

Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges, samt avstämning av måtten. Vidare återfinns även definitionerna av dessa mått på sidan 208.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)*	273 201	273 201

*Antal historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinlaget (d v s teckningsrättens värde) i genomförd nyemission och används i alla nyckeltalsberäkningar för kr/aktie. Omräkningsfaktorn är 1,15.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Castellums verksamhet är fokuserad på tillväxt i kassaflöden från den löpande förvaltningen, d v s tillväxt i förvaltningsresultatet, och målet är att förvaltningsresultatet årligen ska öka med minst 10%. Det är också förvaltningsresultatet som utgör basen i vad som årligen ska delas ut till aktieägarna - minst 50% av förvaltningsresultatet. Förvaltningsresultatet beräknas såväl före betald skatt som efter den teoretiska betalda skatt Castellum skulle betalat på förvaltningsresultatet såvida inga förlustavdrag förelåg.

Förvaltningsresultat	jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	8 320	30,45	7 312	26,76
Återläggning				
Förvärvs- och omstruktureringskostnader	-	-	5	0,02
Värdeförändring fastighet	-5 216	-19,09	-4 540	-16,62
Värdeförändring derivat	-152	-0,55	-247	-0,90
= Förvaltningsresultat	2 952	10,81	2 530	9,26
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)				
Förvaltningsresultat	2 952	10,81	2 530	9,26
Återläggning: Aktuell skatt förvaltningsresultat	-316	-1,16	-239	-0,87
EPRA Earnings / EPRA EPS	2 636	9,95	2 291	8,39

SUBSTANSVÄRDE

Substansvärdet är det samlade kapital som företaget förvaltar åt sina ägare. Utifrån detta kapital vill Castellum skapa avkastning och tillväxt under lågt risktagande. Substansvärdet kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Aktuellt substansvärde utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för uppskjuten skatteskulds marknadsvärde.

Substansvärde	jan-dec 2018		jan-dec 2017	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	39 749	145	33 736	123
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	716	3	1 352	5
Goodwill enligt balansräkning	-1 659	-6	-1 659	-6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 203	34	8 405	31
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	48 009	176	41 834	153
Avdrag				
Derivat enligt ovan	-716	-3	-1 352	-5
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	-2 975	-11	-2 850	-10
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	44 318	162	37 632	138

*Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under 2 år med en nominell skatt om 21,4%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 21%, dels att fastigheterna realiserar under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 8%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.

FINANSIELL RISK

Castellums strategi är att äga, utveckla och förvalta fastigheter under lågt finansiellt risktagande. Detta uttrycks i en belåningsgrad som varaktigt inte ska överstiga 50% och en räntetäckningsgrad om minst 200%.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat	2 952	2 530
Återläggning; Räntenetto	835	885
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	3 787	3 415
Räntetäckningsgrad	454%	386%
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	40 358	38 226
Likvida medel	-243	-203
Räntebärande skulder netto	40 115	38 023
Förvaltningsfastigheter	89 168	81 078
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	-31	-23
Sålda ej frånträdna fastigheter	164	15
Förvaltningsfastigheter netto	89 301	81 070
Belåningsgrad	45%	47%

INVESTERING

För att nå det övergripande målet om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet kr/aktie, ska Castellum årligen nettoinvestera för minst 5% av fastighetsvärdet.

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Nettoinvestering		
Förvärv	2 455	3 595
Ny-, till- och ombyggnation	2 837	2 893
Summa investering	5 292	6 488
Försäljningspris	-2 635	-875
Nettoinvestering	2 657	5 613
Andel av fastighetsvärdet, %	3%	7%

Övriga nyckeltal

	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Överskottsgrad	71%	69%
Räntenivå, genomsnitt	2,2%	2,4%
Avkastning långsiktigt substansvärde	18,5%	19,6%
Avkastning aktuellt substansvärde	22,0%	18,3%
Avkastning totalt kapital	10,6%	10,1%
Avkastning eget kapital	22,6%	20,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	326	297
Bruttouthyrning	408	600
Nettouthyrning	161	310