



Q4



CASTELLUM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019



2019

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2019

7% tillväxt i förvaltningsresultat och en föreslagen höjd utdelning för 22:a året i rad.

- Intäkterna för 2019 uppgick till 5 821 Mkr (5 577 motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 146 Mkr (2 952), motsvarande 11,52 kronor (10,81) per aktie – en ökning med 7 %.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 918 Mkr (5 216) och på derivat till - 111 Mkr (152).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 5 650 Mkr (7 453), motsvarande 20,68 kronor (27,28) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 195 kr (176) per aktie – en ökning med 11 %.
- Nettoinvesteringarna uppgick till 1 974 Mkr (2 657) varav 3 350 Mkr (2 455) avsåg förvärv, 2 762 Mkr (2 837) ny-, till- och ombyggnationer och 4 138 Mkr (2 635) försäljningar. Fastighetsvärdet vid årets utgång uppgick till 95,2 Mdkr.
- Nettouthyrningen under året uppgick till - 24 Mkr (161).
- Styrelsen föreslår för 22:a året i rad en höjd utdelning om 6,50 kronor (6,10) per aktie, motsvarande en ökning om 7 % att utbetalas vid två tillfällen om vardera 3,25 kronor.

Väsentliga händelser under kvartalet

Castellum förvärvar fastigheter i centrala Västerås

Castellum förvärvade två kontorsfastigheter i centrala Västerås. Tillträde skedde den 18 december 2019, respektive 9 januari 2020.

Förvärvet omfattade två kontorsfastigheter, med en sammanlagd uthyrningsbar area om 7 551 kvm. Förvärvspriset uppgår till 215 Mkr. I förvärvet ingår även en outnyttjad byggrätt värderad till 5 Mkr.

Castellum satsar i Helsingborg

Castellum påbörjade byggnationen av kontorsfastigheten GreenHaus om dryga 7 000 kvm i Helsingborgs nya stadsdel Oceanhamnen. Den totala investeringen för projektet, inklusive markförvärv, beräknas till 305 Mkr.

Castellumägda bolaget United Spaces kommer i samband med att GreenHaus slår upp portarna erbjuda individer och företag möjlighet till coworking på ett av byggnadens våningsplan.

Castellum slutreglerar förvärvet av Säve flygplats

Castellum och Serneke kom överens om att Castellum i förtid skulle fullfölja sitt åtagande om utbetalning av tilläggsköpeskilling för Säve flygplats, genom att erlägga ett engångsbelopp om 300 Mkr. Detta ger Castellum, förutom full förfoganderätt över området, möjlighet till väsentliga tidsvinster i arbetet med att utveckla ett av Nordens största, mest moderna och innovativa logistiknav.

NYCKELTAL	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Intäkter, Mkr	1 478	1 436	5 821	5 577
Driftsöverskott, Mkr	1 011	980	4 113	3 945
Förvaltningsresultat, Mkr	766	733	3 146	2 952
D:o kr/aktie	2,80	2,68	11,52	10,81
D:o tillväxt	+ 4 %	+ 28 %	+ 7 %	+ 17 %
Resultat efter skatt, Mkr	2 013	2 402	5 650	7 453
Nettoinvestering, Mkr	1 233	- 352	1 974	2 657
Utdelning, kr/aktie (föreslagen 2019)	-	-	6,50	6,10
D:o tillväxt	-	-	7%	15%
Nettouthyrning, Mkr	14	4	- 24	161
Belåningsgrad	43 %	45 %	43 %	45 %
Räntetäckningsgrad	512 %	463 %	502 %	454 %
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) kr/aktie	195	176	195	176
Aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) kr/aktie	180	162	180	162

Omslag och baksida: Illustrationsbild GreenHaus kontor. Läs mer på sidan 4.

Ett gyllene årtionde!

Så här vid ett decennieskifte kan det vara lämpligt att titta på vårt bolag i ett lite längre perspektiv än vanligt – i synnerhet som Castellums inriktning och verksamhet är av långsiktig karaktär. Det går lätt att konstatera att de gångna tio åren utgjort ett gyllene decennium för Castellum, liksom för hela fastighetsbranschen:

CASTELLUM		2009	2019	Tillväxt (%/a)
Fastighetsvärde	Mkr	29 267	95 168	13 %
Belåningsgrad		51 %	43 %	-
Förvaltningsresultat	kr/aktie	5,98	11,52	7 %
Substansvärde	kr/aktie	71	195	11 %
Utdelning	kr/aktie	3,12	6,5*	8 %
Börskurs	kr/aktie	63	222	18 %

*Styrelsens förslag till Årsstämman

Sammanfattningsvis summerar denna tabell till att Castellum-aktien givit en årlig totalavkastning på 18 % i genomsnitt, under en period när den genomsnittliga 5-åriga swap-räntan varit 1,2% och genomsnittliga inflationen 1,1 %.

Stora förändringar över tid

Siffrorna är fina – med de visar inte hur Castellum förändrats i grunden under 2010-talet vad gäller geografi, segmentsammansättning och verksamhetsområden. Stockholm utgjorde t ex 2009 bara 18 % av fastighetsportföljen, mot dagens 30 %. Samhällsfastigheter hade vi nästan inga för tio år sedan, medan de idag utgör 23 % av fastighetsportföljens värde. Åt andra hållet har butiker och köpcentrum gått. 2009 omfattade de 24 % och idag endast 8 %. Castellums logistiksatsning har lett till att vi idag har ett av Sveriges allra största logistikbestånd. Utöver detta har vi ett helt nytt affärsområde, Coworking. Här har förvärvet av United Spaces givit oss en flygande start med en växande och lönsam verksamhet redan första året, vilket är ovanligt i den sektorn. United Spaces kommer även att påverka utvecklingen av vår övriga verksamhet med ett allt större tjänste- och serviceinnehåll, ofta baserat på digital egenutvecklad mjukvara.

Långsiktig ambition

Hur ser då vår långsiktiga ambition för 2020-talet ut? Jag räknar med en fortsatt systematisk förflyttning av portföljen för en ökad densitet, även i mikroområden. Eftersom det i dagsläget är svårt att hitta objekt med hög avkastning kommer projektverksamheten att utgöra ett växande inslag. Utvecklingen av Säve, som nu påskyndas med full egen rådighet efter utköpet av Serneke, innefattar t ex över perioden investeringsplaner för ca 10 miljarder kronor. Kringtjänster och service som för oss närmare den enskilda människan – slutkunden – kommer definitivt att öka i betydelse.

Vi har ålagt oss själva ett tufft hållbarhetsmål för 2020-talet: 2030 ska Castellum vara helt klimatneutralt inklusive hela vår värdekedja, som projekt, dess underleverantörer och material. Dessa står för 98 % av utsläppen och är den svåraste utmaningen för industrin som helhet – så även för Castellum. Dessutom har vi en hållbarhetsagenda, "Den hållbara staden", med 16 delmål som bygger på FN:s globala mål som grund. Vår satsning på solceller, projektet "100 på sol", har redan inletts och

omfattar byggandet av 100 solcellsparker på våra fastigheter. Detta arbete skulle ha kunnat vara ännu mer omfattande om inte nuvarande beskattningsregler lagt hinder i vägen.

Vi har idag långt ifrån alla lösningar på hur vi skall nå klimatneutralitet till 2030. Men vi vet att tuffa mål driver innovation. Och vi vet att hållbarhet är en förutsättning också för en hållbar tillväxt och lönsamhet på lång sikt!

Fortsatt tillväxt

Castellum kommer att fortsätta att växa. Vi kommer att jobba vidare med vårt tuffa mål om 10% tillväxt i förvaltningsresultatet räknat i kronor per aktie. Men det säger sig självt att får vi ett landskap som i tio år domineras av låga räntor, dito inflation och ytterligare sänkta avkastningskrav blir det målet omöjligt att uppnå varje år.

Under den närmaste överblickbara tiden ser jag en fortsatt stark marknad där vi befinner oss, med fortsatt stabil hyrestillväxt. Jag ser också att Castellum står starkt på den marknaden. Vi har aldrig haft en större projektportfölj. Vår ledningsorganisation har förstärkts påtagligt under senare år. Och den finansiella ställningen har aldrig varit bättre, vilket nu tillåter förlängning av durationstiden på vårt lånekapital.

Jag ser alltså fram emot det nya decenniet med optimism och är övertygad om att även 2020-talet blir framgångsrikt för Castellum.

Göteborg den 24 januari 2020



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör

Även under 2019 har det hänt många bra saker! Jag tänker främst på att:

- Vi har omförhandlat upp hyrorna med i snitt 22 % till ett sammanlagt värde av ca 140 Mkr och tillväxten i hyresvärde var 4,4 %
- Effektiveringsarbetet har givit resultat med en minskad kostnads massa om ca 60 Mkr
- Den erhållna ratingen har möjliggjort upptagande av ett 7-årigt Eurobondlån på 400 MEUR till en fast kupongränta i EUR om 0,75 %.
- Substansvärdet ökade från 176 kr till 195 kr per aktie
- Belåningsgraden sjönk ytterligare ner till 43 %
- Och utdelningen höjs för 22 året i rad, i år med 7 % till 6,50 kr

Allt detta kan du förstås läsa mer om på andra sidor i rapporten!

Affärsfokus och hållbarhet 2019

Kundnära affärer

Genom lokal närvaro tar Castellum affärsbesluten där affärerna finns och kan därmed erbjuda kunderna korta beslutsvägar och snabba besked – en enklare vardag. Vi vet att affärer görs mellan människor och i nära dialog med kunderna skapas anpassade lösningar som ökar trivsel, effektivitet, lönsamhet och arbetsglädje. På så vis får vi städer, utvecklingsområden och hyresgäster att växa, alltid med fokus på människan i centrum.

Castellum ska erbjuda befintliga och potentiella kunder de ändamålsmässigt bästa lokalerna och positionera sig som en innovativ och hållbar aktör. Tydligt kundfokus uppnås genom långsiktiga relationer och en hög service som överträffar kundernas förväntningar.

Varje år genomförs en Nöjd Kund Index-mätning och i den senaste, som genomfördes hösten 2019, får Castellum ett fortsatt genomgående högt betyg med ett sammanvägt index om 77 på en skala om 100. Jämförelseindex i branschen för kontor uppgår till 73.

Hög aktivitet i uthyrningsarbetet

Castellum har under året haft fortsatt hög aktivitet i uthyrningsarbetet. Detta har resulterat i att 648 (780) nya kontrakt tecknats under året till ett totalt årsvärde om 411 (408) Mkr.

Ansvarsfulla affärer

Castellums hållbarhetsarbete handlar om att bedriva verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapa långsiktiga lösningar

ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv. Hållbarhetsarbetet har sedan länge varit en naturlig del av verksamheten och under årens lopp har bolagets ambitiösa mål bidragit till hållbarhetsvinster för såväl hyresgäster som miljön. Ett väl integrerat hållbarhetsarbete bidrar till samhällsnytta, bättre förvaltning och uppföljning av bolagets fastigheter.

Castellums hållbarhetsagenda – "Den hållbara staden" – består av löpande mål på årlig basis och etappmål fram till 2030.

Castellum äger flest antal miljöcertifierade fastigheter bland svenska noterade fastighetsbolag och Castellums byggnader är idag 51 % mer energieffektiva än det svenska genomsnittet för lokaler. Av fastighetsbeståndet är 164 byggnader, motsvarande 36 % av ytan, certifierade enligt Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED. Certifiering pågår av ytterligare 2 % av beståndet.

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.

CASTELLUMS HÅLLBARHETSAGENDA: DEN HÅLLBARA STADEN MÅL OCH UTFALL 2019		
Fokusområde	Mål	Utfall 2019
Planeten	1 % vattenbesparing per år i like-for-like portföljen.	3 % vattenbesparing i den jämförbara portföljen (like-for-like).
	15 % energibesparing per kvm år 2025 jmf med index 2015 och en energieffektivisering om minst 1,5 % per år i like-for-like portföljen.	8 % energibesparing jämfört med 2015 och en minskning med 8 % i den jämförbara portföljen (like-for-like).
	100 % av alla fordon ska vara fossiloberoende 2020.	86 % fossiloberoende fordon.
	Netto-noll koldioxidutsläpp och 100 % icke-fossil energi före 2030.	77 % lägre koldioxidutsläpp i scope 1 & 2 sedan 2007. 96 % förnybar energi. Castellums fullständiga utsläpp inklusive scope 3 kommer redogöras för i årsredovisningen för 2019.
Framtidssäkring	50 % av fastighetsbeståndet i kvm ska vara miljöcertifierat 2025.	36 % av fastighetsbeståndet i kvm är miljöcertifierat och certifiering pågår av ytterligare 2 %. Castellum äger flest miljöcertifierade fastigheter av de svenska börsnoterade fastighetsbolagen.
	Alla nyproducerade byggnader och stora ombyggnationer ska miljöcertifieras. Miljöbyggnad Guld gäller vid ny- eller ombyggnation för kontor och handel.	Uppfyllt.
	Ekosystemtjänster ska utvärderas vid nyproduktion och större projekt och minst lika mycket ekosystemtjänster eller mer ska återskapas på platsen.	Uppfyllt.
Välbefinnande	Jämställt i samtliga yrkeskategorier till 2025	Koncernledning: 50 % kvinnor, 50 % män Regionala ledningsgrupper: 34 % kvinnor, 66 % män Förvaltning/kundvård: 28 % kvinnor, 72 % män Projekt- och affärsutveckling: 35 % kvinnor, 65 % män Stödfunktioner: 63 % kvinnor, 37 % män Chefer 41 % kvinnor 59 % män
	<2 % korttidssjukfrånvaro	1 % korttidssjukfrånvaro.
	<3 % långtidssjukfrånvaro	2 % långtidssjukfrånvaro.
Uppförande	20 % av Castellums medarbetare ska 2025 ha internationell bakgrund för att närmre spegla samhällets sammansättning.	6 % av Castellums medarbetare har internationell bakgrund.
	Castellum ska skapa lärlingsplatser motsvarande 4 % av alla medarbetare och arbetstillfällen ska skapas för ungdomar och långtidsarbetslösa i alla större projekt.	Totalt har 84 ungdomar gjort praktik eller feriearbetat. Av dessa var 22 lärlingar motsvarande ca 5 % av Castellums anställda, varav 7 i projekt.
	Alla Castellums medarbetare ska utbildas och följa Castellums uppförandekod.	Uppfyllt.

Marknadskommentar

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Den svenska ekonomin är fortsatt stabil med marginellt lägre tillväxt. För 2019 bedömer Riksbanken att svensk BNP växte med ca 1,1 %. För 2020 bedöms BNP öka med 1,2 % för att därefter öka mer markant med 1,7 respektive 1,9 % under 2021 respektive 2022 (Riksbanken, dec 2019). Ökningstakten i hushållens konsumtion bedöms ha gått ned till ca 1 % under 2019 för att åter öka till omkring 2 % under perioden 2020–2022. Offentlig konsumtion bedöms årligen växa med ca 1 % under 2020 – 2022. Exporten har utvecklats väl under 2019 enligt Riksbanken men spås öka långsammare, omkring 3 % under 2020 – 2022. Investeringarna bedöms öka något under främst 2021 och 2022, vilket bidrar positivt. Osäkerheten är dock betydande i skenet av fortsatt geopolitisk oro.

Den svenska arbetsmarknadsstatistiken har uppvisat brister under 2019 vilket ger viss osäkerhet om arbetslöshetsnivån. Den förväntas dock enligt Riksbanken ha ökat från 6,3 % under 2018 till 6,8 % under 2019. Viss fortsatt uppgång förväntas till drygt 7 % år 2022. Inflationen (KPIF) väntas ha fallit tillbaka något till 1,7 % under 2019 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 under 2019 förblivit svag på en nivå som senast gällde i början av 2009, även om viss förstärkning skedde i slutet av året. Dansk BNP-tillväxt bedöms toppa ut på + 1,8 % under 2019 för att därefter reduceras något till ca + 1,5 % per år

under 2020 – 2021 enligt Danmarks Nationalbank (september 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 uttryckt som HICP bedöms nu enligt Nationalbanken hamna runt 0,8 % under 2019 för att sedan stiga till ca 1 % under 2020 och 1,5 % 2021.

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

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	6,9 %	(nov 2019)
Inflationstakt	1,8 %	(dec 2019 jämfört med dec 2018)
BNP-tillväxt	0,3 %	(kv 3 2019 jämfört med kv 2 2019)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Hyresmarknaden på Castellums delmarknader i Sverige har varit fortsatt stark under 2019. Hög efterfrågan och lågt utbud på kontor leder till fortsatt låg vakansgrad och god hyres tillväxt. Medelhyran i CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö har enligt Newsec ökat ca 7 %, 4 % respektive 4 % jämfört med Q4 2018 och topphyrorna har utvecklats ännu starkare.



GreenHaus

Under senhösten 2019 påbörjade Castellum byggnationen av GreenHaus – ett modernt kontorshus om dryga 7 000 kvm i den nya stadsdelen Oceanhamnen i centrala Helsingborg. Byggnaden förväntas vara färdigställd under våren 2022 och certifieras enligt WELL, den enda byggstandarden som tar hänsyn till människors välbefinnande i arbetslivet. Det är en internationell byggstandard, utvecklad av forskare, läkare och arkitekter. Människorna som jobbar i sådana byggnader har bättre förutsättningar att vara friskare, bli idériare och prestera bättre.

Byggnaden är uthyrd till 31 % och kommer även innefatta coworkingverksamhet genom Castellumägda coworkingbolaget United Spaces.

Den totala investeringen för projektet, inklusive markförvärv, beräknas till 305 Mkr.

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 uthyrt på förhand. Topp hyror 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 fortsatt att öka under 2019 med ca 4 % till nya rekordnivåer. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD i Helsingfors till omgivande områden, med hyresökningar som följd. Dock är det fortsatt hög vakansgrad i sekundära områden samt i fastigheter av lägre kvalitet. I Köpenhamn har hyran i CBD under 2019 ökat med ca 2 - 3 %. Moderna kontor i attraktiva lägen i Köpenhamn har ett tryck uppåt på hyror. 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 city-nära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s k last mile. Detta drivs av en stark efterfrågan, underbyggd framförallt av tillväxten i e-handeln. För de allra största logistikuthyrningarna (> 10 000 kvm) är hyresnivåerna relativt stabila.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för transaktioner > 40 Mkr under 2019 ha uppgått till cirka 218 Mdr kr (157) fördelat på 447 (433) transaktioner. 2019 års volym innebär att den tidigare toppnoteringen från 2016 på 201 Mdr kr överträffades, främst drivet av en ökad andel stora affärer.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad är positiv med sänkta avkastningskrav som följd, vilket bedöms bero på förväntan om låga räntor i överblickbar framtid samt fortsatt god utveckling på hyresmarknaden. Andelen utländska investerare under 2019 uppgick till ca 30%, vilket är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Svag kronkurs i kombination med hög likviditet på den globala kapitalmarknaden 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-handels tillväxt. Avkastningskraven i genomförda affärer på marknaden 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 sjunkande avkastningskrav.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under 2019 till ca 52 Mdr DKK (ca 69 Mdr DKK). 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 under 2019 till cirka 6,6 Mdr EUR (ca 9,4 Mdr EUR). Det är mycket stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD bedöms ha sjunkit 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 2019 reporäntan från - 0,25 % till noll. Höjningen var väntad baserat på Riksbankens kommunikation under senhösten, om än inte helt logisk givet Riksbankens tidigare synsätt om inflationens inverkan på reporäntan. Riksbankens nya reporäntebana (dec 2019) indikerar att reporäntan ska ligga på noll fram till år 2022. Svenska långräntor gick ner kraftigt under 2019 fram till tidiga hösten då de bottenade för att därefter åter vända uppåt. Hittills har uppgången dock inte varit större än att exempelvis den 5-åriga swap-räntan låg ca tio punkter lägre på årets sista dag än i början av 2019. Nuvarande nivåer är fortsatt mycket låga i ett historiskt perspektiv. Stibor (3 mån) har successivt stigit under fjärde kvartalet i takt med att marknaden diskonterat en höjning av reporäntan. I slutet av 2019 var Stibor 3-mån + 0,15 %, jämfört med - 0,1 % i slutet av Q3 och - 0,15 % per utgången 2018. Sammantaget har avkastningskurvan blivit något brantare under fjärde kvartalet jämfört med utgången av Q3, men är ändå flackare än vid årets början. Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har successivt förbättrats under året fram till slutet av fjärde kvartalet, då efterfrågan minskade något.

Under 2019 har Castellum även utnyttjat EUR-marknaden och den norska marknaden för långfristig obligationsfinansiering. Kreditmarginalerna, som steg kraftigt under fjärde kvartalet 2018, föll rejält under våren 2019 och har under slutet av året stabiliserats på lägre nivåer.

Kredit-spreadarna för Castellum har fallit något mer i Euro-marknaden än i SEK-marknaden under 2019.

I Danmark har CIBOR-räntan (3 mån) under fjärde kvartalet 2019 legat inom intervallet ca - 0,40 till - 0,45 %, vilket även gällt för Finland/EURIBOR (3 mån).

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter		1 331	1 323	5 265	5 185
Serviceintäkter		114	113	452	392
Intäkter coworking		33	-	104	-
Intäkter	not 2	1 478	1 436	5 821	5 577
Driftskostnader	not 3	- 192	-213	- 711	- 753
Underhåll	not 3	-47	- 51	- 157	- 167
Tomträttsavgäld		-	- 5	-	- 23
Fastighetskostnader	not 3	- 92	- 84	- 367	- 315
Kostnader coworking	not 3	- 29	-	- 99	-
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 107	- 103	- 374	- 374
Driftsöverskott		1 011	980	4 113	3 945
Centrala administrationskostnader	not 3	- 44	- 45	- 163	- 158
Förvärvskostnad		-	-	- 9	-
<i>Finansnetto</i>	not 4				
Räntenetto		- 195	- 202	- 782	- 835
Leasingkostnad/tomträttsavgäld		- 6	-	- 22	-
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*	not 1	766	733	3 137	2 952
<i>Förvaltningsresultat</i>		766	733	3 146	2 952
Goodwill, nedskrivning	not 8	-	-	- 179	-
<i>Värdeförändringar</i>	not 5				
Fastigheter		1 413	2 066	3 918	5 216
Derivat		306	- 50	- 111	152
Resultat före skatt		2 485	2 749	6 765	8 320
Aktuell skatt	not 6	48	- 72	- 165	- 74
Uppskjuten skatt	not 6	- 520	- 275	- 950	- 793
Periodens / Årets resultat		2 013	2 402	5 650	7 453
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		- 174	- 27	92	151
Värdeförändring derivat, valutasäkring		163	3	- 47	- 143
Periodens / Årets totalresultat**		2 002	2 378	5 695	7 461
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		7,37	8,79	20,68	27,28

* För uträkning se finansiella nyckeltal på sidan 24.

** Periodens/Årets resultat respektive totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare. Redovisningsprinciper återfinns på sidan 25.

”

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-december 2019

NOT 1 Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive förvärvs- och omstrukturingskostnader samt värdeförändringar och skatt, uppgick till 3 146 Mkr (2 952), motsvarande 11,52 kr per aktie (10,81) - en förbättring med 7 %. Under året uppgick värdeförändringar på fastigheter till 3 918 Mkr (5 216) och derivat till -111 Mkr (152). Årets resultat uppgick till 5 650 Mkr (7 453) motsvarande 20,68 kr per aktie (27,28).

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Mitt	1 504	1 408	815	712
Väst	1 328	1 227	749	665
Öresund	1 176	1 122	665	602
Stockholm-Norr	1 651	1 795	1 008	1 012
Finland	58	25	22	10
Coworking	104	-	1	-
Totalt	5 821	5 577	3 260	3 001

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 260 Mkr (3 001) och koncernens redovisade resultat före skatt om 6 765 Mkr (8 320) består av ofördelat förvaltningsresultat om -114 Mkr (-49), förvärvskostnader om 9 Mkr (-), nedskrivning goodwill om 179 Mkr (-), värdeförändring fastigheter om 3 918 Mkr (5 216) samt värdeförändring derivat om -111 Mkr (152).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 5 821 Mkr (5 577), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 92,6 % (93,2%) inklusive rabatter om 90 Mkr (87). I hyresintäkterna ingår även en engångsersättning om 16 Mkr (14) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Vidare förvärvade Castellum under 2019 coworkingbolaget United Spaces, vilket har bidragit med intäkter om 104 Mkr.

UTVECKLING INTÄKTER

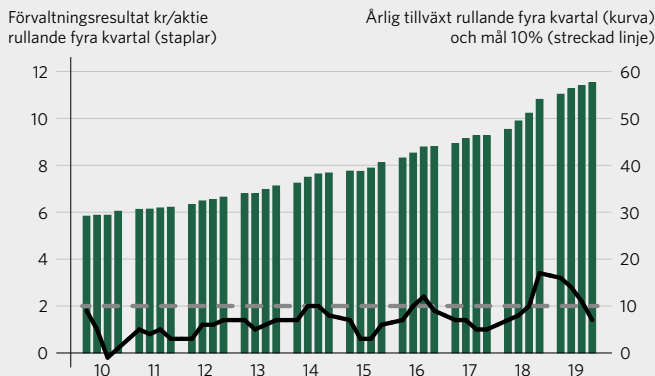
Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	5 047	4 832	4,4 %
Projektfastigheter	301	172	
Transaktion	369	573	
Coworking	104	-	
Intäkter	5 821	5 577	4,4 %

Ökningen i jämförbart bestånd om ca 4 % beror främst på högre hyresnivåer där höjd fastighetsskatt har bidragit med 0,8 %-enheter. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 411 Mkr (408), varav 56 Mkr (109) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 435 Mkr (247), varav 16 Mkr (11) avsåg konkurser och 18 Mkr (19) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen för perioden uppgick därmed till -24 Mkr (161). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrningen och dess resultateffekt bedöms vara 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader avseende investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

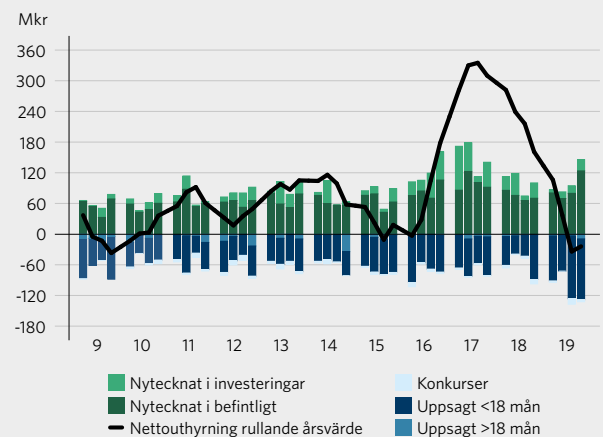
NETTOUTHYRNING

Mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Finland	
Nytecknat							
Befintligt	88	55	68	140	4	-	355
Investeringar	1	14	23	18	-	-	56
Totalt	89	69	91	158	4	-	411
Upp sagt							
Befintligt	-125	-115	-52	-112	-3	-12	-419
Konkurser	-8	-2	-	-6	-	-	-16
Totalt	-133	-117	-52	-118	-3	-12	-435
Nettouthyrning	-44	-48	39	40	1	-12	-24
D:o Q4 2018	59	58	19	18	7	-	161

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 235 Mkr (1 258) motsvarande 292 kr/kvm (288). Vidare uppgick kostnaderna för coworking till 99 Mkr.

I Sverige har en fastighetstaxering ägt rum, vilket medfört högre taxeringsvärden med höjd fastighetsskatt om cirka 50 Mkr på årsbasis som följd. Stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras kund, vilket medför högre hyresintäkter. Således blir resultateffekten ytterst begränsad.

Fastighetsadministrationen uppgick till 374 Mkr (374), motsvarande 92 kr/kvm (90). Centrala administrationskostnader uppgick till 163 Mkr (158). I kostnaderna ingår ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 10 Mkr (18) samt kostnader för innovation om 23 Mkr (16). Förvärvskostnader om 9 Mkr är hänförligt till förvärvet av United Spaces.

UTVECKLING AV KOSTNADER

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Förändring,%
Jämförbart bestånd	1 068	1 047	2,0 %
Flytt av tomträtter	-	23	
Projektfastigheter	66	55	
Transaktion	101	133	
Direkta fastighetskostnader	1 235	1 258	- 1,8 %
Coworking	99	-	
Fastighetsadministration	374	374	
Central administration	163	158	
Kostnader totalt	1 871	1 790	4,5 %

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 88,2 % av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	217	185	102	113	149	166
Underhåll	49	42	23	29	30	38
Fastighetsskatt	135	106	29	28	73	88
S:a fastighetskostn.	401	333	154	170	252	292
Uthyrning och fastighetsadmin						92
Totalt	401	333	154	170	252	384
D:o Q4 2018	386	314	162	171	269	378

NOT 4 Finansnetto

Räntenettot uppgick till - 782 Mkr (- 835) och genomsnittlig räntenivå har under perioden varit 2,0 % (2,2 %). Räntenettot har påverkats positivt med ca 65 Mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,2 %-enheter. Vidare redovisas kostnader för tomträttsavgäld och till viss del leasingavtal som finansiell kostnad från och med 2019. Kostnader för dessa poster under 2019 uppgick till 22 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 kon-

torsfastigheter 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 4 276 Mkr, motsvarande 4,7 % värdeökning.

Däruöver redovisas en realiserad värdeförändring om - 358 Mkr hänförligt till försäljning av 28 fastigheter för 4 138 Mkr efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om 220 Mkr. Underliggande fastighetspris, som därmed uppgick till 4 358 Mkr, var således 138 Mkr under värderingen. Då försäljningarna genomförs som bolagsaffärer redovisas även en uppskjuten skatteintäkt om ca 468 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 - 111 Mkr (152).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Kassaflöde	1 638	2 093
Projektvinst /byggrätter	532	751
Avkastningskrav	1 742	2 439
Förvärv	364	43
Orealiserad värdeförändring	4 276	5 326
D:o i %	4,7 %	6,3 %
Försäljningar	- 358	- 110
Totalt	3 918	5 216
D:o i %	4,3 %	6,2 %

NOT 6 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 1 115 Mkr (864) varav 165 Mkr (74) är aktuell 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 854 Mkr (1 081). Vidare finns obeskattade reserver om 327 Mkr (144). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 56 365 Mkr (50 553), varav 6 553 Mkr (4 976) 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 10 153 Mkr (9 203).

Castellum har inga pågående skattetvister.

Fortsättning not 6

SKATTEBERÄKNING 2019		
Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 146	
Ej avdragsgill ränta	190	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 1 166	1 166
ombyggnationer	- 658	658
Övriga skattemässiga justeringar	- 142	190
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 370	2 014
<i>aktuell skatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas</i>	293	
Försäljning fastigheter	-	- 2 273
Värdeförändring fastigheter	-	4 276
Skattepl. res. före underskottsavdrag	1 370	4 017
Underskottsavdrag, ingående balans	- 1 081	1 081
Tidigare ej aktivera underskottsavdrag	- 370	370
Underskottsavdrag, utgående balans	854	- 854
Skattepliktigt resultat	773	4 614
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 165	- 950

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2019-12-31			
Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	854	182	175
Obeskattade reserver	- 327	- 71	- 71
Fastigheter	- 56 365	- 11 612	- 3 331
Summa	- 55 838	- 11 501	- 3 227
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 553	1 348	
Enligt balansräkningen	- 49 285	- 10 153	

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 realiserar 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 och 67% säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7 %, vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 6 %.

United Spaces expanderar till Uppsala

Castellums coworkingbolag United Spaces kommer under 2020 att etablera sig i Uppsala, i en vacker och anrik fastighet som sedan tidigare är ägd av Castellum. För uppsalaborna är den känd som Rådhuset. Nu får den en renässans, genom att skapa rum för människor och bolag att växa i en kreativ och inspirerande miljö.

United Spaces, som är ett helägt Castellumbolag, finns idag etablerat i Stockholm, Göteborg och Malmö samt på Arlanda flygplats. Affärsidén är att erbjuda kontors- och mötesplats för medlemmar som vill se sig själva och sina företag växa, attrahera talanger, hitta idéer och skapa kontakter. Etableringen är bolagets första i Uppsala och innebär att United Spaces efter inflyttningen i november 2020 kommer att kunna erbjuda 400 medlemmar tillgång till de 2 600 kvm stora lokalerna i Rådhuset vid Stora torget i centrala Uppsala.

–Vi är väldigt glada att kunna etablera oss i Uppsala. Extra roligt är att det blev i Rådhuset med tanke på läget, fastighetens historia och dess vackra lokaler. Vi har länge sneglat på Uppsala, då det finns en stor potential med tanke på att det är en tillväxtort med ett växande näringsliv, säger Yvonne Sörensen Björud, vd United Spaces.

Castellum förvärvade United Spaces i början av 2019 med målsättningen att växa inom coworking-segmentet och skapa synergier med den befintliga verksamheten inom kontorsfastigheter.



–Det är roligt att vårt dotterbolag United Spaces nu slår upp portarna i vår fastighet. Lokalerna lämpar sig väl för coworking och läget och den speciella atmosfären hoppas vi ska tillföra tillföra det lilla extra för United Spaces medlemmar”, säger Robert Ahlstedt, t f affärsområdeschef Uppsala, Castellum.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	not 7	95 168	89 168
Goodwill	not 8	1 691	1 659
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 9	846	-
Övriga anläggningstillgångar		179	146
Kortfristiga fordringar		928	924
Likvida medel		173	243
Summa tillgångar		98 985	92 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		43 777	39 749
Uppskjuten skatteskuld	not 6	10 153	9 203
Övriga avsättningar		5	6
Räntebärande skulder	not 10	40 826	40 358
Derivat	not 11	715	716
Leasingavtal	not 9	846	-
Ej räntebärande skulder		2 663	2 108
Summa eget kapital och skulder		98 985	92 140
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		20 903	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
Årets resultat 2018	-	-	-	-	-	-	7 453	7 453
Övrigt totalresultat 2018	-	-	-	151	- 143	-	-	8
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
Årets resultat 2019	-	-	-	-	-	-	5 650	5 650
Övrigt totalresultat 2019	-	-	-	92	- 47	-	-	45
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	- 316	- 2	31 158	43 777

Balansräkning per 31 december 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 1,2 Mdr kr.

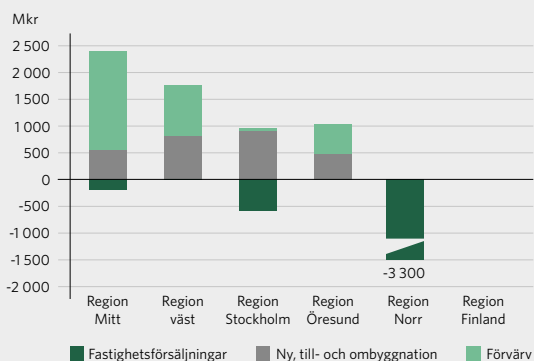
Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 6 112 Mkr (5 292), varav 3 350 Mkr (2 455) avser förvärv och 2 762 Mkr (2 837) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar och likvidreglering om 4 138 Mkr (2 635) uppgick nettoinvesteringen till 1 974 Mkr (2 657).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	89 168	647
+ Förvärv	3 350	17
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 762	- 4
- Försäljningar	- 4 496	- 28
+/- Orealiserade värdeförändringar	4 276	
+/- Valutakursomräkning	108	
Fastighetsbestånd 31 dec 2019	95 168	632

INVESTERINGAR PER REGION



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 tioårig 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 1 600 kr/kvm (1 500). 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 95 168 Mkr (89 168), motsvarande 22 363 kr/kvm (20 417).

Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exklusive projekt och mark, kan beräknas till 5,1 % (5,3 %).

GENOMSnittlig värderingsyield

(exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	4 455
+ Index/KPI 2020	94
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	228
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 128
Normaliserat driftsöverskott	4 649
Värdering (exkl. byggrätter om 520 Mkr)	90 614
Genomsnittlig värderingsyield	5,1 %

VÄRDERINGSYIELD PER KATEGORI

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

Osäkerhetsintervall

En fastighets värde kan endast fastställas då den säljs. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5 - 10 % ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Castellums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 % ett värdeintervall på fastighetsportföljen om 90 410 - 99 926 Mkr motsvarande +/- 4 758 Mkr.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 178 fastigheter motsvarande värdemässigt 55 % av beståndet externt värderats av Forum Fastighetsekonomi AB i Sverige samt CBRE i Danmark. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna, men även med syfte att spegla fastighetsbeståndets sammansättning avseende kategori och geografi. De externa värderingarna av de utvalda fastigheterna uppgick till 51 790 Mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5 - 10 %, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 52 713 Mkr, d v s en nettoavvikelse om 923 Mkr motsvarande 1,8 %. Bruttoavvikelserna var 1 181 Mkr respektive - 2 104 Mkr med en genomsnittlig avvikelse om 6 %.

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

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesvärde kr/kvm	1 495	1 407
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,6 %	93,2 %
Fastighetskostnader kr/kvm	384	378
Driftsöverskott kr/kvm	1 001	933
Fastighetsvärde kr/kvm	22 363	20 417
Antal fastigheter	632	647
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 255	4 283
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1 %	5,3 %



Terassskiss, GreenHaus, Helsingborg

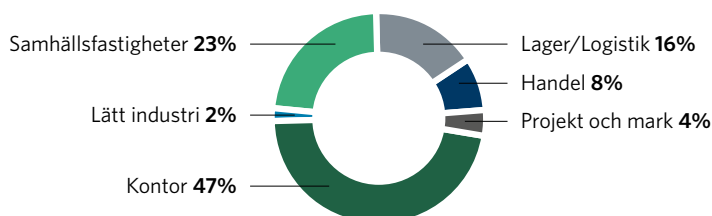
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2019-12-31							januari-december 2019				
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hyrsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekon. uthyrr. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr	
KONTOR												
Stockholm	29	284	11 138	39 279	638	2 251	94,1%	601	118	417	483	
Väst	65	372	10 726	28 801	655	1 760	94,6%	620	137	367	483	
Mitt	78	534	10 627	19 899	806	1 510	90,6%	731	193	361	538	
Öresund	43	398	11 225	28 239	826	2 077	88,9%	734	182	458	552	
Norr	2	5	92	18 285	8	1 521	91,8%	7	2	456	5	
Finland	1	14	859	59 552	53	3 660	110,7%	58	12	841	46	
Summa Kontor	218	1 607	44 667	27 796	2 986	1 858	92,1%	2 751	644	401	2 107	
SAMHÄLLSFASTIGHETER												
Stockholm	12	89	5 619	62 910	270	3 020	93,8%	253	45	504	208	
Väst	15	110	2 127	19 333	147	1 337	93,2%	137	24	216	113	
Mitt	31	314	8 612	27 441	544	1 735	94,0%	512	108	345	404	
Öresund	8	91	3 370	37 146	199	2 190	98,4%	195	28	311	167	
Norr	10	99	1 988	20 021	147	1 485	93,6%	138	29	293	109	
Summa Samhällsfastigheter	76	703	21 716	30 882	1 307	1 859	94,5%	1 235	234	333	1 001	
LAGER/LOGISTIK												
Stockholm	37	265	5 197	19 634	322	1 216	91,4%	294	45	170	249	
Väst	69	594	6 958	11 712	480	808	90,4%	434	81	136	353	
Mitt	29	145	1 252	8 608	121	829	92,1%	111	25	175	86	
Öresund	30	205	1 983	9 682	170	835	91,3%	156	35	172	121	
Summa Lager/Logistik	165	1 209	15 390	12 729	1 093	904	91,0%	995	186	154	809	
HANDEL												
Stockholm	29	150	3 461	22 992	239	1 584	93,9%	224	34	226	190	
Väst	15	58	1 110	19 103	80	1 375	95,9%	77	17	277	60	
Mitt	21	121	1 820	15 018	145	1 197	95,8%	139	31	255	108	
Öresund	11	46	851	18 700	68	1 500	85,3%	58	13	295	45	
Summa Handel	76	375	7 242	19 294	532	1 417	93,6%	498	95	252	403	
LÄTT INDUSTRI												
Stockholm	10	44	717	16 480	56	1 294	95,3%	53	10	238	43	
Väst	16	66	716	10 845	56	851	95,5%	54	9	133	45	
Mitt	10	29	347	11 906	31	1 052	96,8%	30	7	227	23	
Öresund	4	42	339	8 064	32	750	90,3%	29	5	117	24	
Summa Lätt industri	40	181	2 119	11 724	175	966	94,7%	166	31	170	135	
Summa förvaltningsfastigheter	575	4 075	91 134	22 363	6 093	1 495	92,6%	5 645	1 190	292	4 455	
Uthyrning och fastighetsadministration									374	92	-374	
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 564	384	4 081	
Projekt	35	180	3 223	-	84	-	-	52	30	-	22	
Obebyggd mark	22	-	811	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totalt	632	4 255	95 168	-	6 177	-	-	5 697	1 594	-	4 103	

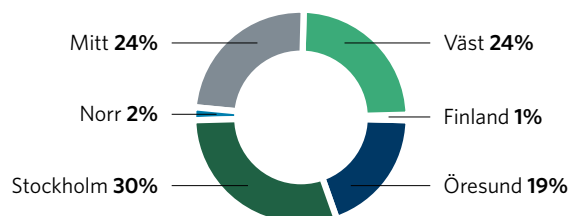
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 4 103 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 4 113 Mkr förklaras av, dels att driftöverskottet om 60 Mkr i under perioden sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 55 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt 5 Mkr hänförligt till Coworkingbolaget.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 28, definitioner.

FASTIGHETSVÄRDE PER KATEGORI



FASTIGHETSVÄRDE 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 ryms 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. Den relativt låga andelen förfall under 2020 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-12-31

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2020	1 648	421	8 %
2021	1 441	856	16 %
2022	1 187	1 040	20 %
2023	837	941	18 %
2024	209	379	7 %
2025+	345	1 483	28 %
Summa kommersiellt	5 667	5 120	97 %
Bostäder	436	40	1 %
P-platser och övrigt	5 828	89	2 %
Totalt	11 931	5 249	100 %

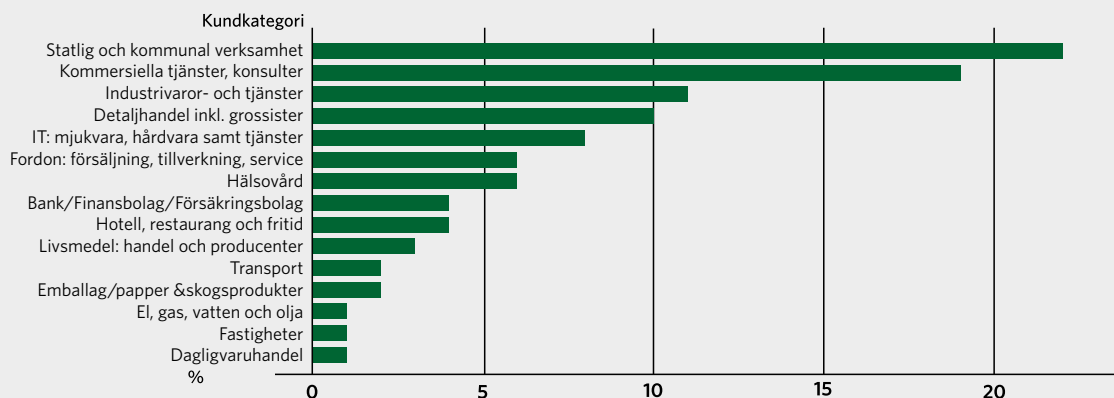
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 700 kommersiella kontrakt och 436 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. 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	2 654	22 %	210	4 %
0,25 - 0,5	951	8 %	350	7 %
0,5 - 1,0	822	7 %	581	11 %
1,0 - 3,0	744	6 %	1 287	24 %
> 3,0	496	4 %	2 692	51 %
Summa	5 667	47 %	5 120	97 %
Bostäder	436	4 %	40	1 %
P-platser och övrigt	5 828	49 %	89	2 %
Totalt	11 931	100 %	5 249	100 %

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



Säve flygplats
GÖTEBORG 📍
Nybyggnation lager/
logistik
Investering: 1,1 Mdkr



Visionen 3
JÖNKÖPING 📍
Ny- och ombyggnation
kontor
Investering: 87 Mkr



**Hisingen
logistikpark, etapp 2**
GÖTEBORG 📍
Nybyggnation logistik
Investering: 294 Mkr



Vargön 4
JÖNKÖPING 📍
Nybyggnation bilhandel
Investering: 74 Mkr



Backa 20:5, etapp 1
GÖTEBORG 📍
Nybyggnation bilhandel
Investering: 103 Mkr



GreenHaus
HELSNINGBORG 📍
Nybyggnation kontor
Investering: 305 Mkr



Backa 20:5, etapp 2
GÖTEBORG 📍
Nybyggnation handel
Investering: 82 Mkr




Sellerin 3
LUND 📍
Nybyggnation lager/
logistik
Investering: 88 Mkr




Masthugget 26:1
GÖTEBORG 📍
Nybyggnation kontor
Investering: 238 Mkr



Smygmaskan 1
MALMÖ 📍
Nybyggnation kontor
Investering: 347 Mkr



Generatoren 1
MÖLNDAL 📍
Nybyggnation kontor/
lager
Investering: 141 Mkr




Nya Domstolsverket
MALMÖ 📍
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 Mdkr



Solsten 1:172
HÄRRYDA 📍
Ombyggnation kontor/
lätt industri
Investering: 90 Mdkr



Moränen 3
MALMÖ 📍
Nybyggnation butik/
lätt industri
Investering: 54 Mkr



E.ON
MALMÖ 📍
Nybyggnation kontor
Investering: 1,1 Mdkr

📍 Planerade

📍 Pågående

📍 Färdigställt eller helt/delvis inflyttat



Kungspassagen
UPPSALA 📍
 Ny- och ombyggnation kontor
 Investering: 443 Mkr



Tibble 1:647
BRUNNA 📍
 Nybyggnation lager/
 logistik
 Investering: 145 Mkr



Örnäs 1:17
UPPLANDS-BRO 📍
 Nybyggnation lager/
 logistik
 Investering: 204 Mkr



Öskaret 1
STOCKHOLM 📍
 Ombyggnation kontor
 Investering: 638 Mkr



Spejaren 4
HUDDINGE 📍
 Nybyggnation bilhandel
 Investering: 349 Mkr



Hagastaden
STOCKHOLM 📍
 Nybyggnation kontor
 Investering: 550 Mkr



Olaus Petri 3:244
ÖREBRO 📍
 Nybyggnation kontor
 Investering: 495 Mkr



Slakthusområdet
STOCKHOLM 📍
 Nybyggnation kontor

📍 Planerade

📍 Pågående

📍 Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

Större investeringar och försäljningar

Större investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad jan 2020	Total inv. inkl. mark Mkr	Varav inv. 2019, Mkr	Varav kvar att inv. Mkr	Färdigställt	Kategori
		Mkr	kr/kvm						
Öskaret 1, Stockholm	10 841	60	5 550	28 %	638	272	248	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	12 166	32	2 750	69 %	443	33	316	Kv 4 2021	Om och tillbyggnation kontor
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	31 %	305	9	268	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Hisingen logistikpark etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100 %	294	224	68	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0 %	238	97	103	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	54 %	204	107	26	Kv 1 2020	Nybyggnation lager/logistik
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40 %	88	16	72	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Visionen 3 fd 1, Jönköping	5 155	10	1 850	80 %	87	59	20	Kv 2 2020	Nybyggnation kontor
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100 %	82	13	69	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	73 %	54	47	5	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	85	23	Kv 1 2019	Nybyggnation kontor
Spejaren 4, Huddinge	9 300	24	2 600	98 %	349	105	8	Kv 2 2019	Nybyggnation bilhall
Smygmaskan 1, Malmö	9 600	26	2 700	100 %	341	108	16	Kv 2 2019	Nybyggnation kontor
Generatoren 1, Mölndal	6 800	13	1 600	100 %	141	40	0	Kv 3 2019	Nybyggnation kontor/lager
Tibble 1:647, Brunna	8 894	12	1 300	46 %	145	35	12	Kv 3 2019	Nybyggnation lager/lätt industri
Backa 20:5, Göteborg	4 852	9	1 750	100 %	103	53	0	Kv 3 2019	Nybyggnation bilhall
Solsten 1:172, Härryda	13 729	19	1 400	100 %	90	82	0	Kv 4 2019	Om- o tillb kontor/lätt industri
Vargön 4, Jönköping	4 488	6	1 350	100 %	74	54	6	Kv 4 2019	Nybyggnation bilhall

4 171 1 439 1 260

Större fastighetsförvärv

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad jan 2020	Anskaffn. värde, Mkr	Tillträde	Kategori
		Mkr	kr/kvm				
6 fastigheter i Linköping	68 897	112	1 600	95 %	1 624	mars 2019	Kontor
Gullbergsvass 1:12 och 1:2, Göteborg	16 604	42	2 550	98 %	865	mars 2019	Kontor
Kol 13 & Kungsängen 14, Västerås	7 551	11	2 000	99 %	215	dec19/jan20	Kontor
Godsfinken 1, Malmö	-	-	-	-	206	nov 2019	Mark för byggnation DMV
Del av Hamnen 22:31, Malmö	-	-	-	-	148	april 2019	Mark för byggnation E.ON
Sunnanå, Malmö	10 606	7	716	100%	124	jan 2020	Logistik

Större fastighetsförsäljningar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		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	3 465	- 165	3 300	mars 2019	Kontor/samhällsfastighet/ handel
Boländerna 28:3 & 4, 35:1 & 2, Uppsala	49 795	69	1 396	695	- 26	668	april 2019	Handel

NOT 8 Goodwill

2016 förvärvades bolagen CORHEI och Norrporten. I samband med förvärvet 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 211 Mkr. Således har goodwill under året förändrats med 32 Mkr.

NOT 9 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 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 846 Mkr fördelat på tomt-rättsavtal om 483 Mkr och hyresavtal i det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 363 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 årets utgång kreditavtal om 60 604 Mkr (56 358), varav långfristigt uppgick till 49 433 Mkr (45 962) och kortfristigt till 11 171 Mkr (10 396). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av året var 30 233 Mkr (30 862) långfristigt och 10 420 Mkr (9 253) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 173 Mkr (243) uppgick till 40 653 Mkr (40 115), varav 27 512 Mkr (21 599) avser utestående obligationer och 5 136 Mkr (5 360) utestående företagscertifikat (nominellt 27 589 Mkr respektive 5 138 Mkr).

Under året 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 varit aktiv i obligationsmarknaden under året och obligationer om nominellt 3 300 Mkr har förfallit medan 4 100 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 40 653 Mkr (40 115) var 7 249 Mkr (12 400) säkerställda med pantbrev och 33 404 Mkr (27 715) icke säkerställda, vilket innebär att ca 18 % (31%) av utestående låneskuld var säkerställd. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 57 % (53 %) vid årets 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, 43 % respektive 502 % och 7 %. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid årsskiftet 3,8 år (3,6), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,2 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 2019-12-31

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	11 171	2 036	8 384	10 420
1 - 2 år	6 962	2 011	4 951	6 962
2 - 3 år	8 735	842	3 243	4 085
3 - 4 år	18 539	1 628	7 561	9 189
4 - 5 år	1 609	11	1 598	1 609
> 5 år	13 588	1 477	6 911	8 388
Totalt	60 604	8 005	32 648	40 653

Ränteförfallostruktur

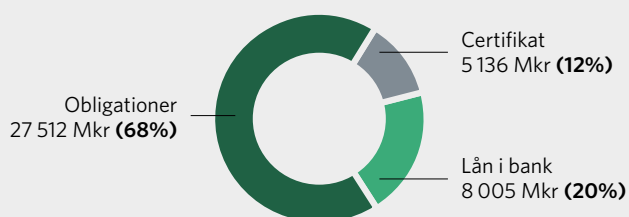
För att säkerställa stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,3 år (3,1). Genomsnittlig effektiv ränta per 31 december 2019 var 1,82 % (1,91 %) exklusive outnyttjade kreditavtal och 1,99 % (2,05%) inklusive outnyttjade kreditavtal. 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 tidssegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter rapporteras i perioden 0 - 1 år.

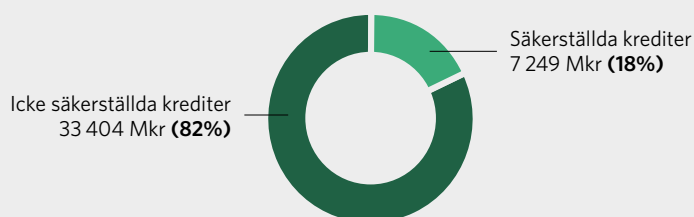
Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 7 247 Mkr (6 895), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänför sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2019-12-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2019-12-31



RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2019-12-31

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	22 882	1,1 %*	5 323	1,1 %	- 14 719	0,2 %	2,19 %	0,2 år
1 - 2 år	4 550	1,4 %	1 350	0,0 %	-	-	1,11 %	1,4 år
2 - 3 år	1 148	2,1 %	1 600	0,0 %	-	-	0,89 %	2,5 år
3 - 4 år	5 959	2,1 %	4 600	2,6 %	- 4 766	2,2 %	2,39 %	3,8 år
4 - 5 år	300	2,3 %	900	0,4 %	-	-	0,90 %	4,5 år
5 - 10 år	5 814	1,4 %	10 958	1,8 %	- 5 246	1,3 %	1,80 %	7,7 år
Totalt	40 653	1,4 %	24 731	1,5 %	- 24 731	0,8 %	1,82 %	3,3 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 oaktat, uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Vid förfall har ett derivatkontrakts marknadsvärde upplöst i sin helhet och värdeförändringen 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 december 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 592 Mkr (- 689) och valutaderivatportföljen till - 123 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 %	43 %
Räntetäckningsgrad	Minst 200 %	Minst 150 %	502 %
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45 %	7 %
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		3,8 år
- förfall inom 1 år	Högst 30 % av utestående lån och outnyttjade kreditavtal		11 %
- genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,2 år
- likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 Mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
- genomsnittlig räntebindning	1,5 - 4,5 år		3,3 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50 %		31 %
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 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Driftsöverskott	1 011	980	4 113	3 945
Centrala administrationskostnader	- 44	- 45	- 163	- 158
Återläggning av avskrivningar	18	5	64	19
Betalt räntenetto	- 225	- 193	- 761	- 829
Betald skatt	- 122	- 137	- 161	- 75
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 11	- 17	45	8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	627	593	3 137	2 910
Förändring kortfristiga fordringar	527	- 42	- 165	- 225
Förändring kortfristiga skulder	14	- 48	564	- 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 168	503	3 536	2 485
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 701	- 673	- 2 762	- 2 837
Förvärv fastigheter	- 561	- 1 122	- 3 350	- 2 455
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	120	- 9	273	8
Försäljning fastigheter	29	2 188	4 138	2 635
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	76	- 164	161	- 149
Investeringar i övrigt	- 129	- 39	- 425	- 85
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 1 166	181	- 1 965	- 2 883
Förändring långfristiga räntebärande skulder	261	- 344	540	2 025
Förändring övriga långfristiga skulder	- 307	307	- 307	307
Förändring långfristiga fordringar	-	2	8	11
Lösen räntederivat	-	- 457	- 215	- 457
Utbetald utdelning	-	-	- 1 667	- 1 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	- 46	- 492	- 1 641	438
Periodens / Årets kassaflöde	- 44	192	- 70	40
Likvida medel ingående balans	217	51	243	203
Likvida medel utgående balans	173	243	173	243

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Intäkter	44	30	105	80
Kostnader	- 67	- 60	- 222	- 193
Finansnetto	- 17	12	13	29
Utdelning/koncernbidrag	1 541	1 545	1 541	1 545
Värdeförändring derivat	357	- 48	- 137	108
Nedskr/revers. aktier i koncernföretag	202	- 23	202	- 23
Resultat före skatt	2 060	1 456	1 502	1 545
Skatt	- 16	- 27	2	- 67
Periodens/årets resultat	2 044	1 429	1 504	1 478
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	2 044	1 429	1 504	1 478
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	- 80	- 7	42	93
Värdeförändring valutaderivat	111	1	- 21	- 99
Periodens/årets totalresultat	2 075	1 423	1 525	1 472

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Andelar koncernföretag	20 147	19 678
Fordringar koncernföretag	28 777	29 062
Övriga tillgångar	11 048	10 470
Likvida medel	54	1
Summa	60 026	59 211
Eget kapital	17 676	17 818
Derivat	715	716
Räntebärande skulder	38 065	36 738
Räntebärande skulder koncernföretag	3 346	3 711
Övriga skulder	224	228
Summa	60 026	59 211
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	17 343	17 387
Eventualförpliktelser (borgen koncernföretag)	2 538	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	+ 57 / - 57	+	-
Vakans	+ 62 / - 62	+	-
Fastighetskostnader	- 16 / + 16	-	0
Räntekostnader	- 88 / + 56	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

Fastigheter	- 20%	- 10%	0 %	+ 10 %	+ 20 %
Värdeförändring, Mkr	- 19 034	- 9 517	-	9 517	19 034
Belåningsgrad	53%	48%	43%	39%	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 belåningsgrad och långfristiga låneavtal.

För mer detaljerad information om risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida alternativt Castellums Årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och Riskhantering" sid 110-121.

Castellum hjälper SCB till effektivare möten med hjälp av AI

Men hjälp av Castellums koncept för att skapa datadriven kunskap om hur människor använder kontorslokaler har SCB under hösten 2019 sett över hur statistikmyndigheten kan nyttja sina mötesrum mer effektivt. Målet var att skapa en bättre arbetsmiljö för de 750 anställda vid verksamhetens kontor i Örebro.

SCB har, liksom många andra verksamheter, behov av effektiva lösningar för olika typer av möten. God tillgång till välplanerade mötesrum är särskilt viktigt, eftersom myndigheten nyligen beslutat att gå över från enskilda rum till en öppen planlösning i den fastighet i Örebro som de hyr av Castellum.

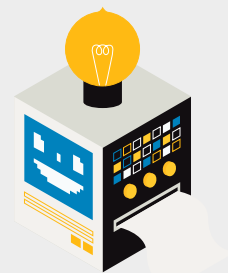
Inför arbetet med att förändra lokalerna i Örebro var det viktigt för SCB att ha ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De ville kunna bedöma behovet av både antalet och storlekarna på de mötesrum som behövs som komplement till den nya öppna kontorsmiljön. Därför vände de sig till oss för att få hjälp med en beläggningsmätning, säger Björn Johansson, Key Account Manager på Castellum.

Genom att Castellum installerade sensorer i SCB:s befintliga mötesrum har närvaron och rörelsen i rummen uppmätts kontinuerligt under fyra månader. Resultatet, i form av värdefulla data, har analyserats för att dra slutsatser om hur SCB:s medarbetare nyttjar mötesrummen. Analysen utgör en grund för utformandet av det nya kontoret. Det kan exempelvis handla om hur många mötesrum SCB behöver, hur de ska vara

utformade och vilken storlek de ska ha.

–Vi har verksamhet i Örebro och Stockholm och har därför stora behov av effektiva lösningar för resfria möten. Vi har också behov av flexibla lösningar för mer regelbundna möten av olika storlek, samt för olika utvecklingsprojekt. Resultatet från beläggningsmätningen kommer att vara ett värdefullt underlag för designen av lokalerna i Örebro, säger SCB:s biträdande generaldirektör Helen Stoye.

Projektet med AI och sensorer är en del av ett större koncept för data-driven kunskap som bedrivs av Castellum och går under samlingsnamnet Matilda. Syftet är att med hjälp av AI utveckla smarta lokaler och fastigheter. I ett första steg handlar det om att sätta upp sensorer i lokaler för att öka kunskapen om hur olika ytor används. Genom att göra detta kan Castellum ge kunderna värdefulla råd kring hur deras lokaler bör anpassas för att vara så välfungerande och funktionella som möjligt utifrån deras specifika verksamhet och behov. På lite längre sikt kan Matilda och AI även ligga till grund för ett flertal nya serviceerbjudanden.



Kvartalsöversikt

	2019 jan-mars	2019 apr-juni	2019 juli-sept	2019 okt-dec	2019	2018 jan-mars	2018 apr-juni	2018 juli-sept	2018 okt-dec	2018
Resultaträkning, Mkr										
Intäkter	1 433	1 438	1 472	1 478	5 821	1 352	1 388	1 401	1 436	5 577
Fastighetskostnader	- 456	- 371	- 414	- 467	- 1 708	- 414	- 386	- 376	- 456	- 1 632
Driftsöverskott	977	1 067	1 058	1 011	4 113	938	1 002	1 025	980	3 945
Centrala administrationskostnader	- 48	- 42	- 29	- 44	- 163	- 46	- 38	- 29	- 45	- 158
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	- 4	- 6	- 6	- 6	- 22	-	-	-	-	-
Räntenetto	- 199	- 202	- 186	- 195	- 782	- 227	- 209	- 197	- 202	- 835
Förvaltningsresultat	726	808	837	766	3 146	665	755	799	733	2 952
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-	- 9	-	-	- 9	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	- 179	-	-	-	- 179	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	689	1 193	623	1 413	3 918	231	596	2 323	2 066	5 216
Värdeförändringar derivat	- 12	- 176	- 120	306	- 111	- 7	32	177	- 50	152
Aktuell skatt	- 33	- 74	- 106	48	- 165	- 2	- 1	1	- 72	- 74
Uppskjuten skatt	259	- 506	- 183	- 520	- 950	- 122	278	- 674	- 275	- 793
Årets / periodens resultat	1 341	1 245	1 051	2 013	5 650	765	1 660	2 626	2 402	7 453
Övrigt totalresultat	34	25	- 3	- 11	45	0	134	- 102	- 24	8
Årets / periodens totalresultat	1 375	1 270	1 048	2 002	5 695	765	1 794	2 524	2 378	7 461
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	89 231	91 427	92 719	95 168	95 168	82 031	84 298	87 473	89 168	89 168
Goodwill	1 703	1 691	1 691	1 691	1 691	1 659	1 659	1 659	1 659	1 659
Övriga tillgångar	2 749	2 122	2 147	1 953	1 953	842	867	862	1 070	1 070
Likvida medel	150	157	217	173	173	34	84	51	243	243
S:a tillgångar	93 833	95 397	96 774	98 985	98 985	84 566	86 908	90 045	92 140	92 140
Eget kapital	39 457	40 727	41 775	43 777	43 777	33 053	34 847	37 371	39 749	39 749
Uppskjuten skatteskuld	8 936	9 433	9 633	10 153	10 153	8 534	8 257	8 934	9 203	9 203
Övriga avsättningar	6	6	6	5	5	3	3	3	6	6
Derivat	777	701	803	715	715	1 296	1 323	1 126	716	716
Räntebärande skulder	40 566	40 242	40 637	40 826	40 826	39 062	39 992	40 697	40 358	40 358
Ej räntebärande skulder	4 091	4 288	3 920	3 509	3 509	2 618	2 486	1 914	2 108	2 108
S:a eget kapital och skulder	93 833	95 397	96 774	98 985	98 985	84 566	86 908	90 045	92 140	92 140
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	69 %	76 %	73 %	70 %	72 %	69 %	72 %	73 %	68 %	71 %
Räntenivå, genomsnitt	2,1 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	2,0 %	2,4 %	2,3 %	2,1 %	2,0 %	2,2 %
Räntetäckningsgrad	465 %	504 %	550 %	512 %	502 %	393 %	461 %	506 %	463 %	454 %
Avkastning aktuellt substansvärde	13,3 %	14,5 %	10,3 %	19,6 %	15,1 %	8,8 %	20,6 %	29,9 %	24,0 %	22,0 %
Avkastning totalt kapital	7,0 %	9,4 %	6,9 %	9,8 %	8,4 %	5,3 %	7,3 %	15,2 %	13,3 %	10,6 %
Avkastning eget kapital	13,8 %	12,6 %	10,3 %	19,3 %	14,5 %	9,3 %	20,0 %	30,2 %	25,7 %	22,6 %
Investeringar i fastigheter, Mkr	3 295	948	607	1 262	6 112	734	1 722	1 000	1 836	5 292
Försäljningar, Mkr	4 021	36	52	29	4 138	232	155	60	2 188	2 635
Belåningsgrad	45 %	44 %	44 %	43 %	43 %	48 %	47 %	46 %	45 %	45 %
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Förvaltningsresultat, kr	2,66	2,99	3,06	2,80	11,52	2,43	2,76	2,92	2,68	10,81
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	2,35	2,61	2,64	2,84	10,44	2,27	2,53	2,61	2,24	9,65
Resultat efter skatt, kr	4,91	4,56	3,85	7,37	20,68	2,80	6,08	9,61	8,79	27,28
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	327	335	339	348	348	300	309	320	326	326
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	178	184	186	195	195	151	157	168	176	176
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr	165	170	172	180	180	135	142	153	162	162
Utdelning, kr (2019 föreslagen)	-	-	-	-	6,50	-	-	-	-	6,10
Utdelningsandel	-	-	-	-	56 %	-	-	-	-	56 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 462	1 502	1 532	1 529	1 495	1 363	1 386	1 392	1 429	1 407
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,3 %	93,0 %	92,7 %	91,7 %	92,6 %	92,9 %	93,2 %	93,0 %	93,3 %	93,2 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	419	333	374	420	384	382	354	344	419	378
Fastighetsvärde, kr/kvm	21 084	21 679	21 971	22 363	22 363	18 461	18 762	19 333	20 417	20 417

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Resultaträkning, Mkr										
Intäkter	5 821	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919	2 759
Fastighetskostnader	-1 708	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003	-960
Driftsöverskott	4 113	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916	1 799
Centrala administrationskostnader	-163	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93	-83	-84
Joint venture (förvaltningsresultat)	-	-	-	3	23	-	-	-	-	-
Leasingkostnad/Tomrätsavgäld	-22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Räntenetto	-782	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683	-660	-574
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	3 146	2 952	2 530	2 065	1 533	1 450	1 346	1 255	1 173	1 141
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-9	-	-5	-163	-	-	-	-	-	-
Nedskrivning goodwill	-179	-	-	-373	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar fastigheter	3 918	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69	194	1 222
Värdeförändringar derivat	-111	152	247	82	216	-660	429	-110	-429	291
Omvärdering resultat stegvis förvärv	-	-	-	27	-2	-	-	-	-	-
Aktuell skatt	-165	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7	-10	-5
Uppskjuten skatt	-950	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404	-217	-685
Årets / periodens resultat	5 650	7 453	5 876	4 972	2 881	1 211	1 707	1 473	711	1 964
Övrigt totalresultat	45	8	-8	6	-8	8	3	-4	0	-
Årets / periodens totalresultat	5 695	7 461	5 868	4 978	2 873	1 219	1 710	1 469	711	1 964
Balansräkning, Mkr										
Förvaltningsfastigheter	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867	31 768
Goodwill / Joint Venture (år 2015)	1 691	1 659	1 659	1 659	526	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	1 953	1 070	772	5 640	269	442	291	259	207	156
Likvida medel	173	243	203	257	39	47	70	44	97	12
S:a tillgångar	98 985	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631	34 171	31 936
Eget kapital	43 777	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203	11 082
Uppskjuten skatteskuld	10 153	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714	3 502
Derivat	715	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003	574
Räntebärande skulder	40 826	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160	15 781
Ej räntebärande skulder	3 514	2 114	1 993	1 965	1 072	1 024	1 122	1 057	1 091	997
S:a eget kapital och skulder	98 985	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631	34 171	31 936
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	72 %	71 %	69 %	67 %	67 %	67 %	66 %	66 %	66 %	65 %
Räntenivå, genomsnitt	2,0 %	2,0 %	2,4 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %	3,7 %	3,9 %	4,1 %	3,7 %
Räntetäckningsgrad	502 %	454 %	386 %	348 %	351 %	318 %	292 %	284 %	278 %	299 %
Avkastning aktuellt substansvärde	15,1 %	22,0 %	18,3 %	20,9 %	20,4 %	7,6 %	13,2 %	7,9 %	6,4 %	21,5 %
Avkastning totalt kapital	8,4 %	10,6 %	10,1 %	11,9 %	10,0 %	6,5 %	6,4 %	5,3 %	6,2 %	9,8 %
Avkastning eget kapital	14,5 %	22,6 %	20,6 %	20,1 %	21,7 %	9,5 %	14,6 %	13,5 %	6,6 %	20,9 %
Investeringar i fastigheter, Mkr	6 112	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015	1 506
Försäljningar, Mkr	4 138	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107	227
Belåningsgrad	43 %	45 %	47 %	50 %	49 %	49 %	51 %	52 %	50 %	50 %
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273,201	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21	6,04
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08	5,75
Resultat efter skatt, kr	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76	10,39
Utestående antal aktier, tusental	273,201	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	348	326	297	259	221	199	200	192	179	168
Långsiktig substansvärde (EPRA NAV), kr	195	176	153	133	112	99	93	87	84	80
Aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV), kr	180	162	138	121	100	87	84	78	75	74
Utdelning, kr (2019 föreslagen)	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21	3,12
Utdelningsandel	56 %	56 %	57 %	57 %	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995	974
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,6 %	93,2 %	90,9 %	91,3 %	90,3 %	88,7 %	88,4 %	88,6 %	89,3 %	89,0 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	384	378	364	376	316	307	307	298	300	298
Fastighetsvärde, kr/kvm	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835	9 499

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 28.

	okt-dec 2019	okt-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	273 201	273 201	273 201	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	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.

	okt-dec 2019		okt-dec 2018		jan-dec 2019		jan-dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	2 485	9,10	2 749	10,06	6 765	24,76	8 320	30,45
Återläggning;								
Förvärvskostnader	-	-	-	-	9	0,03	-	-
Goodwill, nedskrivning	-	-	-	-	179	0,66	-	-
Värdeförändring fastighet	- 1 413	- 5,17	- 2 066	- 7,56	- 3 918	- 14,34	- 5 216	19,09
Värdeförändring derivat	- 306	- 1,13	50	0,18	111	0,41	- 152	- 0,55
= Förvaltningsresultat	766	2,80	733	2,68	3 146	11,52	2 952	10,81
EPRAs Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	766	2,80	733	2,68	3 146	11,52	2 952	10,81
Återläggning;								
Aktuell skatt förvaltningsresultat	9	0,04	- 122	- 0,44	- 293	- 1,08	- 316	- 1,16
EPRAs Earnings / EPRA EPS	775	2,84	611	2,24	2 853	10,44	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.

	31 dec 2019		31 dec 2018	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	43 777	160	39 749	145
Återläggning;				
Derivat enligt balansräkning	715	3	716	3
Goodwill enligt balansräkning	- 1 480	- 5	- 1 659	- 6
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 153	37	9 203	34
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	53 165	195	48 009	176
Avdrag				
Derivat enligt ovan	- 715	- 3	- 716	- 3
Bedömd verklig uppskjuten skatt 6%*	- 3 227	- 12	- 2 975	- 11
Kortsiktigt substansvärde (EPRA NNAV)	49 223	180	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 %.

	okt-dec 2019	okt-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Räntetäckningsgrad				
Förvaltningsresultat	766	733	3 146	2 952
Återläggning;				
Räntenetto	186	202	782	835
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	952	935	3 928	3 787
Räntetäckningsgrad	512 %	463 %	502 %	454 %

Fortsättning finansiella nyckeltal

Belåningsgrad	31 dec 2019	31 dec 2018
Räntebärande skulder	40 826	40 358
Likvida medel	- 173	- 243
Räntebärande skulder netto	40 653	40 115
Förvaltningsfastigheter	95 168	89 168
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	- 304	- 31
Sålda ej frånträdna fastigheter	3	164
Förvaltningsfastigheter netto	94 867	89 301
Belåningsgrad	43 %	45 %

Investering

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

Nettoinvestering	okt-dec 2019	okt-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Förvärv	561	1 122	3 350	2 455
Ny-, till- och ombyggnation	701	715	2 762	2 837
Summa investering	1 262	1 836	6 112	5 292
Försäljningspris	- 29	- 2 188	- 4 138	- 2 635
Nettoinvestering	1 233	- 352	1 974	2 657
Andel av fastighetsvärdet, %	1 %	0 %	2 %	3 %

Övriga nyckeltal

	okt-dec 2019	okt-dec 2018	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Överskottsgrad	70 %	68 %	72 %	71 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,2 %
Skuldkvot	11	11	10	11
Avkastning långsiktigt substansvärde	19,2 %	19,5 %	12,6 %	18,5 %
Avkastning aktuellt substansvärde	19,6 %	24,0 %	15,1 %	22,0 %
Avkastning totalt kapital	9,8 %	13,3 %	8,4 %	10,6 %
Avkastning eget kapital	19,3 %	25,7 %	14,5 %	22,6 %
Fastighetsvärde kr/aktie	348	326	348	326
Bruttouthyrning	146	101	411	408
Nettouthyrning	12	4	-24	161

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplisningar 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 lease-tagare 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 övergången 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 driftsöverskottet. 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 31 december 2019 bedömdes det sammanlagda värdet av dessa två poster vara 846 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. Bolaget har valt att frivilligt förtidstillämpa ändringarna i IFRS 9 "Interest Rate Benchmark Reform amendments to IFRS 9, IAS 39 and IFRS 7". Denna ändring har inte medfört någon effekt på de finansiella rapporterna.

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

Inför Årsstämma 2020

Inför årsstämman den 19 mars 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 6,50 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,25 kronor, vilket innebär en höjning med 7 % jämfört med föregående år. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås till 23 mars 2020 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås till 21 september 2020.

Valberedningen i Castellum, som utsågs i enlighet med beslut av årsstämman 2019, består av Patrik Essehorn (ordförande) utsedd av Rutger Arnhult genom bolag, Vincent Fokke utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP, Carl Lindgren utsedd av Szombatfalvy-sfären, Göran Espelund utsedd av Lannebo Fonder samt Castellums styrelseordförande Charlotte Strömberg.

Till styrelseledamöter föreslås val av:

- Charlotte Strömberg (ordförande)
- Per Berggren
- Anna-Karin Hatt
- Christer Jacobson
- Christina Karlsson Kazeem
- Nina Linander
- Zdravko Markovski (nyval)
- Joacim Sjöberg (nyval)

Styrelseledamoten Johan Skoglund har avböjt omval.

Arvode till styrelseledamöterna föreslås utgå enligt följande (arvode 2019 inom parentes):

- Styrelsens ordförande: 1 015 000 kr (985 000 kr).
- Envar av övriga styrelseledamöter: 425 000 kr (410 000 kr).
- Ordföranden i ersättningsutskottet: 100 000 kr (50 000 kr).
- Envar av övriga ledamöter i ersättningsutskottet: 75 000 kr (50 000 kr).
- Ordföranden i revisions- och finansutskottet: 200 000 kr (150 000 kr).
- Envar av övriga ledamöter i revisions- och finansutskottet: 100 000 kr (75 000 kr).

Föreslaget styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, uppgår således till 4 640 000 kr (3 895 000 kr), med beaktande av att styrelsen föreslås utökas till åtta ledamöter och under förutsättning att antalet utskottsledamöter är oförändrat från föregående år.

I enlighet med revisions- och finansutskottets rekommendation, föreslås Deloitte för omval till revisor i Castellum för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Deloitte har meddelat att Hans Warén fortsatt kommer att vara huvudansvarig revisor om årsstämman väljer Deloitte som revisor. Arvode till revisorn föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Göteborg den 24 januari 2020



Henrik Saxborn

Verkställande Direktör Castellum AB

Styrelse



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande

Per Berggren
Styrelseledamot

Anna Karin Hatt
Styrelseledamot

**Christina Karlsson
Kazeem**
Styrelseledamot

Nina Linander
Styrelseledamot

Johan Skoglund
Styrelseledamot

Christer Jacobson
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké 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 kontaktpersoners försorg för offentliggörande fredagen den 24 januari 2020 kl. 08:00 CET.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid årets utgång ca 57 000 aktieägare. De tio enskilda största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2019 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2019-12-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	32 434	11,9%
APG Asset Management	16 498	6,0%
BlackRock	13 659	5,0%
PGGM Pensioenfonds	9 396	3,4%
Vanguard	8 883	3,3%
Szombatfalvy-sfären	8 438	3,1%
Lannebo Fonder	6 930	2,5%
AMF Försäkring & Fonder	6 671	2,4%
Norges Bank	5 721	2,1%
SHB Fonder & Liv	4 040	1,5%
Styrelse och ledning i Castellum	172	0,1%
Övriga svenska ägare	63 087	23,1%
Övriga utländska ägare	97 272	35,6%
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 31 december 2019 var 222,00 kronor (163,35) motsvarande ett börsvärde om 60 Mdr kronor (44,6), beräknat på antalet utestående aktier. Sedan årets början har totalt 270 miljoner (300) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 080 000 aktier per dag (1 201 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 99 % (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 195 kronor/aktie (176). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 114 % (93 %) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 10,44 kronor (9,65) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 4,7 % (5,9 %), 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 för 2019 till 20,68 kronor (27,28), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 9,3 % (16,7 %), motsvarande ett P/E om 11 (6).

Direktavkastning

Den föreslagna utdelningen om 6,50 kr/aktie (6,10) motsvarar en direktavkastning om 2,9 % (3,7 %) beräknat på kursen vid årets utgång.

Totalavkastning

Under 2019 har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,10 kr varit 39 % (22,3 %).

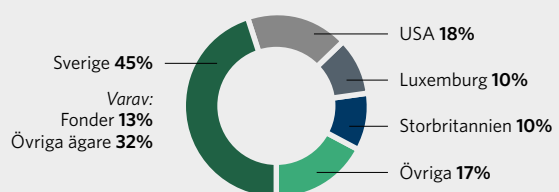
Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

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 avseende 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 sammanfattad fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2019-12-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

	Känslighetsanalys		
		-1%- enhet	+1%- enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 146	3 146	3 146
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,3 %	2,3 %	4,3 %
D:o, Mkr	2 943	2 051	3 834
Aktuell skatt, 9%	- 284	- 284	- 284
Resultat efter skatt	5 805	4 913	6 696
Resultat kr/aktie	21,25	17,98	24,51
Avkastning långsiktig substans	10,0 %	8,6 %	11,5 %
Resultat/aktiekurs	9,6 %	8,1 %	11,0 %
P/E	10	12	9

EPRA NYCKELTAL

	31 dec 2019	31 dec 2018
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	2 853	2 636
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	10,44	9,65
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	53 165	48 009
EPRA NAV, kr/aktie	195	176
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	49 223	44 318
EPRA NNNAV, kr/aktie	180	162
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	7 %
EPRA Yield	5,0 %	5,1 %
EPRA "Topped-up" Yield	5,2 %	5,2 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
--	------	------------------	-------------------

Tillväxt

Hysesintäkt kr/aktie	3 %	3 %	4 %
Förvaltningsresultat kr/aktie	7 %	9 %	7 %
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	neg.	38%
Utdelning kr/aktie	7%	9%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	11%	14%	11%
Aktuellt substansvärde kr/aktie	11%	15%	11%
Fastighetsbestånd kr/aktie	6 %	9 %	8 %
Värdeförändring fastigheter	4,4 %	5,6 %	3,3 %

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	12,6%	18,9%	14,5%
Avkastning aktuellt substansvärde	15,1%	20,0%	15,1%
Avkastning totalt kapital	14,5%	10,9%	8,3%

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	38,9 %	25,3 %	17,9 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	35,0 %	12,2 %	12,4 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	53,7 %	27,1 %	21,2 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	29,7 %	10,7 %	11,4 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	21,0 %	9,3 %	10,3 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	30,6 %	8,6 %	9,5 %

Finansiell risk

Belåningsgrad	43 %	46 %	49 %
Räntetäckningsgrad	502 %	439 %	352 %

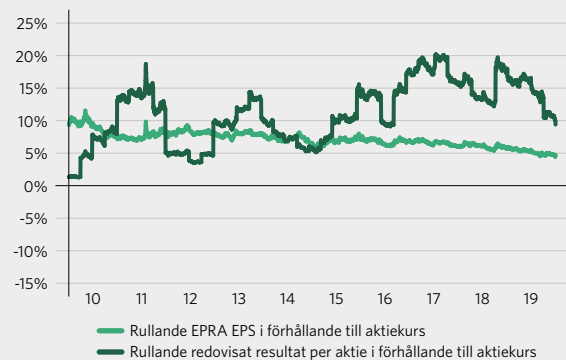
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



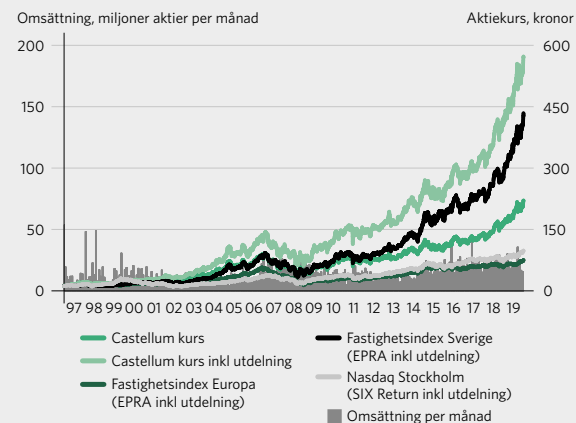
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 2019





Arcam fick både funktionalitet och wow-faktor

Arcam EBM ingår i GE Additive-familjen och är världsledande på tillverkning av 3D-skrivare för metallprodukter. Sedan 2019 är de kunder till Castellum i en specialanpassad byggnad på ca 15 000 kvm och fem våningsplan i Mölnlycke företagspark öster om Göteborg.

–Arcam har expanderat kraftigt sedan några år och vi behövde av flera olika skäl hitta en mer långsiktig och enhetlig lösning när det gällde lokaler för vår verksamhet, säger Karl Lindblom, VD för Arcam EBM.

Arcams tidigare lokaler var små och utspridda på tre olika ställen. Ett viktigt skäl till flytten var att företaget behövde mer ändamålsenliga lokaler som bättre bidrog till en säker arbetsplats i produktion, labb och utbildningslokaler. Arcams utmanande teknik krävde en säker laboratoriemiljö och företaget ville få möjlighet att separera lager och produktion.

Utifrån Arcams behov gjordes en total ombyggnad invändigt av byggnaden i Mölnlycke, liksom en tillbyggnad för lager och logistik. Projektet startade våren 2018 och inflyttning i första etappen skedde sommaren 2019.

–Alla involverade parter inklusive Castellum har jobbat mycket professionellt och vi har hållit tidplanen, vilket jag tycker är ett kvitto på att samarbetet fungerat bra trots de snäva tidsramarna, säger Karl Lindblom.

I de nya lokalerna finns nu alla delar av verksamheten samlade, såsom huvudkontor med kontorsplatser, mötesrum och pausytor samt produktion, laboratorier, lager och logistik. Här finns också utrymme för utbildningslokaler och en utställning om additiv tillverkning, d v s 3D-printning.

På entréplan ligger reception, mötesrum och utställningsytor. En våning ner finns lokaler för 100 personer som arbetar med forskning, utveckling och laboratorieverksamhet samt produktion, lager och logistik. Kontorsarbetsplatserna för 400 personer är fördelade på de två övre planen.

–Vi ville få in företagets alla resurser under samma tak för ett bra tvärfunktionellt samarbete. Tidigare satt t ex labbet och utvecklingsavdelningen på olika ställen. Nu ville vi skapa en arbetsmiljö som både uppmuntrar och underlättar samarbete mellan avdelnings- och funktionsgränser, berättar Karl Lindblom.

Arcam har i samarbete med Castellum skapat en inbjudande miljö med en bra mix av genom-

tänkta öppna arbetsytor och mindre samtalsrum. Arcams verksamhet avspeglas i både material- och färgval i inredning och möblering. Metall kombineras med naturmaterial som ljusa träslag, läder och ull för att knyta an till företagets svenska ursprung. Här finns också ett stort pausrum i två plan med stora luftiga ljusinsläpp. Ett utrymme som lämpar sig för såväl lunch- och kaffepauser, som för mindre informella avstämningar eller stora möten där man kan samla hela företaget. För en besökare är det tydligt att det inte är någon slump att Arcams nya lokaler är nominerade till Sveriges snyggaste kontor 2019.

–Sist men inte minst var vår ambition när vi utformade våra nya lokaler att skapa en wow-faktor. Vi vill att våra besökare och kunder, medarbetare och potentiella medarbetare ska uppfatta Arcam som den moderna, häftiga och funktionsmässiga arbetsplats vi är, avslutar Karl Lindblom.



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 återinvesterats i aktier den dagen aktien handlas exklusive 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 NNNAV – Aktuellt 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 som 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 uthyrning 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 som 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

Årsredovisning 2019	Vecka 6, 2020
Årsstämma 2020	19 mars 2020
Delårsrapport jan–mars 2020	24 april 2020
Halvårsrapport jan–juni 2020	15 juli 2020
Delårsrapport jan–sept 2020	15 oktober 2020

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 95,2 miljarder kronor och utgörs i huvudsak av lokaler för kontor, lager/logistik och samhällsfastigheter med en uthyrningsbar yta om 4,3 miljoner kvm. Castellum verkar genom en decentraliserad organisation med stark lokal närvaro i 17 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.

Inbjudan till Årsstämma 2020

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 19 mars 2020 kl 17.00 i RunAn, Chalmers Kårhus, Chalmersplatsen 1, Göteborg.

Entrén öppnas kl 16.00. Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken fredagen den 13 mars 2020, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget senast fredagen den 13 mars 2020 (helst före kl 16.00).

Kallelse till årsstämman kommer att ske kring den 17 februari 2020 och finnas tillgänglig på bl a www.castellum.se. I samband med kallelsen kommer även Castellums årsredovisning och övriga handlingar som ska läggas fram på stämman finnas tillgängliga på hemsidan. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska hanteras vid stämman. Aktieägare som önskar anmäla sitt deltagande till stämman är välkomna att anmäla sig enligt följande: via formulär på www.castellum.se, per post till Castellum AB (publ), c/o Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm eller per telefon 08 - 401 43 76.

Vid anmälan ska uppges namn/företagsnamn, personnummer/organisationsnummer, adress och telefon-

nummer. Kallelse skickas genast och utan kostnad för mottagaren till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress. Sådan begäran kan framställas på samma sätt som anmälan till stämman. För information om hur personuppgifter behandlas vänligen besök www.euroclear.com.

För den som önskar företrädas av ombud tillhandahåller bolaget fullmaktsformulär, som finns tillgängligt på www.castellum.se. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, skall vara verkställd hos Euroclear Sweden AB fredagen den 13 mars 2020. Aktieägaren måste i god tid före denna dag begära att förvaltaren ombesörjer omregistrering.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så att den når bolaget senast den 31 januari 2020. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Henrik Saxborn, Box 2269, 403 14 Göteborg.



CASTELLUM