerna 28:4 A	Stångjärnsgatan 8B	Uppsala	2003	1987	–	–	4 100	–	–	–	4 100	10 981	44 592	ASP	B
7	Boländerna 28:4 B	Verkstadsgatan 11	Uppsala	2003	2002	2 124	–	–	–	–	–	2 124	4 500	25 000	ASP	
9	Boländerna 35:1	Bolandsgatan 18	Uppsala	2006	2006	–	8 466	250	–	–	–	8 716	26 193	71 018	ASP	B
11	Boländerna 36:2	Danmarksgatan 20	Uppsala	2011	1982	360	1 581	396	–	–	–	2 337	3 204	15 400	ASP	
12	Dragarbrunn 16:2	Dragarbrunns Torg 2-6/ Klostergatan 13-15	Uppsala	2004	1963	4 616	1 798	184	–	–	129	6 727	2 209	119 000	ASP	
13	Dragarbrunn 20:2	Kungsgatan 43/ St Persgatan 17	Uppsala	1999	1963	2 479	767	46	–	–	–	3 292	921	–	ASP	
14	Dragarbrunn 20:4	Dragarbrunnsgatan 34	Uppsala	2010	2010/2014	9 375	3 134	456	–	1 305	–	14 270	4 472	104 400	ASP	
120	Dragarbrunn 21:1 & 21:5	S:t Persgatan 21	Uppsala	2012	1970	6 516	–	617	–	–	–	7 133	4 747	8 930	ASP	B
17	Kungsängen 35:3	Kungsgatan 76	Uppsala	1998	2001	3 030	–	–	–	–	–	3 030	4 547	32 234	ASP	
18	Kvarngärdet 64:3	Sportfältsvägen 3	Uppsala	1996	1991	1 959	–	15	–	–	–	1 974	2 955	14 475	ASP	
19	Årsta 36:2	Möllersvärdsgatan 12	Uppsala	<1995	1978/1989	1 319	–	1 538	–	–	–	2 857	5 143	19 816	ASP	
21	Årsta 67:1	Stålgatan 8-12	Uppsala	<1995	1988	540	9 962	932	–	–	–	11 434	31 608	85 951	ASP	
22	Årsta 72:3	Svederusgatan 1-4	Uppsala	1997	1990	1 817	1 792	1 136	3 511	–	224	8 480	10 792	44 770	ASP	
23	Årsta 74:1	Fyrislundsgatan 68	Uppsala	1999	1985	177	6 665	6	–	–	–	6 848	15 268	37 000	ASP	
24	Årsta 74:3	Axel Johanssons Gata 4-6	Uppsala	<1995	1990	13 088	238	321	–	–	753	14 400	17 212	83 000	ASP	
25	Årsta 78:1	Fyrislundsgatan 73	Uppsala	2011	2000	2 838	–	–	–	–	–	2 838	4 156	16 146	ASP	
26	Basen 10	Fridhemsgatan 2-4	Örebro	<1995	1900/1990	6 244	–	–	–	–	–	6 244	4 997	39 200	ASP	
27	Borgaren 1	Fabriksgatan 1 A	Örebro	2008	1969/2001	6 545	–	1 100	–	–	847	8 492	3 375	63 548	ASP	
123	Bromsgården 1	Drottninggatan 11	Örebro	2015	1929	1 187	1 269	33	–	566	–	3 055	1 144	27 227	ASP	
124	Gillet 22	Olaigatan 15	Örebro	2015	1978	4 591	562	9	–	–	362	5 524	1 217	49 400	ASP	
125	Hållstugan 28	Kungsgatan 3	Örebro	2015	1929	1 889	2 167	–	–	1 272	2 462	7 790	7 149	64 627	ASP	
28	Inköparen 1	Rörvägen 1	Örebro	2007	2008	3 586	5 853	–	–	–	–	9 439	22 500	81 054	ASP	
–	Järnmalmen 1	Osmundgatan 10	Örebro	2006	1967/1995	2 695	–	8 249	–	–	–	10 944	47 714	31 768	ASP	B
30	Konstruktören 11	Söderleden 14	Örebro	<1995	1987	2 255	–	–	–	–	–	2 255	7 876	9 915	ASP	
31	Kontrollanten 9	Åbyvägen 3	Örebro	2007	1992	3 679	–	1 106	–	–	–	4 785	11 974	15 881	ASP	
32	Lagerchefen 3	Aspholmsvägen 3	Örebro	1996	1957/1985	–	1 900	–	–	–	–	1 900	9 213	12 961	ASP	B
33	Lantmannen 7	Boställsvägen 10	Örebro	<1995	1985	72	2 248	250	–	–	–	2 570	8 573	10 117	ASP	
114	Litografen 1&2	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012	1964	3 710	7 414	9 960	–	–	957	22 041	122 107	120 127	ASP	
34	Motormannen 1	Radiatorvägen 1	Örebro	<1995	1966	284	3 436	410	–	–	12	4 142	10 501	17 875	ASP	
126	Prästgården 12	Drottninggatan 18-20	Örebro	2015	1933	5 042	367	120	–	384	605	6 518	2 861	63 695	ASP	
35	Röda rummet	Radiatorvägen 17	Örebro	1996	2000	3 405	–	–	–	–	–	3 405	7 710	24 650	ASP	
36	Rörläggaren 1	Aspholmsvägen 4	Örebro	<1995	1963/1992	–	–	–	4 480	–	–	4 480	15 881	21 686	ASP	B
37	Rörmokaren 1	Elementvägen 13-15	Örebro	<1995	1963/1986	110	–	–	3 735	–	–	3 845	10 432	16 338	ASP	
38	Rörmokaren 5	Elementvägen 1	Örebro	<1995	1984	1 297	1 023	–	–	–	–	2 320	6 656	12 088	ASP	
40	Stinsen 18	Fabriksgatan 18-22	Örebro	2008	1983/2003	11 942	–	103	–	–	277	12 322	5 008	103 600	ASP	B
41	Svetsaren 4	Elementvägen 12	Örebro	<1995	1976/1984	176	1 695	2 393	–	–	–	4 264	9 644	16 897	ASP	
42	Svetsaren 5	Elementvägen 14	Örebro	<1995	1977/1988	2 970	–	150	–	–	–	3 120	7 355	12 417	ASP	
43	Svetsaren 6	Radiatorvägen 14	Örebro	2000	1962	5 625	–	–	–	–	–	5 625	7 956	50 855	ASP	
44	Svetsaren 7	Elementvägen 16	Örebro	<1995	1960/1983	675	–	180	–	–	–	855	2 658	5 179	ASP	
45	Svetsaren 8	Elementvägen 4	Örebro	<1995	1977	570	3 060	220	–	–	–	3 850	8 074	12 477	ASP	
46	Svänghjulet 1	Stubbengatan 2	Örebro	2010	2004	4 755	1 660	2 378	–	–	250	9 043	24 143	34 052	ASP	B
47	Telemontören 1	Nastagatan 2	Örebro	2007	1993	3 620	–	2 882	–	–	–	6 502	30 750	19 406	ASP	B
48	Tryckeriet 2	Stortorget 8	Örebro	2008	1984/1999	1 400	847	–	–	–	387	2 634	1 350	26 724	ASP	
49	Tågmästaren 25	Fabriksgatan 54	Örebro	2008	1986	6 225	–	1 167	–	–	6	7 398	8 110	34 400	ASP	B
51	Virkeshandlaren 7	Radiatorvägen 11	Örebro	<1995	1970/1987	5 911	–	270	–	–	–	6 181	15 377	27 175	ASP	
52	Virkeshandlaren 10	Radiatorvägen 13-15	Örebro	1996	1979	2 683	3 565	1 080	–	–	–	7 328	20 242	30 498	ASP	
53	Ånsta 20:117	Aspholmsvägen 9	Örebro	1996	1990	755	–	–	–	–	–	755	1 907	3 742	ASP	
54	Ölstånkan 11	Järntorgsgatan 1	Örebro	2008	1939/2003	3 940	–	580	–	–	–	4 520	937	28 800	ASP	
55	Ölstånkan 14	Olaigatan 2	Örebro	2008	1929	2 194	–	–	–	–	–	2 194	852	16 700	ASP	
56	Ölstånkan 15	Olaigatan 4	Örebro	2008	1975/2003	3 101	–	–	–	–	–	3 101	1 517	23 000	ASP	
57	Blästerugnen 2	Kokillgatan 7	Västerås	1997	1991	–	1 894	–	–	–	–	1 894	11 045	8 938	ASP	T
58	Dagsländan 11	Jonasborgsvägen 26	Västerås	1996	1990	1 106	–	–	–	–	–	1 106	3 651	6 261	ASP	T
59	Degeln 1	Kokillgatan 1-3	Västerås	1996	1984	4 599	1 050	700	181	–	–	6 530	26 917	21 734	ASP	T
60	Elenergin 1	Elledningsgatan 2	Västerås	2008	1976	119	466	–	4 498	–	–	5 083	26 290	18 763	ASP	B
61	Elledningen 4	Tunbytorpsgatan 31	Västerås	<1995	1991	3 586	–	–	–	–	–	3 586	10 256	20 460	ASP	
62	Fallhammaren 1	Fallhammargatan 3	Västerås	<1995	1989	2 425	–	1 655	407	–	–	4 487	10 700	17 729	ASP	
63	Friledningen 13	Tunbytorpsgatan 10	Västerås	1999	1978	390	1 440	750	–	–	–	2 580	7 000	11 864	ASP	T

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
64	Gjutjärnet 7	Gjutjärnsgatan 5	Västerås	<1995	1989	–	2 005	247	260	–	135	2 647	10 517	8 015	ASP	
65	Hjulsmeden 1	Gjutjärnsgatan 8	Västerås	<1995	1990	–	1 112	871	–	–	–	1 983	5 625	8 599	ASP	
66	Jordlinan 2	Stenbygatan 6	Västerås	<1995	1991	179	2 050	6 155	480	–	–	8 864	21 467	27 264	ASP	B
67	Kokillen 1	Kokillgatan 2	Västerås	1996	1988	545	1 165	1 295	–	–	–	3 005	11 975	13 386	ASP	T
68	Kopparlunden	Kopparlunden	Västerås	2001	1890/2000	19 142	–	–	1 524	–	–	20 666	10 256	119 069	ASP	
69	Kraftfältet 5	Omformargatan 2	Västerås	2005	1991	715	836	1 640	729	–	–	3 920	11 221	15 950	ASP	
70	Köpmannen 1	Kranbyggargatan 1	Västerås	<1995	1984	–	320	–	1 095	–	–	1 415	5 804	7 303	ASP	
71	Köpmannen 3	Kranbyggargatan 3	Västerås	<1995	1982	–	875	–	1 545	–	–	2 420	10 073	12 006	ASP	T
72	Ringborren 8&16	Tallmätargatan 1	Västerås	<1995	1956/1988	4 987	–	–	–	–	–	4 987	9 019	14 239	ASP	
73	Tunbytorp 1	Strömledningsgatan 1	Västerås	2005	1965	410	3 797	524	1 278	–	–	6 009	27 584	23 382	ASP	
74	Tunbytorp 7	Strömledningsgatan 3	Västerås	2005	1965	–	360	1 901	5 674	–	–	7 935	31 990	32 271	ASP	T
75	Tunbytorp 19	Tunbytorpsgatan 2 A	Västerås	2005	1990	1 982	–	–	–	–	–	1 982	11 782	6 745	ASP	
76	Verkstaden 14	Kopparlunden	Västerås	2001	2001	6 692	–	–	–	–	–	6 692	40 900	39 934	ASP	
127	Verkstaden 15	Legeringsgatan 2	Västerås	2015	1977/1992	1 071	–	–	–	–	–	1 071	2 960	–	ASP	B
77	Vikingatiden 9	Brandthovdagatan 17 A	Västerås	2007	2004	173	–	438	173	–	–	784	3 477	3 124	ASP	
	Summa kontor/butik					**218 040**	**113 979**	**64 094**	**29 570**	**3 527**	**7 406**	**436 616**	**1 009 876**	**2 622 463**		
	LAGER/INDUSTRI															
129	Boländerna 11:4	Björkgatan 67 B	Uppsala	2015	1960/2003	600	–	–	1 370	–	230	2 200	5 290	–	ASP	B
78	Boländerna 12:1	Danmarksgatan 24	Uppsala	2011	1979	520	–	4 440	1 730	–	–	6 690	14 136	32 284	ASP	B
79	Husbyborg 1:83	Gamla Börjevägen 4	Uppsala	2008	1972/1988	–	218	747	5 969	–	–	6 934	14 543	37 752	ASP	
20	Årsta 36:7	Hanselligatan 6	Uppsala	2007	1986	388	–	1 873	–	–	–	2 261	3 358	13 526	ASP	
80	Årsta 38:1	Möllersvärdsgatan 5	Uppsala	<1995	1979	–	–	–	2 960	–	–	2 960	8 572	18 160	ASP	B
81	Barkborren 3	Barkborregatan 3	Västerås	<1995	1970/1989	–	–	–	2 950	–	–	2 950	10 000	8 748	ASP	T
82	Elkraften 4	Tunbytorpsgatan 16	Västerås	2005	1976	–	–	946	–	–	–	946	5 673	4 100	ASP	T
83	Elkraften 6	Elledningsgatan 4	Västerås	2008	1981	–	–	1 150	–	–	–	1 150	8 025	4 765	ASP	T
84	Elkraften 7	Energigatan 3 A	Västerås	2005	1976	250	–	–	1 070	–	–	1 320	5 073	4 373	ASP	T
85	Elledningen 1	Tunbytorpsgatan 29	Västerås	1999	1982	–	1 200	710	–	–	–	1 910	8 300	7 225	ASP	T
86	Friledningen 8	Tunbytorpsgatan 6	Västerås	2005	1971	235	–	568	1 539	–	–	2 342	11 243	8 133	ASP	T
87	Friledningen 9	Tunbytorpsgatan 8	Västerås	2005	1968	647	940	2 115	1 500	–	–	5 202	9 995	18 990	ASP	
88	Fältmätaren 29	Fältmätargatan 9	Västerås	2007	1960	810	–	–	2 257	–	–	3 067	10 173	11 032	ASP	T

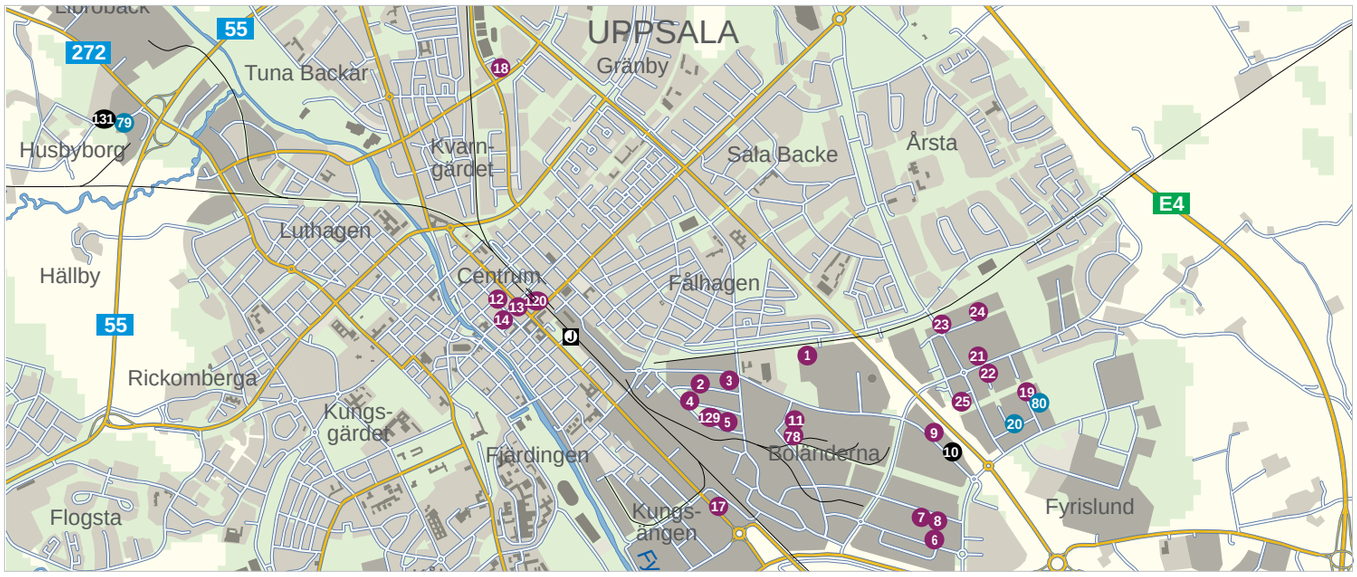


Kontor/butik Lager/Industri Projekt och mark

				Förvärvs-	Bygg/	Kvadratmeter per lokalslag									Förv.	
	Fastighet	Gatuadress	Kommun	år	Omb. år	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	bolag	Anm
118	Högspänningen 1	Lågspänningsgatan 8	Västerås	2007	2014	–	–	–	3 911	–	–	3 911	22 500	27 800	ASP	B
89	Järnåldern 6	Brandthovdagatan 11	Västerås	2008	1982	476	–	629	777	–	45	1 927	5 967	7 426	ASP	T
–	Krista 1	Saltängsvägen 59	Västerås	2004	2005	–	–	–	2 980	–	–	2 980	11 500	17 398	ASP	
91	Köpmannen 8	Lundby Gårdsgata 4	Västerås	2004	1988	–	–	351	2 334	–	–	2 685	9 957	10 510	ASP	
92	Ledningstråden 1	Tunbytorpsgatan 1-3	Västerås	2005	1967	520	1 011	4 541	–	–	–	6 072	27 410	20 961	ASP	T
94	Lufthammaren 1	Ånghammargatan 2-4	Västerås	1996	1977	3 894	–	1 803	1 646	–	–	7 343	17 055	20 642	ASP	T
96	Tunbytorp 8	Friledningsgatan 3 A	Västerås	2005	1970	–	–	830	–	–	–	830	5 825	3 714	ASP	
97	Tunbytorp 10	Tunbytorpsgatan 4 A	Västerås	2005	1978	957	–	6 324	–	–	211	7 492	24 663	20 400	ASP	
98	Voltmätaren 3	Lågspänningsgatan 7	Västerås	2006	1990	–	–	–	760	–	–	760	2 254	2 645	ASP	
99	Ånghammaren 2	Ånghammargatan 1-9	Västerås	1996	1972/1994	1 181	520	4 744	6 996	–	40	13 481	35 738	32 101	ASP	T
100	Bleckslagaren 1	Handelsgatan 9	Örebro	2012	1970	645	–	3 185	–	–	–	3 830	14 405	–	ASP	
101	Bleckslagaren 6	Handelsgatan 1	Örebro	2008	1982	–	–	–	4 326	–	–	4 326	22 243	16 096	ASP	B
102	Bleckslagaren 8	Vattenverksgatan 8	Örebro	2006	1978/2001	–	–	–	4 750	–	–	4 750	24 878	20 017	ASP	B
103	Chauffören 2	Stuvargatan 3	Örebro	1997	1991	500	–	6 600	–	–	–	7 100	16 974	24 435	ASP	
104	Chauffören 3	Pikullagatan 9	Örebro	2006	1991	–	–	–	1 577	–	–	1 577	5 442	5 519	ASP	
105	Distributören 7	Krangatan 11	Örebro	2012	1989	795	–	6 795	–	–	–	7 590	24 675	24 185	ASP	
–	Däcket 1	Dialoggatan 14	Örebro	2008	2012	–	–	740	1 128	–	–	1 868	7 184	10 448	ASP	
108	Elektrikern 3	Vattenverksgatan 3	Örebro	2012	1972	–	–	8 440	–	–	–	8 440	18 823	17 800	ASP	
107	Försäljaren 2	Nastagatan 9	Örebro	2012	2008	–	–	3 049	–	–	–	3 049	9 545	18 130	ASP	B
109	Grosshandlaren 2	Nastagatan 6-8	Örebro	2001	1977	2 008	1 955	19 170	–	–	–	23 133	61 695	93 028	ASP	B
–	Gällersta-Gryt 4:9	Gällerstavägen	Örebro	<1995	1969	–	–	–	11 625	–	–	11 625	42 143	24 606	ASP	
111	Konstruktören 9	Söderleden 10	Örebro	1996	1987	–	–	1 260	–	–	–	1 260	3 573	5 838	ASP	
112	Konstruktören 10	Söderleden 12	Örebro	<1995	1987	–	–	–	3 665	–	–	3 665	10 649	16 630	ASP	
113	Kontrollanten 12	Skomaskinsgatan 6	Örebro	2012	1981	3 859	–	6 982	–	–	–	10 841	30 946	33 400	ASP	
115	Rörläggaren 2	Aspholmsvägen 6	Örebro	2004	1984	–	–	2 955	–	–	–	2 955	4 960	12 387	ASP	
–	Ånsta 20:148	Berglunda 208	Örebro	2007	1971/1999	1 380	–	2 805	–	–	–	4 185	44 237	23 281	ASP	B
	Summa lager/industri					**19 665**	**5 844**	**93 752**	**67 820**	**0**	**526**	**187 607**	**619 622**	**678 485**		
	PROJEKT															
10	Boländerna 35:2	Bolandsgatan 20	Uppsala	<1995	1981	–	4 118	–	–	–	–	4 118	9 600	35 400	ASP	B
131	Husbyborg 1:83 B	Gamla Börjevägen 4	Uppsala	2008	–	–	–	–	–	–	1	1	31 000	–	ASP	B
93	Ledningstråden 6	Tunbytorpsgatan 23	Västerås	2005	1970	–	–	–	–	–	–	–	8 000	3 550	ASP	T/B
95	Tunbytorp 2	Tunbytorpsgatan 4	Västerås	2005	1970	–	–	–	1 933	–	–	1 933	19 191	12 376	ASP	B
76	Verkstaden 14	Kopparlunden	Västerås	2001	2001	6 163	–	–	–	–	–	6 163	1	–	ASP	B
128	Bleckslagaren 7	Vattenverksgatan 2	Örebro	2015	–	1 295	–	4 315	–	–	200	5 810	22 160	24 488	ASP	B
122	Drottningparken	Fabriksgatan	Örebro	2014	–	4 237	–	–	–	–	–	4 237	8 000	–	ASP	
130	Litografen 1& 2 B	Adolfsbergsvägen 4	Örebro	2012	–	9 350	–	–	–	–	–	9 350	–	–	ASP	B
121	Olaus Petri 3:244 (del av)	Östra Bangatan	Örebro	2014	–	3	–	–	–	–	–	3	5 000	15 000	ASP	B
	Summa projekt					**21 048**	**4 118**	**4 315**	**1 933**	**0**	**201**	**31 615**	**102 952**	**90 814**		
	Summa Mälardalen					**258 753**	**123 941**	**162 161**	**99 323**	**3 527**	**8 133**	**655 838**	**1 732 450**	**3 391 762**		



Kontor/butik Lager/Industri Projekt och mark



Castellums fastighetsbestånd i Mälardalen 2015-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrnings-grad	Hyres-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader Mkr	Fastighets-kostnader kr/kvm	Drifts-överskott Mkr
Kontor/butik									
Uppsala	22	148	213	1 441	89,5%	190	51	349	139
Örebro	34	189	208	1 098	94,9%	198	58	303	140
Västerås	22	100	112	1 124	85,8%	96	29	292	67
Summa kontor/butik	**78**	**437**	**533**	**1 220**	**90,8%**	**484**	**138**	**316**	**346**
Lager/industri									
Västerås	18	67	54	818	86,8%	47	15	231	32
Örebro	16	100	67	671	88,8%	60	16	162	44
Uppsala	5	21	23	1 066	93,3%	21	5	215	16
Summa lager/industri	**39**	**188**	**144**	**767**	**88,7%**	**128**	**36**	**193**	**92**
Summa	**117**	**625**	**677**	**1 084**	**90,4%**	**612**	**174**	**279**	**438**
Uthyrning och fastighetsadministration							35	55	-35
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**209**	**334**	**403**
Projekt	9	31	14			6	5		1
Totalt	**126**	**656**	**691**	**-**	**-**	**618**	**214**	**-**	**404**

Fastighetsrelaterade nycketal

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hyresvärde, kr/kvm	1 084	1 040	977	967	982	934	928	859	807	778
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,4%	90,8%	90,5%	92,7%	92,6%	90,6%	92,4%	93,0%	89,3%	88,4%
Fastighetskostnader, kr/kvm	334	322	324	312	340	325	329	268	247	258
Driftsöverskott, kr/kvm	646	622	560	584	570	521	528	531	474	429
Antal fastigheter	126	118	114	120	120	116	115	117	101	91
Uthyrningsbar yta, tkvm	656	617	617	624	560	545	516	519	432	410

Fastighetsvärde per kategori

Fastighetsvärde per område

Östra Götaland

	Fastighet	Gatuadress	Kommun	Förvärvs-år	Bygg/Omb. år	Kvadratmeter per lokalslag: Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	Förv. bolag	Anm
	KONTOR/BUTIK															
87	Atollen 3	Lantmätargränd 53-63	Jönköping	2011	2013	2 790	2 404	–	–	765	5	5 964	890	90 051	COR	
97	Algen 1	Lantmätargränd 42	Jönköping	2013	–	–	4 236	–	–	–	162	4 398	2 749	60 400	COR	
1	Droskan 12	Slottsgatan 14	Jönköping	1998	1990	9 394	–	–	–	–	–	9 394	4 951	98 400	COR	
2	Elektronen 1	Datorgatan 6	Jönköping	2008	2000	–	–	1 692	–	–	–	1 692	4 237	7 311	COR	B
3	Hotellet 8	V Storgatan 9-13	Jönköping	<1995	1963/1999	2 952	15 701	296	–	–	–	18 949	5 121	208 000	COR	
4	Vagnmakaren 7	Hästhovsvägen 2	Jönköping	<1995	1983/2001	–	9 531	–	–	–	14	9 545	19 226	63 400	COR	
36	Vakten 11	Batterigatan 2	Jönköping	2015	2009	5 261	1 672	–	–	–	–	6 933	10 947	–	COR	
5	Valutan 11	Kompanigatan 1-2	Jönköping	<1995	1992/2001	3 142	1 606	788	–	–	5	5 541	7 763	70 600	COR	
6	Varuhuset 1	Batterigatan 2	Jönköping	2009	2009	–	11 041	–	–	–	–	11 041	42 046	118 000	COR	
75	Vattenpasset 2	Ekhagsringen 17	Jönköping	<1995	1980	1 299	–	1 749	1 073	–	–	4 121	17 884	–	COR	
8	Vilan 7	Huskvarnavägen 58-64	Jönköping	2000	1955/1999	8 946	1 093	4 450	–	–	–	14 489	25 576	72 450	COR	
76	Vingen 4	Linnegatan 1	Jönköping	<1995	1970	1 322	530	–	1 883	–	–	3 735	17 281	14 347	COR	B
9	Visionen 3 A	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2004	2010	7 406	–	299	–	–	–	7 705	12 269	106 800	COR	
10	Visionen 3 B	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2004	1996/1995	9 731	–	423	–	–	–	10 154	27 162	48 612	COR	
96	Visionen 3 C	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2004	–	2 472	–	–	–	–	–	2 472	–	–	COR	
11	Vågskålen 3	Huskvarnavägen 40	Jönköping	2003	1983	8 439	–	7 580	–	–	51	16 070	42 536	39 360	COR	
12	Vägporten 5	Vasavägen 4	Jönköping	2003	1955/2004	251	2 076	–	–	–	–	2 327	8 458	12 392	COR	
13	Ögongloben 5	Gräshagsgatan 11	Jönköping	2006	1961	3 512	–	–	–	–	–	3 512	7 346	7 261	COR	
14	Örontofsen 5	Granitvägen 7-9	Jönköping	2006	1976	1 053	880	3 641	–	–	–	5 574	15 061	28 755	COR	
89	Gården 15	Gillbergagatan 37-45	Linköping	2009	2013	6 105	–	3 600	–	–	–	9 705	34 706	65 200	COR	
47	Idémannen 1	Teknikringen 16	Linköping	2007	1990	580	–	–	–	–	–	580	4 212	4 959	COR	
48	Idémannen 2, Collegium	Teknikringen 7	Linköping	2007	1989	12 922	4 136	–	–	–	45	17 103	27 823	122 600	COR	
49	Idémannen 2, Datalinjen	Datalinjen 1	Linköping	2007	1989/1994	1 593	–	–	–	–	–	1 593	4 590	10 363	COR	
50	Idémannen 2, Teknikringen	Teknikringen 1 A-F	Linköping	2007	1984/1996	6 521	–	–	–	–	49	6 570	19 720	43 346	COR	
51	Idémannen 2, Vita Huset	Universitetsvägen 14	Linköping	2007	2002	8 136	–	–	–	–	–	8 136	29 597	69 200	COR	B
98	Jägmästaren 1	Djurgården	Linköping	2013	–	–	8 774	–	–	–	–	8 774	36 750	54 109	COR	
52	Magnetjärnet 6	Finnögatan 5 C	Linköping	2010	1996	2 388	–	–	–	–	–	2 388	8 328	10 623	COR	B
	Summa kontor/butik					**106 215**	**63 680**	**24 518**	**2 956**	**765**	**331**	**198 465**	**437 229**	**1 426 539**		
	LAGER/INDUSTRI															
–	Flahult 21:3	Momarken 42	Jönköping	2001	1980	–	–	3 824	–	–	–	3 824	24 177	15 383	COR	B
–	Flahult 21:5	Betavägen 17	Jönköping	2012	1997/2008	–	–	9 023	–	–	–	9 023	36 847	29 288	COR	B
74	Vargön 4	Vasavägen 5	Jönköping	2003	1989	–	–	3 500	570	–	–	4 070	6 694	12 763	COR	
88	Ättehögen 18	Fordonsvägen 8	Jönköping	2012	2013	–	–	–	3 334	–	–	3 334	11 009	17 794	COR	
78	Österbotten 4	Skeppsbrogatan 6	Jönköping	<1995	1930/1991	503	–	162	2 279	–	–	2 944	6 972	8 319	COR	
79	Överlappen 13	Kalkstensgatan 6-8	Jönköping	2004	1977/1995	2 105	–	275	3 376	–	–	5 756	22 575	27 852	COR	
80	Överstycket 25	Kindgrensgatan 3	Jönköping	2008	1981	348	–	7 190	–	–	–	7 538	16 342	13 591	COR	B
–	Källemo 1	Källemogatan 12	Vaggeryd	<1995	1956/1988	–	–	7 552	–	–	–	7 552	48 347	11 123	COR	B
–	Yggen 1	Krokvägen 1	Vaggeryd	<1995	1985/1989	–	–	–	6 303	–	–	6 303	18 598	11 581	COR	
	Summa lager/industri					**2 956**	**0**	**31 526**	**15 862**	**0**	**0**	**50 344**	**191 561**	**147 694**		
	PROJEKT															
77	Ögongloben 6	Kindgrensgatan 4	Jönköping	2008	1997	–	–	–	–	–	–	–	7 500	6 234	COR	B
98	Jägmästaren 1 B	Djurgården	Linköping	2013	–	–	–	–	–	–	–	–	7 631	1 891	COR	B
	Summa projekt					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**15 131**	**8 125**		
	OBEBYGGD MARK															
96	Visionen 4	Bataljonsgatan 10	Jönköping	2013	–	–	–	–	–	–	–	–	4 750	914	COR	
96	Visionen 6	Bataljonsgatan 10-12	Jönköping	2015	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1 575	COR	
	Summa obebyggd mark					**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 750**	**2 489**		
	Summa Östra Götaland					**109 171**	**63 680**	**56 044**	**18 818**	**765**	**331**	**248 809**	**648 671**	**1 584 847**		

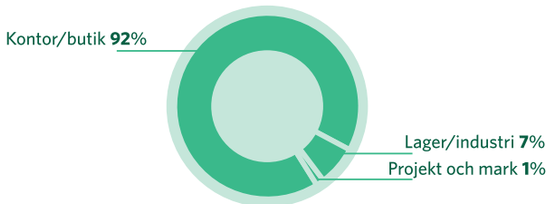
Castellums fastighetsbestånd i Östra Götaland 2015-12-31

	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr
Kontor/butik									
Jönköping	19	143	195	1 357	94,0%	183	44	310	139
Linköping	8	55	63	1 158	96,3%	61	22	395	39
Summa kontor/butik	**27**	**198**	**258**	**1 302**	**94,6%**	**244**	**66**	**333**	**178**
Lager/industri									
Jönköping	7	36	22	588	82,2%	17	4	113	13
Vaggeryd	2	14	5	368	97,6%	5	2	105	3
Summa lager/industri	**9**	**50**	**27**	**528**	**85,1%**	**22**	**6**	**111**	**16**
Summa	**36**	**248**	**285**	**1 145**	**93,7%**	**266**	**72**	**288**	**194**
Uthyrning och fastighetsadministration							22	93	-22
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration							**94**	**381**	**172**
Projekt	2	–	1	–	–	2	1	–	1
Obebyggd mark	2	–	–	–	–	–	–	–	–
Totalt	**40**	**248**	**286**	**–**	**–**	**268**	**95**	**–**	**173**

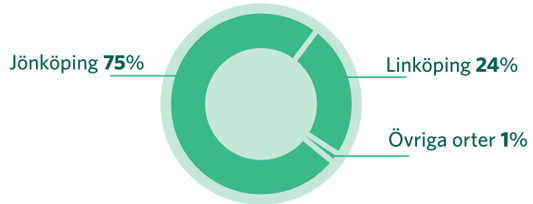
Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Hyresvärde, kr/kvm	1 145	1 022	885	844	818	795	775	745	748	688
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,7%	89,3%	86,8%	88,4%	88,4%	88,0%	90,0%	90,8%	90,4%	90,6%
Fastighetskostnader, kr/kvm	381	362	284	268	272	268	275	261	269	239
Driftsöverskott, kr/kvm	692	551	483	478	451	432	422	416	407	384
Antal fastigheter	40	40	94	95	95	96	95	93	82	76
Uthyrningsbar yta, tkvm	248	260	519	518	515	505	501	480	452	375

Fastighetsvärde per kategori



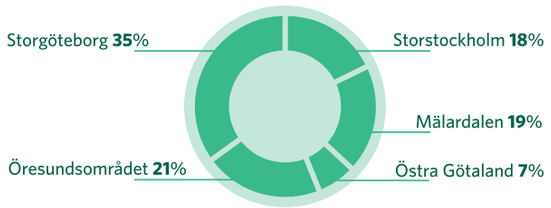
Fastighetsvärde per område



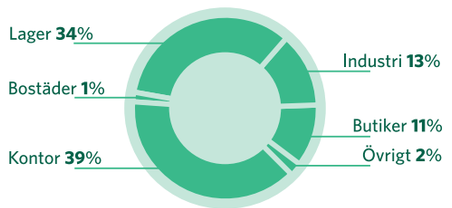
Castellums fastighetsbestånd 2015 i sammandrag

	Kvadratmeter per lokalslag								
	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde
Storgöteborg	464 492	74 166	460 504	174 200	8 246	16 201	1 197 809	2 325 553	7 041 950
Öresundsregionen	293 010	52 904	268 519	51 463	985	29 011	695 892	1 509 527	4 845 748
Storstockholm	210 545	40 913	216 644	104 364	0	21 543	594 009	926 852	4 003 693
Mälardalen	258 753	123 941	162 161	99 323	3 527	8 133	655 838	1 732 450	3 391 762
Östra Götaland	109 171	63 680	56 044	18 818	765	331	248 809	648 671	1 584 847
Summa Castellum	1 335 971	355 604	1 163 872	448 168	13 523	75 219	3 392 357	7 143 053	20 868 000

Fördelning per region och kvadratmeter



Fördelning per lokalslag och kvadratmeter



Sålda fastigheter under 2015

			Förvärvs-	Bygg/	Kvadratmeter per lokalslag									Förv.	
Fastighet	Gatuadress	Kommun	år	Omb. år	Kontor	Butiker	Lager	Industri	Bostäder	Övrigt	Totalt	Markyta	Tax.värde	bolag	Anm
STORGÖTEBORG															
Inom Vallgraven 22:3	Kungsgatan 31-33	Göteborg	<1995	1929	1 080	488	–	–	–	–	1 568	574	39 600	EKL	
Högsbo 33:1	Gruvgatan 29	Göteborg	<1995	–	–	–	–	–	–	–	–	5 483	4 934	HAR	B
Summa Storgöteborg					1 080	488	0	0	0	0	1 568	6 057	44 534		
ÖRESUNDSREGIONEN															
Tågarp 16:72	Företagsvägen 25	Malmö	<1995	1973/1988	572	–	383	1 099	–	–	2 054	12 656	8 991	BRI	
Summa Öresundsområdet					**572**	**0**	**383**	**1 099**	**0**	**0**	**2 054**	**12 656**	**8 991**		
STORSTOCKHOLM															
Ekenäs 1	Finlandsgatan 24-48	Stockholm	<1995	2003	18 712	540	–	–	–	8	19 260	9 631	228 600	BRO	T
Ekenäs 2	Finlandsgatan 12-14	Stockholm	<1995	1989	4 594	–	75	–	–	–	4 669	1 987	43 400	BRO	T
Ekenäs 3	Finlandsgatan 10	Stockholm	<1995	1989	3 535	–	756	–	–	–	4 291	4 792	35 600	BRO	T
Ekenäs 4	Finlandsgatan 16-18	Stockholm	<1995	1991	7 531	100	444	–	–	–	8 075	2 255	71 200	BRO	T
Karis 3	Finlandsgatan 62	Stockholm	2001	1989	2 881	–	510	–	–	5	3 396	2 248	30 600	BRO	T
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Stockholm	2000	1985	4 675	466	119	–	–	–	5 260	3 920	44 362	BRO	T
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Stockholm	2006	1990/2001	10 310	500	772	–	–	182	11 764	10 812	106 000	BRO	T
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8-10	Sollentuna	1996	1990	4 465	–	1 908	–	–	–	6 373	9 156	42 400	BRO	
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-6	Uppl-Väsby	2006	1991	8 268	–	120	–	–	–	8 388	10 460	65 600	BRO	
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Uppl-Väsby	2006	1988	3 659	676	218	–	–	–	4 553	6 798	35 000	BRO	
Ringpärmen 4	Bergskällavägen 32	Sollentuna	1996	1987	10 828	600	1 173	–	–	–	12 601	12 206	80 000	BRO	
Linde Torp 8	Bolidenvägen 8-10	Stockholm	<1995	1929	574	67	1 141	–	–	–	1 782	7 350	17 526	BRO	B
Rankan 3-4	Sollentunaholmsvägen 1-7	Sollentuna	1997	–	–	–	–	–	–	–	–	88 355	38 000	BRO	B
					80 032	**2 949**	**7 236**	**0**	**0**	**195**	**90 412**	**169 970**	**838 288**		
ÖSTRA GÖTALAND															
Törestorp 2:51	Kulltorpsvägen 25	Gnosjö	<1995	1946	–	–	–	14 310	–	–	14 310	55 273	17 457	COR	
Pagoden 1	Ottargatan 10	Linköping	2008	1972/2002	–	1 732	1 668	–	–	–	3 400	9 000	8 742	COR	B
Summa Östra Götaland					**0**	**1 732**	**1 668**	**14 310**	**0**	**0**	**17 710**	**64 273**	**26 199**		
Summa Castellum					**81 684**	**5 169**	**9 287**	**15 409**	**0**	**195**	**111 744**	**252 956**	**918 012**		

Definitioner

Aktiens direktavkastning
Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid årets slut.

Aktiens totalavkastning
Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV)
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

Antal aktier
Registrerat antal aktier – antalet registrerade aktier vid viss tidpunkt. Utestående antal aktier – antalet registrerade aktier med avdrag för återköpta egna aktier vid viss tidpunkt. Genomsnittligt antal aktier – vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Avkastning aktuellt substansvärde
Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning eget kapital
Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning långsiktigt substansvärde
Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital
Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag av för likvida medel, i procent av summan av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdda fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdda fastigheter vid periodens utgång.

Data per aktie
Vid beräkning av resultat och kassaflöde per aktie har genomsnittligt antal aktier använts, medan vid beräkning av tillgångar, eget kapital och substansvärde per aktie har antalet utestående aktier använts.

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

EPRA EPS (Earnings Per Share)
Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen.

Fastighetskostnader
I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat
Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkter
Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för värme och fastighetsskatt.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Kronor per kvm
Fastighetsrelaterade nyckeltal, uttryckta i kronor per kvm, baseras på fastigheter ägda vid periodens utgång, varvid under året förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Likviditetsrisk
Risken att det saknas likvida medel eller outnyttjade krediter för att kunna fullgöra betalningsförpliktelser.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)
Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Motpartsrisk/Kreditrisk
Risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning.

Operationell risk
Risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter.

Refinansieringsrisk
Risken att finansiering saknas eller är mycket oförmånlig vid viss tidpunkt.

Ränterisk
Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

Utdelningsandel
Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

Valutarisk
Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av valutakursen.

Överskottsgrad
Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

GRI

Castellum redovisar sitt hållbarhetsarbete enligt GRI:s riktlinjer G4, nivå Core. Redovisningen beskriver hur Castellumkoncernen arbetat med hållbarhetsfrågorna under 2015. I nedanstående tabell anges var informationen redovisas. Avseende specifika standardindikatorer utgår redovisningen ifrån vad som är väsentligt för verksamheten. Castellum har som ambition att kunna fullständigt redovisa samtliga väsentliga indikatorer inom två år. Redovisningen har ej granskats av extern part.

Generella standardindikatorer

GRI-referens		Sida/ Hänvisning
	Strategi och analys	
G4-1	VD har ordet	2-3
	Organisationsprofil	
G4-3	Organisationens namn	Baksida, 38
G4-4	Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken	5-8, Baksida
G4-5	Huvudkontorets säte	101 (Not 1)
G4-6	Länder som organisationen verkar i	104 (Not 2)
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	59-62
G4-8	Marknader	12-15
G4-9	Bolagets storlek	93
G4-10	Antal anställda uppdelat på anställningsform, anställningstyp, kön och region	15, 38
G4-11	Totalt antal anställda som omfattas av kollektivavtal	38
G4-12	Bolagets leverantörskedja	34
G4-13	Väsentliga förändringar i organisationens storlek, struktur, ägarskap eller leverantörskedja under redovisningsperioden	8-9, 19, 21
G4-14	Om och hur försiktighetsprincipen tillämpas i organisationen	32
G4-15	Externa ekonomiska, miljömässiga och sociala principer som organisationen skrivit under eller stödjer	32
G4-16	Medlemskap i föreningar och/eller nationella/ internationella lobbyorganisationer	32, 34
	Väsentliga aspekter och avgränsningar	
G4-17	Lista över alla enheter som ingår i koncernredovisningen	113 (Not 23)
G4-18	Process för definition av rapportens innehåll	32
G4-19	Lista över identifierade väsentliga aspekter	32
G4-20	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan inom organisationen	Hemsida
G4-21	Respektive aspekts huvudsakliga påverkan utanför organisationen	34, 40-41
G4-22	Effekterna och skälen till förändrad information från tidigare rapporter	32
G4-23	Väsentliga förändringar från tidigare rapporter gällande omfattning och områdesbegränsningar	32, HD
	Intressentengagemang	
G4-24	Lista över organisationens intressentgrupper	Hemsida, 32
G4-25	Tillvägagångssätt för identifiering och urval av intressenter	Hemsida, 32
G4-26	Metod för intressentdialoger	Hemsida, 32
G4-27	Redogör för de nyckelområden som intressenterna lyft fram samt hur organisationen har hanterat dem	Hemsida, 32
	Information om redovisningen	
G4-28	Redovisningsperiod	101
G4-29	Datum för senaste redovisad rapport	2016-02-02
G4-30	Redovisningscykel	101
G4-31	Kontaktperson gällande redovisningen	Omslag
G4-32	GRI-index med hänvisningar	142
G4-33	Policy för extern bestyrkning	142, 32
	Styrning	
G4-34	Styrningsstruktur inklusive kommittéer vilka ansvarar för ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor	32
	Etik och integritet	
G4-56	Organisationens värdegrund och uppförandekod	Hemsida, 39

Specifika standardindikatorer

GRI-referens		Sida/ Hänvisning
DMA	**Ekonomisk prestanda**	34
G4-EC1	Skapat och distribuerat ekonomiskt värde	34
G4-EC3	Omfattning av organisationens förmånsbestämda åtaganden	107 Not 10)
DMA	**Anställning**	**38-39**
G4-LA1	Personalomsättning	38-39, HD
DMA	**Hälsa & säkerhet**	**34, 38, 39**
G4-LA6	Sjukfrånvaro och arbetsrelaterade skador	38, HD
DMA	**Träning & utbildning**	**39**
G4-LA11	Utvecklingssamtal	39, HD
DMA	**Jämlikhet**	**39**
G4-LA12	Sammansättning av företaget	38, 85, 88, HD
DMA	**Lokala samhällen**	**34**
G4-SO1	Bolagets påverkan på samhällen där verksamhet bedrivs	34
DMA	**Anti-korruption**	**39**
G4-SO5	Antal fall av korruption	39
DMA	**Kunders hälsa och säkerhet**	**35, 41**
G4-PR1	Utvärdering och förbättring av produkter och tjänster avseende hälsa och säkerhet	40-41
DMA	**Märkning av produkter och tjänster**	**41**
G4-PR5	Resultat av kundundersökningar	35-36
G4-CRE8	Hållbarhetscertifieringar för ny-, om- och tillbyggnation	40-41
DMA	**Energi**	**40-41**
G4-EN3	Organisationens energiförbrukning	40-41
G4-EN6	Minskning av energiförbrukning	40-41
G4-CRE1	Energiintensitet, byggnader	40-41
DMA	**Vatten**	**41**
G4-EN8	Vattenanvändning per källa	41
G4-CRE2	Vattenintensitet, byggnader	41
DMA	**Utsläpp**	**40-41**
G4-EN15	Direkta växtusgasutsläpp (Scope 1)	40-41
G4-EN16	Indirekta växtusgasutsläpp (Scope 2)	40-41
G4-EN17	Övriga indirekta växtusgasutsläpp (Scope 3)	40-41
G4-CRE3	Växthusgasintensitet, byggnader	40-41
DMA	**Avfall**	**41**
G4-EN23	Total avfallsvikt, per typ och hanteringsmetod	41, HD
DMA	**Lagefterlevnad**	**41**
G4-EN29	Betydande böter och sanktioner till följd av miljöbrott	41
DMA	**Leverantörsutvärdering avseende arbetsvillkor, samhälle & miljö**	**34**
G4-LA15	Negativa effekter av arbetsvillkor i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	34
G4-EN32	Andel nya leverantörer som utvärderats med miljökriterier	34
G4-SO10	Negativa effekter på samhället i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	34

Mer detaljerad information om redovisningen och beräkningsmetoder återfinns på Castellums hemsida under fliken "Hållbart företagande".
HD = Hållbarhetsdata 2015 inklusive GRI-bilaga.

Årsstämma

Castellum ABs årsstämma äger rum torsdagen den 17 mars 2016 klockan 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg. För mer information och anmälan se Castellums hemsida www.castellum.se

Årsstämmokalender och utdelning

Avstämningsdag för årsstämma	11 mars 2016
Årsstämma	17 mars 2016
Aktien handlas exklusive utdelning	18 mars 2016
Avstämningsdag för utdelning	21 mars 2016
Betalning av utdelning	24 mars 2016

Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari-mars 2016	13 april 2016
Halvårsrapport januari-juni 2016	13 juli 2016
Delårsrapport januari-september 2016	12 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	19 januari 2017
Årsstämma 2017	23 mars 2017

Kontaktuppgifter

Ytterligare information kan erhållas av bolagets VD Henrik Saxborn, telefon 031-60 74 50, eller CFO Ulrika Danielsson, telefon 0706-47 12 61, samt på www.castellum.se

CASTELLUM
EKLANDIA

www.eklandia.se

CASTELLUM
HARRY
SJÖGREN

www.harrysjogren.se

CASTELLUM
BROSTADEN

www.brostaden.se

CASTELLUM
BRIGGEN

www.briggen.se

CASTELLUM
CORALLEN

www.corallen.se

CASTELLUM
ASPHOLMEN

www.aspholmenfastigheter.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