

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

Castellum ska ha en låg finansiell risk, innebärande att belåningsgraden inte varaktigt ska överstiga 50% och att räntetäckningsgraden ska vara minst 200%.

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 56 273 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 44 291 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 982 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolymer vid utgången av perioden var 29 091 Mkr (30 862) långfristigt och 11 325 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 150 Mkr (243) uppgick till 40 416 Mkr (40 115), varav 22 232 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 4 613 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 22 261 Mkr respektive 4 616 Mkr).

Under början av 2019 har kreditfaciliteter i bank om ca 2 400 Mkr förlängts och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr. Castellum har även varit aktiv i svensk obligationsmarknad, om än i begränsad omfattning, och obligationer om nominellt 500 Mkr har förfallit medan 1 050 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Efter räkenskapsperiodens utgång har ytterligare obligationer om 550 Mkr emitterats.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. De emitterade obligationerna och företagscertifikaten breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av den utnyttjade lånevolymer. Skuldernas verkliga värde vid periodens utgång överensstämmer i stort med redovisat värde. Säkerställning av långfristiga lån i bank sker i normalfallet via pantbrev i fastigheter. Utfärdade obligationer och företagscertifikat säkerställs ej. Åtagande om att upprätthålla vissa finansiella nyckeltal förekommer i vissa finansieringsavtal inklusive EMTN-programmet. Av netto räntebärande skulder om 40 416 Mkr (40 115) var 12 815 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 27 601 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 32% (31%) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 20% (20%) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 53% (53%) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 14% (13%).

Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med god marginal, 45% respektive 465% och 14%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,2 år (3,4). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 2,8 år (3,0).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa3" med s.k. Positive Outlook. Ratingen bedöms medföra förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-03-31

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0 - 1 år	11 982	2 239	9 086	11 325
1 - 2 år	10 643	2 020	2 923	4 943
2 - 3 år	4 549	851	3 698	4 549
3 - 4 år	14 931	7 137	2 844	9 981
4 - 5 år	11 665	20	7 095	7 115
> 5 år	2 503	1 304	1 199	2 503
Totalt	56 273	13 571	26 845	40 416

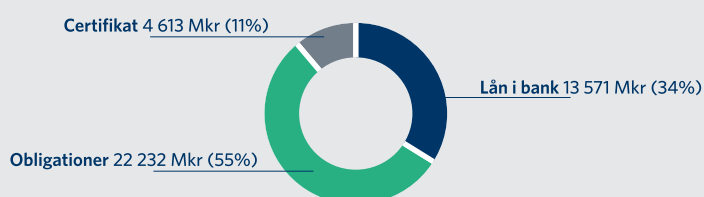
Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,9 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 mars 2019 var 2,0% (2,0%). Castellum använder bl a räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostrukturen redovisas räntederivat i det tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter rapporteras i perioden 0-1 år.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 7 044 Mkr (6 895), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2019-03-31**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-03-31**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-03-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	27 623	1,2%*	1 400	0,5%	- 16 305	0,0%	2,7%	0,3 år
1 - 2 år	3 149	1,8%	2 771	1,4%	-	-	1,6%	1,6 år
2 - 3 år	2 849	1,3%	2 050	0,8%	-	-	1,1%	2,5 år
3 - 4 år	549	2,2%	1 950	0,8%	-	-	1,1%	3,3 år
4 - 5 år	5 946	2,4%	234	2,1%	-	-	2,4%	4,5 år
5 - 10 år	300	2,3%	7 900	1,9%	-	-	1,9%	7,0 år
Totalt	40 416	1,5%	16 305	1,4%	- 16 305	0,0%	2,0%	2,9 år

* Inklusivt avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

NOT 11 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen har över tid således inte påverkat eget kapital. Castellum har även derivat i syfte att valutasäkra investeringar i Danmark och Finland samt för att hantera valutarisk och anpassa räntestrukturen vid upplåning i den internationella kapitalmarknaden. 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.

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

Per den 31 mars 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 808 Mkr (- 689) och valutaderivatportföljen till 31 Mkr (- 27). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50%	Ej över 65%	45%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	465%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	14%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,2 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		14%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		2,8 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		2,9 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		26%
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