



Q3



**DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2019**

Q3 2019

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER 2019

7% tillväxt i förvaltningsresultatet

Väsentliga händelser under kvartalet

I september uppmärksammades Castellum återigen internationellt för sitt hållbarhetsarbete. Castellum behåller för fjärde året i rad platsen som enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index. Castellum utsågs även för fjärde året i rad som global sektorledare avGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och mottog även EPRA Gold för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa.

Castellum har ingått ett samverkansavtal med Einar Mattsson för att tillsammans utveckla de områden i Hagastaden, Stockholm som Castellum sedan tidigare förvärvat byggrätter för. Utvecklingen kommer att ske i flera etapper med preliminär start av grundläggning under 2021. Samtliga bostäder, kontorslokaler och kommersiella ytor beräknas vara klara för inflyttning i början av 2025. Avsikten med samarbetet är att Einar Mattsson kommer att förvärva bostadsbyggrätterna av Castellum.

Castellumägda coworkingbolaget United Spaces ingick i september ett samarbetsavtal med den kinesiska industrikoncernen Geely. Samarbetet innebär att United Spaces kommer ha helhetsansvar för utveckling och drift av en stor coworkingverksamhet om 4 000 kvm på Lindholmen i Göteborg.

Heart Aerospace, Sveriges enda tillverkare av elflyg, tecknade ett hyresavtal på Säve flygplats. Detta är ett led i arbetet med att utveckla ett kluster för innovation och utveckling av framtidens hållbara transporter och mobilitet på Säve flygplats.

- Intäkterna för perioden januari-september 2019 uppgick till 4 343 Mkr (4 141 Mkr motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2 380 Mkr (2 219), motsvarande 8,71 kronor (8,12) per aktie, en ökning med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 505 Mkr (3 150) och på derivat till - 417 Mkr (202).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 637 Mkr (5 051), motsvarande 13,31 kronor (18,49) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 186 kronor (168) per aktie, en ökning med 11%.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 741 Mkr (3 009) varav 2 789 Mkr (1 333) avsåg förvärv, 2 061 Mkr (2 123) ny-, till- och ombyggnationer och 4 109 Mkr (447) försäljningar. Fastighetsvärdet vid periodens utgång uppgick till 92,7 miljarder kronor.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till - 38 Mkr (157).

NYCKELTAL	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Intäkter, Mkr	1 472	1 401	4 343	4 141	5 577
Driftsöverskott, Mkr	1 058	1 025	3 102	2 965	3 945
Förvaltningsresultat, Mkr	837	799	2 380	2 219	2 952
D:o kr/aktie	3,06	2,92	8,71	8,12	10,81
D:o tillväxt	+5%	+13%	+7%	+13%	+17%
Resultat efter skatt, Mkr	1 051	2 626	3 637	5 051	7 453
Nettoinvestering, Mkr	555	940	741	3 009	2 657
Nettouthyrning, Mkr	- 42	29	- 38	157	161
Belåningsgrad	44%	46%	44%	46%	45%
Räntetäckningsgrad	550%	506%	505%	451%	454%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	186	168	186	168	176
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) kr/aktie	172	153	172	153	162

Omslag och baksida: Skiss över Säve Flygplats av White Arkitekter. Läs mer på sidan 8.

Castellum tickar på - mot en spännande framtid!

Q3 isolerat blev ett "mellankvartal" för Castellum, ett kvartal som dock innebär fortsatt tillväxt, om än på en lägre nivå än tidigare i år. Förvaltningsresultatet ökade med 5% till 3,06 kr per aktie. Ackumulerat för tre kvartal uppgår tillväxten till 7%. Även fastighetsvärdena fortsatte att stiga, vilket tillförde ytterligare 0,6 Mdr kr i värde på vårt bestånd sista kvartalet.

Substansvärdet ökade därmed till 186 kronor per aktie, trots lämnad utdelning under perioden med 3,05 kronor. Den finansiella ställningen är starkare än någonsin och belåningsgraden kvarstår på 44%. Detta tillsammans med den erhållna ratingen har möjliggjort upptagande av ett 7-årigt Eurobondlån på 400 MEUR till en fast kupongränta i EUR om 0,75%. Investerarbasen har därmed breddats och Castellums beroende av den svenska kreditmarknaden, som sällan erbjuder så långa lån, har minskat ytterligare.

Den skrala nettouthyrningen (- 38 Mkr) kan te sig oroande. Visst avspeglar den också en viss tröghet i marknaden, men är till viss del en timingeffekt. Bruttouthyrningen ligger kvar på en hög nivå (265 Mkr), men ett fåtal större uppsägningar i slutet av kvartalet medförde att nettouthyrningen blev negativ. De stora nya projekten, E.ON och Domstolsverket, som kommer att tillföra en säkerställd nettouthyrning på 146 Mkr, kommer inte att registreras förrän under slutet av året eller i början av nästa år. Det råder fortsatt brist på lokaler i attraktiva lägen och Castellums vakansgrad har aldrig varit lägre.

Hyresnivåerna ökar...

Därför ser vi positivt på möjligheten till fortsatta hyresökningar. Hyresnivåutväxten i vårt förvaltningsbestånd (like-for-like) har hittills i år varit 5,5%, och då står omförhandlingarna för knappt hälften av det, nämligen cirka 100 Mkr (cirka 2,3%). Detta innebär att vi i snitt har höjt hyran med cirka 18% i de genomförda omförhandlingarna, en trend som väntas fortsätta. En stor del av hyreskontrakten har dessutom en indexklausul om minimihöjning av hyran med minst 2% per år. I kombination med ett ständigt pågående effektiviseringsprogram väntas detta ge fortsatt effekt framöver, vilket bör utgöra en bra grund för fortsatt resultatutväxt.

... och avkastningskravet sjunker?

När det kommer till aktieägarvärde framstår innevarande år som mycket starkt för Castellum på börsen (+ 33,3%) - och för branschen som helhet (+ 42,9%). Utvecklingen skulle kunna tolkas som att marknaden sänkt avkastningskravet för fastighetssektorn i skenet av måttlig risk, god avkastning och viss tillväxt. I brist på alternativ med motsvarande egenskaper och en bedömning om en förlängd period av låga, t.o.m. negativa räntor och inflation har kapital, såväl nationellt som internationellt flödat in i sektorn. Jag tycker mycket talar för att dessa goda förutsättningar kommer

att bestå under överskådlig tid. Om Castellums förvaltningsresultat (och därmed utdelning) fortsätter att växa över tid med 7% (som hittills i år och de senaste 10 åren) innebär nuvarande direktavkastning på 3% att våra ägare kan förvänta sig en totalavkastning kring 10 procent årligen. Sannolikt ligger detta ett stycke över marknadens avkastningskrav och borde således ge en god underbyggnad för nuvarande värdering.

Utveckling för framtiden

Ovanstående gäller på medellång sikt. På lång sikt är bilden mer komplicerad och här jobbar vi synnerligen intensivt för att förstå, förutse och bygga tjänster för framtidens kundbehov, vilket berör både den fysiska produkten och olika digitala lösningar och tjänster.

I Europa har Castellum som enda nordiska bolag blivit invalt i en expertgrupp (bestående av sju stora fastighetsbolag från fem länder) kring hållbarhet och innovation. Syftet med gruppen är att skapa en gemensam kunskapsplattform med grund i digital teknologi. Jag ser det som ett snabbspår för oss till den absoluta spetskompetensen inom detta område och till lägre investeringskostnad.

United Spaces testar nu webblösningar och appsystem samt en ny användarportal, som bl. a. innebär utveckling av nya låssystem. Finessen här är att vi som stor fastighetsägare kommer att kunna använda denna nya kunskap från coworking-arenan i hela vårt bestånd.

Förvärvet av Säve flygplats tycks inrymma fler möjligheter än vi först trodde. Från att ha varit tänkt som en renodlad logistikhub ser vi nu möjligheter att - redan med dagens hyresgäster - också utveckla Säve till ett högteknologiskt centrum inom transportlösningar av olika slag. Därmed ökar sannolikheten att logistikanläggningarna också kommer att kompletteras med kontorsytor och t.o.m. bostäder. Detta i synnerhet som kommunen redan arbetar med att skapa starkt förbättrade kommunikationer till området.

Min slutsats är att vår verksamhet kommer att ticka och gå i god takt den närmaste framtiden, medan det långsiktiga utvecklingsarbetet kommer att avgöra våra framgångar längre fram i tiden. Här tycker jag att vi, i kraft av vår storlek, våra finanser och vårt tidiga ledarskap inom digitala lösningar, har ett försprång framför många konkurrenter. Och det tänker vi utnyttja.

Göteborg den 18 oktober 2019

Henrik Saxborn

Verkställande Direktör

Marknadskommentar

CASTELLUMÄGDA UNITED SPACES TOG HEM PRESTIGEUPPDRAG AV GEELY

Samarbetet innebär att United Spaces kommer ha helhetsansvar för utveckling och drift av en stor coworkingverksamhet belägen i Geelys nya satsning, som går under arbetsnamnet Geely Innovation Centre in Europe, och är under utveckling på Lindholmen i Göteborg. Kontors- och mötesfaciliteterna som United Spaces ska utveckla är med nordiska mått en stor coworkingsatsning. Den totala ytan är på 4 000 kvm och kommer att rymma 500-600 personer och vara i bruk under 2021.

"Detta är ett viktigt och prestigefullt samarbete för oss. Vi är oerhört stolta över att få förtroende att vara en del i utformandet av Geely Innovation Centre in Europe. Vi delar samma vision, vilket handlar om att skapa en flexibel och dynamisk arbets- och mötesplats som är hållbar och inspirerande samt uppmuntrar till samarbete och kreativitet."

Yvonne Sörensen Björud, vd United Spaces



Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi visar nu tecken på att mattas av efter att ha utvecklats relativt väl under 2018 med en tillväxt i BNP om 2,4%. För 2019 och 2020 bedömer Riksbanken att svensk BNP växer med 1,5% för att under 2021 stiga med 1,9% (sept 2019). Hushållens och på senare tid även industrisektorns optimism har dämpats något. Detta tillsammans med lägre bostadsinvesteringar reducerar tillväxttakten, även om investeringar i infrastruktur kan motverka dämpningen något. Exportefterfrågan bedöms också vika bland annat i skenet av den geopolitiska oron. Effekterna på sikt är fortsatt svåra att överblicka.

Den svenska arbetsmarknaden har på senare tid mattats av relativt markant efter att länge varit mycket stark. Arbetslöshetsnivån förväntas enligt Riksbanken successivt öka från 6,6% i år till 6,8% 2021. Inflationen (KPIF) väntas falla tillbaka något till 1,7% i år och bedöms enligt Riksbanken ligga omkring denna nivå även under 2020 och 2021.

Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige, eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan försvagades (KIX-index) relativt kraftigt under 2018 och har hittills under 2019 förblivit svag på en nivå som senast gällde i början av 2009.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	7,1%	(augusti 2019)
Inflationstakt	1,3%	(sept 2019 jämfört med sept 2018)
BNP-tillväxt	0,1%	(kv 2 2019 jämfört med kv 1 2019)

Källa: SCB

Dansk BNP-tillväxt bedöms toppa ut på 1,8% under 2019 för att därefter reduceras något till 1,5% per år under 2020-2021 enligt Danmarks Nationalbank (sept 2019). Under 2019 bedöms exporten bidra positivt medan privata konsumtionen viker något jämfört med 2018. Under de kommande två åren bedöms hushållen åter öka sin konsumtion medan exporten viker något. Inflationen i Danmark (HICP) bedöms nu enligt Nationalbanken hamna runt 0,8% under 2019 för att sedan stiga till 1% under 2020 och 1,5% 2021.

I Finland bedöms BNP-tillväxten hamna omkring 1,5 % under 2019 och 1% år 2020 och 2021, vilket är något svagare än för 2018 då BNP växte med 1,7 % enligt finska Finansministeriet (okt 2019). Tillväxten dämpas bl.a. till följd av minskande bostadsinvesteringar, men hålls uppe av privat och offentlig konsumtion. Inflationen (KPI) bedöms öka med 1,1% under 2019 och 1,4 % respektive 1,7% under 2020 respektive 2021.

Hyresmarknad

Hyresmarknaden på Castellums delmarknader i Sverige har varit fortsatt positiv under 2019. Hög efterfrågan och lågt utbud på kontor leder till fortsatt låg vakansgrad och god hyrestillväxt. Medelhyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö har enligt Newsec ökat ca 5%, 4% respektive 2% jämfört med Q3 2018.

I Stockholm och Göteborg noteras stigande hyror som följd av fortsatt rekordlåga vakansgrader i CBD samt i de mest attraktiva delmarknaderna. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer begränsat och huvudsakligen redan uthyrat på förhand. Toppnyhyror på ca 9 500 kr/kvm och ca 4 000 kr/kvm har noterats i Stockholm respektive Göteborg. I regionstäder har tillväxten i kontorshyror under 2019 generellt varit fortsatt ökande. På hyresmarknaden märks

en ökad efterfrågan för kontorsytor avsedda för coworking, framförallt i Stockholm, men även i Göteborg och Malmö.

Hyran för kontor i CBD i *Helsingfors* har ökat med ca 4% jämfört med samma period förra året medan hyran i övriga innerstaden i *Helsingfors* ökade med i genomsnitt ca 8% enligt JLL. I *Köpenhamn* har hyran i CBD ökat med ca 3% jämfört med samma period förra året. Moderna kontor i attraktiva lägen i *Köpenhamn* har ett tryck uppåt på hyrorna. Dock utgör den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för *lager/logistikytor* är positiv med stigande hyror i de bästa logistiklägena, särskilt i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile. Detta drivs av en stark efterfrågan, underbyggd framförallt av tillväxten i e-handeln (PostNord/HUI prognosticerar 14% tillväxt under 2019). För de allra största logistikuthyrningarna (> 10 000 kvm) är hyresnivåerna relativt stabila.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för transaktioner >40 Mkr ha uppgått till cirka 136 Mdr kr (108) fördelat på 280 (303) transaktioner fram till 30 sept 2019. Det kan konstateras att transaktionsmarknaden fortsätter att vara stark och att fler större affärer sker än under föregående år.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad är positivt, vilket bedöms bero på förväntan om låga räntor i överblickbar framtid samt fortsatt god utveckling på hyresmarknaden. Andelen utländska investerare fram till 30 september 2019 uppgick till ca 37%, vilket är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Svag kronkurs i kombination med stor likviditet på den globala kapitalmarknaden (som söker avkastning i lågräntemiljön) kan förklara ett ökat inflöde av utländskt kapital på svensk fastighetsmarknad.

Sammantaget leder detta till att moderna *kontorsfastigheter* i de mest attraktiva lägena i CBD i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Malmö fortsätter att uppvisa sjunkande avkastningskrav. Fastigheter med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter, samt sammansatta portföljer av fastigheter som genererar goda kassaflöden är attraktiva bland investerare i lågräntemiljön, vilket medför sjunkande avkastningskrav.

I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila till något sjunkande under 2019.

Lager- och logistikfastigheter attraherar en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handelns tillväxt. Avkastningskraven i genomförda affärer under 2019 har varit rekordlåga, då efterfrågan är hög och ökande, vilket driver upp priserna. Lågt utbud av de mest attraktiva logistikfastigheterna i kombination med

hög efterfrågan bland investerare har resulterat i spridningseffekt med sjunkande avkastningskrav även bland mer sekundära lagerfastigheter utanför de allra mest attraktiva lägena.

I *Danmark* uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till ca 34 Mdr DKK (ca 53 Mdr DKK) fram till 30 september 2019. Sentimentet bland investerare fortsätter dock att vara starkt och ett skifte märks i investerarintresset från bostadssegment till kontorssegment. Avkastningskravet för kontor i CBD i *Köpenhamn* ligger på en stabil nivå på 3,75%.

I *Finland* uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden till cirka 4,9 MEUR (ca 5,1 MEUR) fram till 30 september 2019. Det är mycket stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD bedöms ha sjunkit något ytterligare till 3,4%, vilket är ungefär i nivå med Stockholm. Ett ökande investerarintresse märks även för sekundära och utvecklingsbara fastigheter.

Ränte- och kreditmarknad

Svenska Riksbanken höjde i december 2018 räntan från -0,5% till -0,25%. Det var första höjningen på 7 år. Riksbankens reporäntebana (sept 2019) indikerar fortsatt att nästa höjning ska ske i slutet av 2019/början av 2020.

Svenska långräntor har gått ned kraftigt hittills i år och t ex 10-åriga swap-räntan nådde återigen ny all-time-low kring +0,1% i mitten av augusti. Stibor (3 mån) har varit relativt stabil inom ett intervall 0,00% till -0,07% under tredje kvartalet. Sammantaget har avkastningskurvan fortsatt att bli allt flackare. Vid utgången av kvartalet låg den för Castellum viktiga 5-åriga swap-räntan strax under 0%, vilket motsvarar en nedgång med ca 0,55% jämfört med utgången av 2018.

Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under året efter att ha försämrats relativt kraftigt under fjärde kvartalet 2018.

Hittills under året har Castellum emitterat 3 400 Mkr i SEK-MTN med löptider mellan 2 och 10 år. Under EMTN-programmet har dels en NOK-emission gjorts med löptid 10 år och volym om (motvärde) drygt 938 Mkr, dels en EUR-emission om nominellt 400 MEUR på löptid 7 år. Kreditmarginalerna, som steg kraftigt under fjärde kvartalet 2018 föll rejält under våren och är i nuläget fortsatt generellt väsentligt lägre än kring senaste årsskiftet.

I *Danmark* har CIBOR-räntan (3 mån) under tredje kvartalet 2019 legat inom intervallet ca -0,35 till -0,45%, vilket även gällt för *Finland*/EURIBOR (3 mån).

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	Rullande 4 kvartal okt 18-sept 19	2018 jan-dec
Hysesintäkter		1 329	1 305	3 934	3 862	5 257	5 185
Serviceintäkter		115	96	338	279	451	392
Intäkter coworking		28	-	71	-	71	-
Intäkter	not 2	1 472	1 401	4 343	4 141	5 779	5 577
Driftskostnader	not 3	- 147	- 160	- 519	- 540	- 732	- 753
Underhåll	not 3	- 37	- 40	- 110	- 116	- 161	- 167
Tomträttsavgäld		-	- 5	-	- 18	- 5	- 23
Fastighetsskatt	not 3	- 124	- 78	- 275	- 231	- 359	- 315
Kostnader coworking	not 3	- 28	-	- 70	-	- 70	-
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 78	- 93	- 267	- 271	- 370	- 374
Driftsöverskott		1 058	1 025	3 102	2 965	4 082	3 945
Centrala administrationskostnader	not 3	- 29	- 29	- 119	- 113	- 164	- 158
Förvärvskostnad		-	-	- 9	-	- 9	-
<i>Finansnetto</i>	not 4						
Räntenetto		- 186	- 197	- 587	- 633	- 789	- 835
Leasingkostnad/tomträttsavgäld		- 6	-	- 16	-	- 16	-
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*	not 1	837	799	2 371	2 219	3 104	2 952
<i>Förvaltningsresultat</i>		837	799	2 380	2 219	3 113	2 952
Goodwill, nedskrivning	not 8	-	-	- 179	-	- 179	-
<i>Värdeförändringar</i>	not 5						
Fastigheter		623	2 323	2 505	3 150	4 571	5 216
Derivat		- 120	177	- 417	202	- 467	152
Resultat före skatt		1 340	3 299	4 280	5 571	7 029	8 320
Aktuell skatt	not 6	- 106	1	- 213	- 2	- 285	- 74
Uppskjuten skatt	not 6	- 183	- 674	- 430	- 518	- 705	- 793
Periodens / Årets resultat		1 051	2 626	3 637	5 051	6 039	7 453
Övrigt totalresultat							
Poster som kommer att omföras till periodens resultat							
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		110	- 137	266	178	239	151
Värdeförändring derivat, valutasäkring		- 113	35	- 210	- 146	- 207	- 143
Periodens / Årets totalresultat**		1 048	2 524	3 693	5 083	6 071	7 461
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		3,85	9,61	13,31	18,49	22,10	27,28

* För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 19.

** Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 20.

”
Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Resultatanalys januari-september 2019

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-september 2019 till 2 380 Mkr (2 219), motsvarande 8,71 kr per aktie (8,12) - en förbättring med 7%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 113 Mkr (2 793) motsvarande 11,39 kr per aktie (10,22) - en ökning med 11%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept
Mitt	1 113	1 023	606	544
Väst	982	915	566	501
Öresund	878	831	505	440
Stockholm-Norr	1 253	1 360	766	754
Finland	46	12	19	9
Coworking	71	-	-1	-
Totalt	4 343	4 141	2 461	2 248

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 2 461 Mkr (2 248) och koncernens redovisade resultat före skatt om 4 280 Mkr (5 571) består av ofördelat förvaltningsresultat om - 81 Mkr (- 29), förvärvskostnader om - 9 Mkr (-), nedskrivning goodwill om 179 Mkr (-), värdeförändring fastigheter om 2 505 Mkr (3 150) samt värdeförändring derivat om - 417 Mkr (202).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 4 343 Mkr (4 141), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 93,0% (93,1%) inklusive rabatter om 72 Mkr (61). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 14 Mkr (12) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Vidare förvärvade Castellum under 2019 coworkingbolaget United Spaces, vilket har bidragit med intäkter om 71 Mkr.

UTVECKLING INTÄKTER

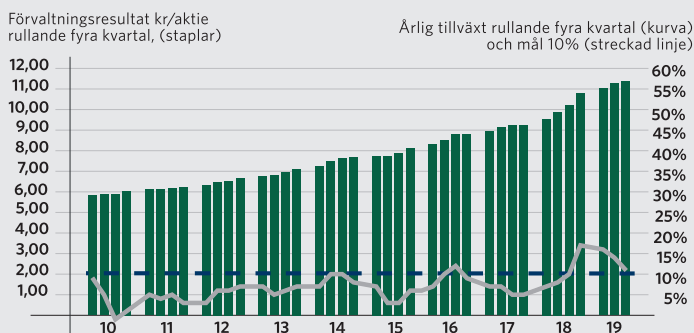
Mkr	2019 jan-sept	2018 jan-sept	Förändring, %
Jämförbart bestånd	3 678	3 503	5,0%
Projektfastigheter	311	223	
Transaktion	283	415	
Coworking	71	-	
Intäkter	4 343	4 141	4,9%

Ökningen i jämförbart bestånd om ca 5% beror på främst högre hyresnivåer där höjd fastighetsskatt har bidragit med ca 1 %-enhet. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 265 Mkr (307), varav 34 Mkr (79) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 303 Mkr (150), varav 7 Mkr (10) avsåg konkurser och 14 Mkr (10) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till - 38 Mkr (157). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms vara 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

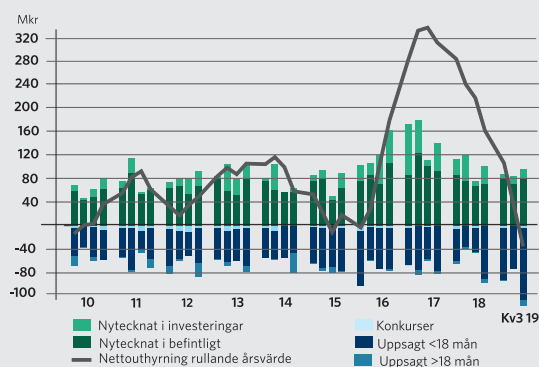
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
NYTECKNAT							
Befintligt	60	41	52	74	4	0	231
Investeringar	2	0	14	18	0	0	34
Totalt	62	41	66	92	4	0	265
UPPSAGT							
Befintligt	- 66	- 79	- 47	- 89	- 3	- 12	- 296
Konkurser	- 2	- 2	0	- 3	0	0	- 7
Totalt	- 68	- 81	- 47	- 92	- 3	- 12	- 303
Nettouthyrning	- 6	- 40	19	0	1	- 12	- 38
D:o Q3 2018	54	42	14	37	10	-	157

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 904 Mkr (905) motsvarande 286 kr/kvm (276). Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 70 Mkr.

I Sverige har en fastighetstaxering ägt rum, vilket medför högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt om ca 50 Mkr på årsbasis som följd. Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund, vilket medför högre hyresintäkter. Således blir resultateffekten ytterst begränsad. Den högre fastighetsskatten redovisas retroaktivt för hela perioden i tredje kvartalet.

Fastighetsadministrationen uppgick till 267 Mkr (271), motsvarande 88 kr/kvm (84). Centrala administrationskostnader uppgick till 119 Mkr (113). I kostnaderna ingår ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 6 Mkr (13) samt kostnader för Innovation om 13 Mkr (5). Förvärvskostnader om 9 Mkr är hänförligt till förvärvet av United Spaces.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2019 jan-sept	2018 jan-sept	Förändring,%
Jämförbart bestånd	764	741	3,1%
Flytt av tomträtter	-	18	-
Projektfastigheter	66	51	-
Transaktion	74	95	-
Direkta fastighetskostnader	904	905	- 0,1%
Coworking	70	-	-
Fastighetsadministration	267	271	-
Central administration	119	113	-
Kostnader totalt	1 360	1 289	5,5%

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 87% (91%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	212	185	98	108	148	163
Underhåll	46	36	22	28	29	35
Fastighetsskatt	135	107	28	27	75	88
S:a fastighetskostn.	393	328	148	163	252	286
Uthyrning och fastighetsadmin						88
Totalt	393	328	148	163	252	374
D:o Q3 2018	372	303	161	161	257	360

NOT 4 Finansnetto

Räntenettot uppgick till - 587 Mkr (- 633) och genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 2,0% (2,1%). Räntenettot har påverkats positivt med ca 58 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,1%-enheter. Vidare redovisas kostnader för tomträttsavgäld och till viss del leasingavtal som finansiell kostnad från och med 2019. Kostnaden för dessa poster de tre första kvartalen 2019 uppgick till 16 Mkr.

NOT 5 Värdeförändringar

2019 kännetecknas av en fortsatt stabil fastighetsmarknad med stabila till stigande priser som följd. Speciellt stort intresse råder för logistikfastigheter, centralt belägna kontorsfastigheter i storstäder samt fastigheter med säkra kassaflöden. Detta tillsammans med en fortsatt välmående hyresmarknad och projektvinster medför att Castellum under perioden redovisar en realiserad värdeförändring om 2 830 Mkr, motsvarande 3,1% värdeökning.

Därutöver redovisas en realiserad värdeförändring om -325 Mkr hänförligt till försäljning av 28 fastigheter för 4 109 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 173 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 282 Mkr, var således 152 Mkr under värderingen. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffärer redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om ca 450 Mkr. Försäljningarna innebär att Castellum lämnat Sundsvall samt Vaggeryd utanför Jönköping. Vidare har ett bestånd av handelsfastigheter i Uppsala avyttrats. Då varje fastighet värderas enskilt har hänsyn ej tagits till den portföljpremie som kan noteras på fastighetsmarknaden.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med - 417 Mkr (202).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2019 jan-sept	2018 jan-sept
Kassaflöde	574	412
Projektvinst /byggrätter	406	367
Avkastningskrav	1 645	2 308
Förvärv	205	0
Försäljningar	- 325	63
Totalt	2 505	3 150
D:o i %	2,8%	3,7%

NOT 6 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 643 Mkr (520) varav 213 Mkr (2) är betald skatt. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4% medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesats om 20,6% som gäller från och med 2021. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och direktavdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter samt nyttja underskottsavdrag är den betalda skattekostnaden lägre än 21,4%. Betald skatt uppkommer till följd av att befintliga underskottsavdrag till stor del finns i f.d. Norrportenkoncernen och kan därmed inte nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 1 032 Mkr (1 261). Vidare finns obeskattade reserver om 149 Mkr (144). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 53 824 Mkr (48 938), varav 6 181 Mkr (4 504) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skatteskuld redovisas full nominell skatt om 20,6% av nettot av dessa poster, med avdrag för den uppskjutna skatt som är hänförligt till tillgångsförvärven, d v s 9 633 Mkr (8 934).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Forts. not 6

SKATTEBERÄKNING 2019-09-30		
Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	2 380	
Ej avdragsgill ränta	67	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 780	780
ombyggnationer	- 262	262
Övriga skattemässiga justeringar	7	21
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 412	1 063
<i>aktuell skatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	302	
Försäljning fastigheter	-	- 2 226
Värdeförändring fastigheter	-	2 829
Skattepl. res. före underskottsavdrag	1 412	1 666
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 081	1 081
Tidigare ej aktivera underskottsavdrag	- 370	370
Underskottsavdrag, utgående balans	1 032	- 1 032
Skattepliktigt resultat	993	2 085
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 213	- 430

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2019-09-30			
Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	1 032	221	211
Obeskattade reserver	- 149	- 32	- 32
Fastigheter	- 53 824	- 11 088	- 3 181
Summa	- 52 941	- 10 899	- 3 002
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 181	1 266	
Enligt balansräkningen	- 46 760	- 9 633	

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 6% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserats under 2 år med en nominell skatt om 21,4% vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 20%, dels att fastigheterna realiserats under 50 år där 33% säljs direkt med en nominell skatt om 20,6% och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6%.



UTVECKLING OCH INNOVATION I FOKUS PÅ SÄVE FLYGPLATS

Castellum förvärvade Säve flygplats i december 2018, ett utvecklingsområde om mer än tre miljoner kvadratmeter mark med ett strategiskt läge nära Göteborgs hamn, staden och nationella transportleder. Förvärvet är en del av Castellums långsiktiga strategi med att expandera verksamheten inom logistiksegmentet.

Parallellt med att planeringen pågår för den långsiktiga utvecklingen av området, och som komplement till befintliga verksamheter, kommer ett kluster för innovation och utveckling av framtidens hållbara transporter och mobilitet att skapas. Heart Aerospace, Sveriges enda tillverkare av elflyg, är en av de första nya hyresgästerna som nu flyttar in på området sedan Castellums förvärv.

"Vi är mycket glada över att Heart Aerospace väljer att etablera sig på Säve flygplats. De har en spännande verksamhet som ligger helt i linje med det innovationskluster som vi vill skapa i området samtidigt som vi planerar för den långsiktiga utvecklingen."

Mariette Hilmersson, vd Region Väst, Castellum

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 7	92 719	87 473	89 168
Goodwill	not 8	1 691	1 659	1 659
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 9	868	-	-
Övriga anläggningstillgångar		176	130	146
Kortfristiga fordringar		1 103	732	924
Likvida medel		217	51	243
Summa tillgångar		96 774	90 045	92 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		41 775	37 371	39 749
Uppskjuten skatteskuld	not 6	9 633	8 934	9 203
Övriga avsättningar		6	3	6
Räntebärande skulder	not 10	40 637	40 697	40 358
Derivat	not 11	803	1 126	716
Leasingavtal	not 9	868	-	-
Ej räntebärande skulder		3 052	1 914	2 108
Summa eget kapital och skulder		96 774	90 045	92 140
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		20 949	26 091	21 803
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräkningsreserv	Valutasäkringsreserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	273 201	137	12 434	123	- 126	- 2	21 170	33 736
Utdelning, mars och sept 2018 (5,30 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 448	- 1 448
Periodens resultat jan-sept 2018	-	-	-	-	-	-	5 051	5 051
Övrigt totalresultat jan-sept 2018	-	-	-	178	- 146	-	-	32
Eget kapital 2018-09-30	273 201	137	12 434	301	- 272	- 2	24 773	37 371
Periodens resultat okt-dec 2018	-	-	-	-	-	-	2 402	2 402
Övrigt totalresultat okt-dec 2018	-	-	-	- 17	3	-	-	- 14
Eget kapital 2018-12-31	273 201	137	12 434	274	- 269	- 2	27 175	39 749
Utdelning, mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 667	- 1 667
Periodens resultat jan-sept 2019	-	-	-	-	-	-	3 637	3 637
Övrigt totalresultat jan-sept 2019	-	-	-	266	- 210	-	-	56
Eget kapital 2019-09-30	273 201	137	12 434	540	- 479	- 2	29 145	41 775

Balansräkning per 30 september 2019

NOT 7 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 47% kontor, 23% samhällsfastigheter, 16% lager/logistik, 8% handel och 2% lätt industri. 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 700 tkvm och pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 1,1 Mdr kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 4 850 Mkr (3 456), varav 2 789 Mkr (1 333) avser förvärv och 2 061 Mkr (2 123) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 4 109 Mkr (447) uppgick nettoinvesteringen till 741 Mkr (3 009).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	89 168	647
+ Förvärv	2 789	12
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 061	-
- Försäljningar	- 4 434	- 28
+/- Orealiserade värdeförändringar	2 829	-
+/- Valutakursomräkning	306	-
Fastighetsbestånd 30 sept 2019	92 719	631

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens

avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 480). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna görs vid varje årsskifte en extern värdering av värdemässigt drygt 50% av beståndet. Skillnaden mellan de interna och externa värdena har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 92 719 Mkr (89 168), motsvarande 21 971 kr/kvm.

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt och mark, kan beräknas till 5,1% (5,1%).

GENOMSnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	3 348
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	157
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 96
Normaliserat driftsöverskott (9 mån)	3 409
Värdering (exkl. byggrätter om 546 Mkr)	88 438
Genomsnittlig värderingsyield	5,1%

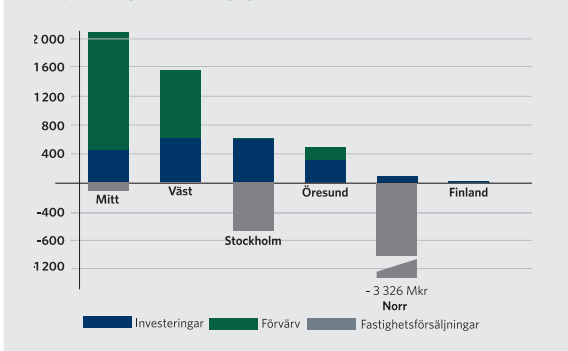
VÄRDERINGSYIELD PER KATEGORI

	30 sept 2019	31 dec 2018
Kontor	5,0%	5,1%
Samhällsfastigheter	4,7%	5,0%
Lager/Logistik	5,6%	5,8%
Handel	5,7%	5,9%
Lätt industri	6,8%	6,9%
Totalt	5,1%	5,3%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019 jan-sept	2018 jan-sept	2018 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 493	1 383	1 407
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,0%	93,1%	93,2%
Fastighetskostnader kr/kvm	374	360	378
Driftsöverskott kr/kvm	1 014	1 011	933
Fastighetsvärde kr/kvm	21 971	19 333	20 417
Antal fastigheter	631	688	647
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 183	4 435	4 283
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1%	5,3%	5,3%

INVESTERINGAR PER REGION



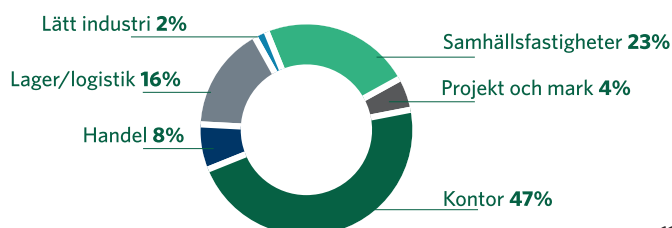
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2019-09-30				januari-september 2019						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrr. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	29	284	10 869	38 340	477	2 243	94,5%	451	87	411	364
Väst	64	361	10 258	28 444	481	1 777	95,0%	456	98	362	358
Mitt	79	543	10 371	19 089	610	1 498	90,4%	551	146	359	405
Öresund	43	397	11 074	27 875	617	2 072	88,5%	546	131	438	415
Norr	2	5	90	17 863	6	1 527	92,2%	6	2	452	4
Finland	1	14	894	61 963	39	3 602	116,5%	45	8	783	37
Summa Kontor	218	1 604	43 556	27 152	2 230	1 853	92,2%	2 055	472	393	1 583
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	12	89	5 528	61 883	203	3 027	94,6%	192	33	497	159
Väst	15	110	2 194	19 939	110	1 329	93,1%	102	17	203	85
Mitt	29	308	8 276	26 891	397	1 721	96,9%	385	80	345	305
Öresund	8	90	3 307	36 927	149	2 218	98,6%	147	20	302	127
Norr	10	99	1 933	19 466	111	1 494	93,5%	104	21	286	83
Summa Samhällsfastigheter	74	696	21 238	30 516	970	1 858	95,9%	930	171	328	759
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	37	265	5 153	19 464	241	1 214	90,1%	217	32	162	185
Väst	69	594	6 883	11 588	358	804	90,6%	325	57	127	268
Mitt	29	147	1 232	8 411	90	819	92,0%	83	19	177	64
Öresund	29	194	1 815	9 334	123	843	91,0%	112	25	170	87
Summa Lager/Logistik	164	1 200	15 083	12 573	812	903	90,7%	737	133	148	604
HANDEL											
Stockholm	29	150	3 395	22 563	178	1 581	95,5%	170	26	234	144
Väst	15	58	1 088	18 729	58	1 330	95,3%	55	12	272	43
Mitt	20	115	1 756	15 216	105	1 210	97,0%	102	22	250	80
Öresund	11	46	833	18 302	51	1 509	85,6%	44	10	292	34
Summa Handel	75	369	7 072	19 140	392	1 417	94,5%	371	70	252	301
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	44	693	15 942	43	1 309	94,7%	40	7	225	33
Väst	16	66	676	10 240	41	839	95,2%	40	7	124	33
Mitt	10	29	335	11 489	23	1 049	96,8%	22	5	230	17
Öresund	4	42	331	7 862	24	749	91,8%	22	4	115	18
Summa Lätt industri	40	181	2 035	11 259	131	965	94,7%	124	23	163	101
Summa förvaltningsfastigheter	571	4 050	88 984	21 971	4 535	1 493	93,0%	4 217	869	286	3 348
Uthyrning och fastighetsadministration									267	88	- 267
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 136	374	3 081
Projekt	34	133	2 716	-	64	-	-	39	22	-	17
Obebyggd mark	26	-	1 019	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	631	4 183	92 719	-	4 599	-	-	4 256	1 158	-	3 098

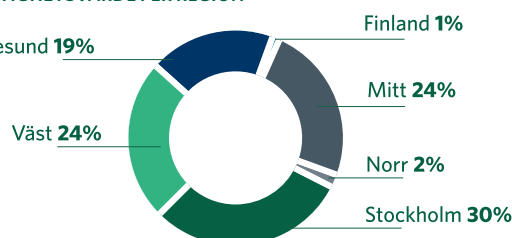
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 3 098 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 3 102 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 62 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 58 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 24, definitioner.

FASTIGHETSÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSÄRDE PER REGION



Kunder

Castellums fastighetsportfölj och kundstruktur

Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter och en fjärdedel av samhällsfastigheter. Det sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot handelssegment är 8% värdemässigt, men då rymms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. Det senare i lägen som blir alltmer attraktiva ur ett logistikperspektiv. En annan typ av handlexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från det allt mer växande e-handelssegmentet vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av last mile.

Kontraktsförfallstruktur

Kontraktsförfallstrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. En relativt låga andelen förfall under 2019 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-09-30

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2019	172	20	0%
2020	2 021	721	14%
2021	1 237	905	17%
2022	1 156	999	19%
2023	597	775	15%
2024+	488	1 671	32%
Summa kommersiellt	5 671	5 091	97%
Bostäder	440	40	1%
P-platser och övrigt	5 830	86	2%
Totalt	11 941	5 217	100%

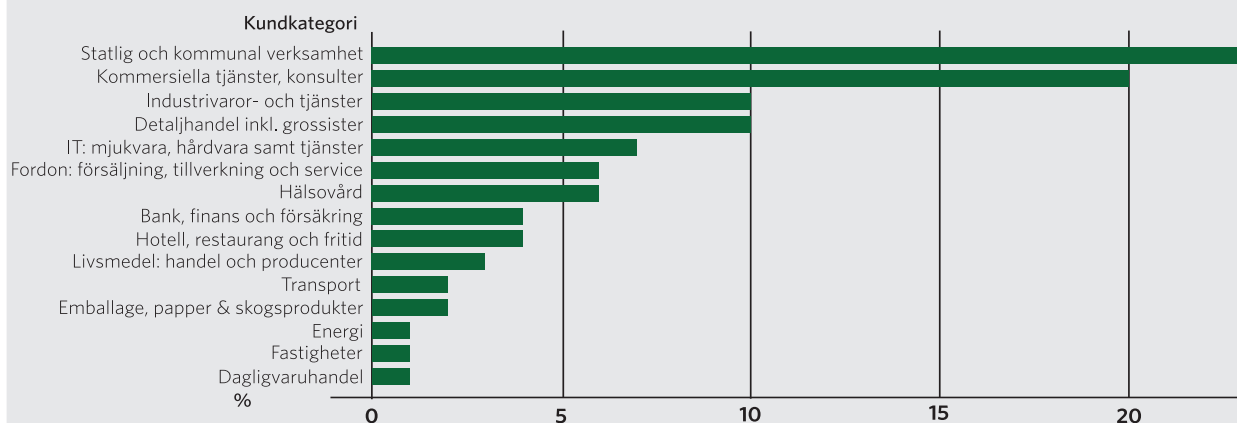
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 700 kommersiella kontrakt och 440 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen till höger. 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

Kontraktstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 668	22%	211	4%
0,25-0,5	948	8%	349	7%
0,5-1,0	819	7%	577	11%
1,0-3,0	747	6%	1 274	24%
> 3,0	489	4%	2 680	51%
Summa	5 671	47%	5 091	97%
Bostäder	440	4%	40	1%
P-platser och övrigt	5 830	49%	86	2%
Totalt	11 941	100%	5 217	100%

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



ÖRNÄS 1:17
UPPLANDS-BRO
 Nybyggnation lager/
 logistik



OLAUS PETRI 3:244
ÖREBRO
 Nybyggnation kontor



TIBBLE 1:647
BRUNNA
 Nybyggnation lager/lätt
 industri



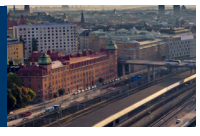
SPEJAREN 4
HUDDINGE
 Nybyggnation bilhandel




HISINGEN LOGISTIKPARK
ETAPP 2, GÖTEBORG
 Nybyggnation logistik



ÖSKARET 1, ETAPP 1
(FD SABBATSBERG 24)
STOCKHOLM
 Ombyggnation kontor



BACKA 20:5
GÖTEBORG
 Nybyggnation bilhandel



SÖDERSTADEN
STOCKHOLM
 Ca 30 000 kvm, färdigställt
 2026-2028. Nybyggnation kontor



MASTHUGGET 26:1
GÖTEBORG
 Nybyggnation kontor



HAGASTADEN
STOCKHOLM
Sorbonne, nybyggnation kontor
 ca 23 000 kvm. Planerad byggstart
 2021, inflyttning tidigast 2025.
Jubileumshuset i samarbete med HSB,
 nybyggnation kontor och bostäder
 ca 10 000 kvm. Planerad byggstart
 2022, inflyttning tidigast 2024.



SÄVE FLYGPLATS
GÖTEBORG
 > 850 000 kvm
 Nybyggnation logistik/lätt industri




GENERATORN 1
MÖLNDAL
 Nybyggnation kontor/
 lager




DOMSTOLSVÄRKET
MALMÖ
 25 000 kvm, färdigställt under
 2021. Nybyggnation kontor



E.ON
MALMÖ
 24 500 kvm, färdigställt Q2,
 2021. Nybyggnation kontor



SMYGMASKAN 1
MALMÖ
 Nybyggnation kontor



- Planerade
- Pågående
- Färdigställt eller helt/
delvis inflyttat

Större investeringar och försäljningar

Större investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hysesvärde		Uthyrn.grad okt 2019	Total inv. inkl. mark Mkr	Varav inv. 2019, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kategori
		Mkr	kr/kvm						
Öskaret 1 etapp 1, Stockholm	9 092	45	4 950	28%	419	158	158	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Hisingen logistikpark etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	169	125	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	230	62	130	Kv 1 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	0%	204	93	41	Kv 4 2019	Nybyggnation lager/logistik
Visionen 3 fd 1, Jönköping	5 155	10	1 850	80%	87	52	26	Kv 2 2020	Nybyggnation kontor
Vargön 4, Jönköping	4 488	6	1 350	100%	74	51	18	Kv 4 2019	Nybyggnation bilhandel
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	73%	54	28	26	Kv 1 2020	Nybyggnation butik/lätt industri

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Olaus Petri 3:244, Örebro	15 023	37	2 450	100%	495	65	42	Kv 1 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	24	2 600	88%	349	79	34	Kv 2 2019	Nybyggnation bilhandel
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	95%	347	99	27	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Generatorn 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100%	141	40	2	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor/lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	24%	140	32	17	Kv 3 2019	Nybyggnation lager/ lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100%	103	48	6	Kv 3 2019	Nybyggnation bilhandel
Solsten 1:172, Härryda	13 729	19	1 400	100%	90	63	20	Kv 4 2019	Om- och tillbyggnation kontor/ lätt industri
Summa projekt över 50 Mkr					3 027	1 039	672		

Större fastighetsförvärv

Fastighet	Yta, kvm	Hysesvärde		Uthyrn.grad okt 2019	Anskaffn. värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
6 fastigheter i Linköping	68 897	112	1 600	95%	1 631	mars 2019	Kontor
Gullbergsvass 1:12 och 1:2, Göteborg	16 604	42	2 550	98%	865	mars 2019	Kontor
Del av Hamnen 22:31, Malmö	-	-	-	-	144	april 2019	Mark för byggnation E.ON

Större fastighetsförsäljningar

Fastighet	Yta, kvm	Hysesvärde		Underliggande fast. pris, Mkr	Uppskjuten skatt omkostn., Mkr	Försäljn.pris netto, Mkr	Frånträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm					
20 fastigheter i Sundsvall	154 491	258	1 650	3 462	-137	3 325	mars 2019	Kontor/samhällsfastighet/ handel
Boländerna 28:3, 28:4, 35:1 och 35:2, Uppsala	49 795	69	1 396	694	-26	668	april 2019	Handel

NOT 8 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförlig till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra en nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Under första kvartalet i år avyttrades hela beståndet i Sundsvall, vilket medförde en nedskrivning om 179 Mkr. Under samma period förvärvades coworkingbolaget United Spaces, vilket medför en ökning av goodwill med 210 Mkr. Således har goodwill under året förändrats med 32 Mkr.

NOT 9 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, innebärande att Castellum ska värdera sina leasingavtal och redovisa nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till ca 868 Mkr fördelat på tomt-rättsavtal om 483 Mkr och hyresavtal i det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 385 Mkr. Ingen retroaktiv tillämpning har skett.

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 60 737 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 49 302 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 435 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 30 101 Mkr (30 862) långfristigt och 10 319 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 217 Mkr (243) uppgick till 40 420 Mkr (40 115), varav 27 635 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 4 973 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 27 674 Mkr respektive 4 975 Mkr).

Under perioden har kreditfaciliteter i bank om ca 7 800 Mkr förlängts, ca 1 600 Mkr har avslutats och rambeloppet i Castellums MTN-program höjts till 20 000 Mkr.

Castellum har även under perioden varit aktiv i obligationsmarknaden och obligationer om nominellt 2 800 Mkr har förfallit medan 3 400 Mkr nyemitterats inom ramen för Castellums svenska MTN-program. Dessutom har nominellt 850 MNOK emitterats på löptid tio år samt 400 MEUR emitterats på löptid sju år under Castellums EMTN-program.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevolym. 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 40 420 Mkr (40 115) var 7 056 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 33 364 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 17% (31%) av utestående låneskuld var säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 57% (53%) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 7% (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, 44% respektive 505% och 7%. Genomsnittlig löptid på Castellums krediter uppgick till 3,5 år (3,4). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 3,3 år (3,0). Skuldkvoten vid utgången av perioden uppgick till 10 (11).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget höjdes i juni och ligger på s.k. Investment Grade nivå om "Baa2" med stable outlook. Ratingen bedöms medföra förbättrad finansiell flexibilitet genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-09-30

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	11 435	1 797	8 522	10 319
1 - 2 år	5 964	2 012	3 952	5 964
2 - 3 år	11 357	866	4 241	5 107
3 - 4 år	13 496	2 543	2 552	5 095
4 - 5 år	11 376	12	6 814	6 826
> 5 år	7 109	582	6 527	7 109
Totalt	60 737	7 812	32 608	40 420

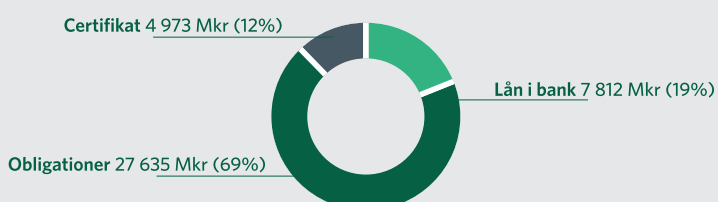
Ränteförfallostuktur

För att säkerställa stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,4 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per 30 september 2019 var 1,81% (1,91%) exkl. utnyttjade kreditavtal och 1,96% (2,05%) inkl. utnyttjade kreditavtal. Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostuktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

I ränteförfallostukturen 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 7 333 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 2019-09-30**SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-09-30**

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-09-30

Löptid	Räntebärande skuld-volym, Mkr	Utgående snittränta	Ränte- och valutaräntederivat				Utgående portfölj-snittränta**	Genomsnittlig räntebindning
			Volym betala ränta, Mkr	Utgående betala ränta	Volym erhålla ränta, Mkr	Utgående erhålla ränta		
0 - 1 år	23 024	1,1%*	5 364	1,1%	- 14 759	0,1%	2,15%	0,3 år
1 - 2 år	4 200	1,4%	500	- 0,2%	-	0,0%	1,23%	1,6 år
2 - 3 år	1 498	2,1%	2 250	0,0%	-	0,0%	0,85%	2,5 år
3 - 4 år	750	1,7%	700	1,2%	-	0,0%	1,42%	3,6 år
4 - 5 år	5 666	2,1%	4 850	2,3%	- 4 766	2,1%	2,31%	4,2 år
5 - 10 år	5 282	1,4%	11 108	1,8%	- 5 247	1,4%	1,77%	7,6 år
Totalt	40 420	1,4%	24 772	1,5%	- 24 772	0,8%	1,81%	3,4 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Beräknat på nettovolymen räntebärande skuld och derivat

NOT 11 Ränte- och valutaderivat

Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Under slutet av juni i år omstrukturerades derivatportföljen motsvarande ett undervärde om 215 Mkr. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, 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 30 sept 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 885 Mkr (- 689) och valutaderivatportföljen till 82 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%	44%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	505%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	7%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,5 år
- förfall inom 1 år	Högst 30% av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		12%
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,3 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 3,5 år		3,4 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		27%
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

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept	Rullande 12 månader okt 18-sept 19	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 058	1 025	3 102	2 965	4 082	3 945
Centrala administrationskostnader	- 29	- 29	- 119	- 113	- 164	- 158
Återläggning av avskrivningar	17	5	46	14	51	19
Betalt räntenetto	- 173	- 190	- 536	- 636	- 729	- 829
Betald skatt	35	70	- 39	62	- 176	- 75
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 3	- 11	56	25	39	8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	905	870	2 510	2 317	3 103	2 910
Förändring kortfristiga fordringar	- 535	12	- 692	- 183	- 734	- 225
Förändring kortfristiga skulder	740	51	550	- 152	809	107
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 110	933	2 368	1 982	3 178	2 792
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 588	- 727	- 2 061	- 2 164	- 2 734	- 2 837
Förvärv fastigheter	- 19	- 314	- 2 789	- 1 333	- 3 911	- 2 455
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	20	25	153	17	144	8
Försäljning fastigheter	52	60	4 109	447	6 297	2 635
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	- 40	2	85	15	- 79	- 149
Investeringar i övrigt	- 22	- 14	- 296	- 46	- 335	- 85
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 597	- 968	- 799	- 3 064	- 618	- 2 883
Förändring långfristiga skulder	356	726	279	2 369	- 65	2 025
Förändring långfristiga fordringar	24	-	8	9	10	11
Lösen räntederivat	-	-	- 215	-	- 672	- 457
Utbetald utdelning	- 833	- 724	- 1 667	- 1 448	- 1 667	- 1 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 453	2	- 1 595	930	- 2 394	131
Periodens / Årets kassaflöde	60	- 33	- 26	- 152	166	40
Likvida medel ingående balans	157	84	243	203	51	203
Likvida medel utgående balans	217	51	217	51	217	243

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 juli-sept	2018 juli-sept	2019 jan-sept	2018 jan-sept
Intäkter	21	16	61	50
Kostnader	- 48	- 41	- 155	- 133
Finansnetto	11	15	30	17
Värdeförändring derivat	- 149	181	- 494	156
Resultat före skatt	- 165	171	- 558	90
Skatt	5	- 38	18	- 20
Periodens/årets resultat	- 160	133	- 540	70
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	- 160	133	- 540	70
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	55	- 31	122	100
Värdeförändring valutaderivat	- 82	31	- 132	- 100
Periodens/årets totalresultat	- 187	133	- 550	70

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
Andelar koncernföretag	19 908	19 675	19 678
Fordringar koncernföretag	38 152	38 322	39 423
Övriga tillgångar	127	148	109
Likvida medel	52	0	1
Summa	58 239	58 145	59 211
Eget kapital	15 601	16 415	17 818
Derivat	803	1 126	716
Räntebärande skulder	38 076	36 915	36 738
Räntebärande skulder koncernföretag	3 510	3 540	3 711
Övriga skulder	249	149	228
Summa	58 239	58 145	59 211
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	17 364	21 486	17 387
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	2 559	3 624	3 616

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+43 / - 43	+	-
Vakans	+46 / - 46	+	-
Fastighetskostnader	- 12 / +12	-	0
Räntekostnader	- 86 / + 42	0	-

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Castellum redovisar sina fastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framför allt resultat, men även ställning kan bli mer volatil. Fastigheternas värde bestäms av utbud och efterfrågan, där

priset främst är beroende av fastigheternas förväntade driftsöverskott och köparens avkastningskrav. En ökande efterfrågan medför lägre avkastningskrav och därmed en prisjustering uppåt, medan en vikande efterfrågan får motsatt effekt. På samma sätt medför en positiv utveckling av driftsöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

KÄNSLIGHETSANALYS - VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter					
Värdeförändring, Mkr	- 18 544	- 9 272	-	9 272	18 544
Beläningsgrad	55%	48%	44%	40%	36%

Finansiell risk

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

För mer detaljerad information om risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida [alt](#). Castellums Årsredovisning 2018, avsnittet "Risker och Riskhantering" sid 92-100.

CASTELLUM FORTSATT PRISADE FÖR SITT HÅLLBARHETSARBETE

I september uppmärksammades Castellum återigen internationellt för sitt hållbarhetsarbete. Castellum behåller för fjärde året i rad platsen som enda nordiska bolaget i fastighets- och byggsektorn i Dow Jones Sustainability Index. Castellum utsågs även för fjärde året i rad som global sektorledare av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) och mottog även EPRA Gold, för högsta betyg bland de bästa hållbarhetsrapporteringarna i Europa.

Castellum har miljöcertifierat 33 procent av fastighetsbeståndet. Bolaget arbetar aktivt för att nå flera utmanande hållbarhetsmål, bland annat att vara ett helt jämställt bolag i alla yrkeskategorier och att bli 100 procent klimatneutrala till 2030. Castellum har även fullföljt den första WELL-certifieringen i Sverige, vilket är det enda certifieringssystem som tar hänsyn till hälsa och välbefinnande hos de som arbetar i en fastighet.

"Vi ser oss som en samhällsbyggare. Med den bakgrunden är vår strategi att ta hållbarhetsfrågorna på stort allvar både ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Målsättningen är att integrera hållbarhetsarbetet i allt vi gör och att det ska vara en naturlig del i vårt dagliga arbete. Ranking är ett tydligt bevis på att vår strategi är rätt, att vi gör ett riktigt bra arbete och att det är lönsamt att fokusera på hållbarhet. Jag vill ge en stor eloge till alla medarbetare som gemensamt bidragit till att vi lyckats nå detta fantastiska resultat."

Henrik Saxborn, verkställande direktör, Castellum AB

MEMBER OF

**Dow Jones
Sustainability Indices**

In Collaboration with RobecoSAM


GRESB[®]
REAL ESTATE
Sector Leader 2019



Finansiella nyckeltal

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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 24.

	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-sept 2019	jan-sept 2018	Rullande 12 mån. okt 18-sept 19	jan-dec 2018
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201

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.

	juli-sept 2019		juli-sept 2018		jan-sept 2019		jan-sept 2018		Rullande 12 mån. okt 18-sept 19		jan-dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	1 340	4,90	3 299	12,08	4 280	15,67	5 571	20,39	7 029	25,73	8 320	30,45
Återläggning;												
Förvärvskostnader	-	-	-	-	9	0,03	-	-	9	0,03	-	-
Goodwill, nedskrivning	-	-	-	-	179	0,66	-	-	179	0,66	-	-
Värdoförändring fastighet	- 623	-2,28	- 2 323	- 8,50	- 2 505	- 9,17	- 3 150	- 11,53	- 4 571	- 16,73	- 5 216	- 19,09
Värdoförändring derivat	120	0,44	- 177	- 0,66	417	1,52	- 202	- 0,74	467	1,71	- 152	- 0,55
= Förvaltningsresultat	837	3,06	799	2,92	2 380	8,71	2 219	8,12	3 113	11,39	2 952	10,81

EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)

Förvaltningsresultat	837	3,06	799	2,92	2 380	8,71	2 219	8,12	3 113	11,39	2 952	10,81
Återläggning;												
Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 116	-0,42	- 86	- 0,31	- 302	- 1,10	- 194	- 0,71	- 424	- 1,55	- 316	- 1,16
EPRA Earnings / EPRA EPS	721	2,64	713	2,61	2 078	7,61	2 025	7,41	2 689	9,84	2 636	9,65

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.

	30 sept 2019		30 sept 2018		31 dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	41 775	153	37 371	137	39 749	145
Återläggning;						
Derivat enligt balansräkning	803	3	1 126	4	716	3
Goodwill enligt balansräkning	- 1 481	- 5	- 1 659	- 6	- 1 659	- 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	9 633	35	8 934	33	9 203	34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	50 730	186	45 772	168	48 009	176
Avdrag						
Derivat enligt ovan	- 803	- 3	- 1 126	- 4	- 716	- 3
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	- 3 002	- 11	- 2 837	- 11	- 2 975	- 11
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	46 925	172	41 809	153	44 318	162

* 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 20%, 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 7%, 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%.

Räntetäckningsgrad	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-sept 2019	jan-sept 2018	Rullande 12 mån. okt 18-sept 19	jan-dec 2018
Förvaltningsresultat	837	799	2 380	2 219	3 113	2 952
Återläggning;						
Räntenetto	186	197	587	633	789	835
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	1 023	996	2 967	2 852	3 902	3 787
Räntetäckningsgrad	550%	506%	505%	451%	495%	454%

Forts. finansiella nyckeltal

Belåningsgrad	30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
Räntebärande skulder	40 637	40 697	40 358
Likvida medel	- 217	- 51	- 243
Räntebärande skulder netto	40 420	40 646	40 115
Förvaltningsfastigheter	92 719	87 473	89 168
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	- 184	- 40	- 31
Sålda ej frånträdna fastigheter	79	-	164
Förvaltningsfastigheter netto	92 614	87 433	89 301
Belåningsgrad	44%	46%	45%

Investering

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

Nettoinvestering	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-sept 2019	jan-sept 2018	Rullande 12 mån. okt 18-sept 19	jan-dec 2018
Förvärv	19	314	2 789	1 333	3 911	2 455
Ny-, till- och ombyggnation	588	686	2 061	2 123	2 275	2 837
Summa investering	607	1 000	4 850	3 456	6 686	5 292
Försäljningspris	- 52	- 60	- 4 109	- 447	- 6 297	- 2 635
Nettoinvestering	555	940	741	3 009	389	2 657
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	1%	1%	4%	0%	3%

Övriga nyckeltal

	juli-sept 2019	juli-sept 2018	jan-sept 2019	jan-sept 2018	Rullande 12 mån. okt 18-sept 19	jan-dec 2018
Överskottsgrad	73%	73%	73%	72%	72%	71%
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,1%	2,0%	2,2%	2,0%	2,2%
Skuldkvot	10	10	10	11	10	11
Avkastning långsiktigt substansvärde	4,1%	28,1%	9,9%	17,5%	12,8%	18,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	3,0%	29,9%	10,4%	20,3%	14,4%	22,0%
Avkastning totalt kapital	6,9%	15,2%	7,9%	9,4%	9,3%	10,6%
Avkastning eget kapital	10,3%	30,2%	12,5%	20,4%	16,5%	22,6%
Fastighetsvärde kr/aktie	339	320	339	320	339	326
Bruttohyrning	95	75	265	307	366	408
Nettohyrning	- 42	29	- 38	157	- 34	161

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

1 jan 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Castellum tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetaagare har Castellum gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga tillsammans med hyresavtal i det under året förvärvade coworking-bolaget United Spaces. Utöver dessa två poster har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande. Som följd av över-

gången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare princip då denna redovisades som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Vidare är hyreskostnaden för United Spaces fördelad på avskrivningar och finansiell kostnad. Tomträttsavtal och hyresavtal i United Spaces har värderats och nyttjanderätten redovisats som en tillgång och som en motsvarande skuld. Per 30 september 2019 bedömdes det sammanlagda värdet av dessa två poster vara 868 Mkr.

Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Castellum konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Valberedning

Vid Castellum AB:s årsstämma den 21 mars 2019 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2020 skall utgöras av styrelsens ordförande samt en ledamot utsedd av var och en av de fyra största ägarregistrerade, eller på annat sätt kända aktieägarna per den sista dagen för aktiehandel i augusti 2019. Önskar sådan aktieägare ej utse ledamot, tillfrågas den femte största aktieägaren osv. Valberedningen inför årsstämman 2020 består av följande ledamöter:

- Patrik Essehorn, utsedd av Rutger Arnhult genom bolag
- Vincent Fokke, utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP
- Carl Lindgren, utsedd av Szombatfalvysfären
- Göran Espelund, utsedd av Lannebo Fonder
- Charlotte Strömberg, styrelsens ordförande

Valberedningen har utsett Patrik Essehorn till valberedningens ordförande.

Bolagets aktieägare är välkomna att lämna förslag och synpunkter till valberedningen senast den 2 december 2019 via Castellum AB, Att: Charlotte Strömberg, Box 2269, 403 14 Göteborg alternativt via e-mail till: charlotte.stromberg@castellum.se.

Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till årsstämman 2020 och på bolagets hemsida. Årsstämman i Castellum AB kommer att hållas den 19 mars 2020.

Göteborg den 18 oktober 2019



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör Castellum AB

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

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande fredagen den 18 oktober 2019 kl. 08:00 CET.

Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter periodens utgång.



Fikapaus på Eminent, Malmö.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 54 100 aktieägare. De tio enskilt största ägare bekräftade per den 30 september 2019 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2019-09-30

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	29 904	10,9%
APG Asset Management	16 016	5,9%
BlackRock	13 710	5,0%
PGGM Pensioenfonds	9 340	3,4%
Vanguard	9 005	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 456	3,1%
Lannebo Fonder	7 203	2,6%
AMF Försäkring & Fonder	6 260	2,3%
SEB Fonder & Liv	5 790	2,1%
SHB Fonder & Liv	4 592	1,7%
Styrelse och ledning i Castellum	172	0,1%
Övriga svenska ägare	60 071	22,0%
Övriga utländska ägare	102 682	37,6%
Totalt utestående aktier	273 201	100%

Några potentiella aktier (t ex konvertibler) förekommer inte.
Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från Euroclear, Morningstar, Finansinspektionen, Nasdaq och Millistream.

Kursen på Castellumaktien den 30 september 2019 var 210,80 kronor (159,10) motsvarande ett börsvärde om 57,6 Mdr kronor (43,5), beräknat på antalet utestående aktier. Sedan årets början har totalt 213 miljoner (227) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 132 000 aktier per dag (1 207 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 104% (110%). Aktieomsättningen baseras på statistik från Nasdaq Stockholm, Cboe CXE EU, Turquoise samt Cboe BXE EU.

Substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) uppgick till 186 kronor/aktie (168). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 113% (95%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 9,84 kronor (9,52) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,7% (6,0%), motsvarande en multipel om 21 (17). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 22,10 kronor (27,46), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 10,5% (17,3%), motsvarande ett P/E om 10 (5).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,10 kronor (5,30) motsvarar en direktavkastning om 2,9% (3,3%) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum-aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit 37% (29%).

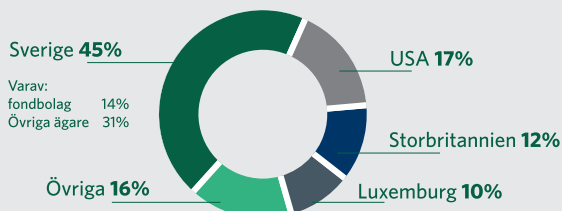
Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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

Substansvärdet, d v s nämnaren i avkastningskvoten resultat/kapital, justeras årligen genom IFRS-reglerna med avseende på värdeförändringar. För att ge en korrekt avkastning måste även täljaren, d v s resultatet, justeras på samma sätt. Det redovisade förvaltningsresultatet måste sålunda kompletteras med en värdeförändringskomponent samt effektiv skatt för att ge en korrekt bild av resultat och avkastning.

Ett problem är att värdeförändringar kan variera kraftigt mellan år och kvartal och medföra volatila resultat. För en långsiktig aktör med stabilt kassaflöde och en väl sammansatt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2019-09-30



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
		-1%-enhet	+1%-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 113	3 113	3 113
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,1%	2,1%	4,1%
D:o, Mkr	2 712	1 837	3 586
Aktuell skatt, 10%	- 302	- 302	- 302
Resultat efter skatt	5 522	4 648	6 397
Resultat kr/aktie	20,21	17,01	23,42
Avkastning långsiktig substans	10,1%	8,6%	11,6%
Resultat/aktiekurs	9,6%	8,1%	11,1%
P/E	10	12	9

EPRA NYCKELTAL

	30 sept 2019	30 sept 2018	31 dec 2018
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 078	2 025	2 636
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	7,61	7,41	9,65
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 730	45 772	48 009
EPRA NAV, kr/aktie	186	168	176
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	46 925	41 809	44 318
EPRA NNNAV, kr/aktie	172	153	162
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7%	7%	7%
EPRA Yield	5,0%	5,2%	5,1%
EPRA "Topped-up" Yield	5,1%	5,3%	5,2%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	5%	3%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	12%	9%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	1,5%	neg.
Utdelning kr/aktie	15%	13%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	11%	12%	10%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	12%	12%	11%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6%	9%	8%
Värdeförändring fastigheter	5,2%	5,0%	3,1%

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	12,8%	19,6%	14,3%
Avkastning aktuellt substansvärde	14,4%	20,1%	14,7%
Avkastning totalt kapital	9,3%	10,5%	8,0%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

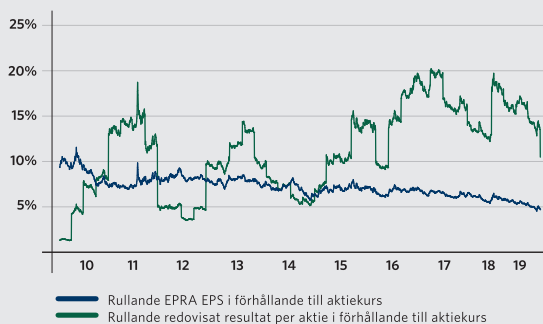
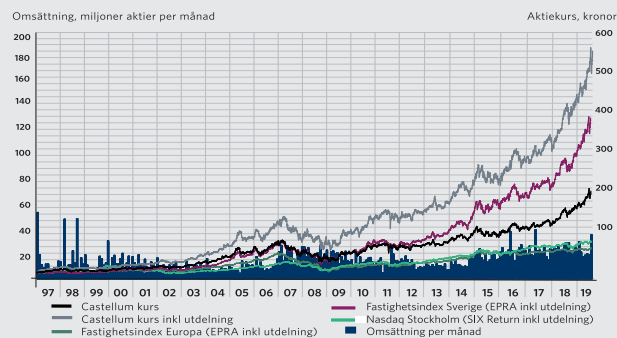
Castellum	36,7%	22,3%	18,2%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	5,6%	10,0%	12,1%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	39,9%	21,3%	21,0%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	8,7%	6,5%	10,8%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	3,8%	5,7%	10,0%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	5,3%	4,6%	8,6%

Finansiell risk

Belåningsgrad	44%	46%	49%
Räntetäckningsgrad	495%	429%	346%

AKTIENS DIREKTAVKASTNING

AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE

AVKASTNING VINST PER AKTIE

CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 30 SEPTEMBER 2019


Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Föreslagen utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av de utdelningar som skett under perioden vilken återinvesteras i aktier den dagen aktien handlas exklusivt rätt till utdelning.

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. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

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. Antalet historiska aktier har omräknats med hänsyn till fondemissionsinslaget i genomförd nyemission.

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.

EPRA NAV - Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt.

EPRA NNAV - Aktuell substansvärde

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga hyresvärde med avseende på lokalslag. Inom en fastighetskategori kan därför förekomma ytor som avser andra ändamål än den huvudsakliga användningen. Castellums fastighetskategorier är följande: kontor, samhällsfastigheter (kunder som direkt eller indirekt skattefinansieras), lager/logistik, handel, lätt industri samt projekt.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av utyrning och fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av förvärvs- och omstrukturingskostnader, omvärdering resultat stegvis förvärv, nedskrivning goodwill, värdeförändringar samt skatt i såväl koncern som joint venture.

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.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

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 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 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 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 för likvida medel, i procent av fastigheternas verkliga värde med avdrag för förvärvade ej tillträdade fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdade fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto och förvaltningsresultat i joint venture i procent av räntenetto.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2019	24-jan-20
Årsredovisning 2019	Vecka 6, 2020
Årsstämma 2020	19-mar-20
Delårsrapport jan-mars 2020	24-apr-20
Halvårsrapport jan-juni 2020	15-jul-20
Delårsrapport jan-sept 2020	15-okt-20

www.castellum.se

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

För ytterligare information:

Henrik Saxborn, Verkställande Direktör,
Castellum AB
Telefon 031-60 74 50

Ulrika Danielsson, Ekonomi- och Finansdirektör,
Castellum AB
Telefon 0706-47 12 61

Om Castellum

Castellum är ett av de största börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige. Fastigheternas värde uppgår till 92,7 miljarder kronor och utgörs i huvudsak av lokaler för kontor, lager/logistik och samhällsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 4,2 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i ett 20-tal städer i Sverige samt i Köpenhamn och Helsingfors.

Castellum har under 2019 tilldelats flera utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, bland annat Global Sector Leader av GRESB vilket innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn kontors- och logistiklokaler samt nivå guld för bolagets hållbarhetsrapportering från EPRA (European Public Real Estate Association). Castellum är dessutom som enda nordiska fastighets- och byggbolag invald i Dow Jones Sustainability Index (DJSI), som inkluderar de bolag i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet. Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.



CASTELLUM

Castellum AB (publ) • Box 2269, 403 14 Göteborg • Besöksadress: Östra Hamngatan 16
Telefon: 031-60 74 00 • E-post: info@castellum.se • www.castellum.se
Säte: Göteborg • Org nr: 556475-5550