



CASTELLUM

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2020

Q1 2020

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2020

Stark inledning på året ger ökat förvaltningsresultat med 9% och stabilt utgångsläge i en svår tid

Väsentliga händelser under perioden

Ingen annan händelse under kvartalet kan jämföras med den globala pandemin som det nya coronaviruset, covid-19, orsakat. Det är omöjligt att i dagsläget uppskatta hur länge krisen kommer att påverka samhället eller hur djupgående effekter den får.

Castellum står ödmjuka inför den uppkomna situationen och inför svårigheterna att bedöma krisens kort- och långsiktiga konsekvenser, men grunduppfattningen är att verksamheten, med en dedikerad och handlingskraftig organisation, står väl rustad att möta de ekonomiska utmaningarna som samhällets smittspridningsåtgärder orsakar.

Bygglov för att uppföra en ny kontorsbyggnad i centrala Malmö om 27 000 kvm, med E.ON som huvudsaklig kund, vann laga kraft under kvartalet. Investeringen uppgår till ca 1,3 miljarder kr och påbörjas andra kvartalet. Hyrsavtalet med E.ON uppgår till 69 Mkr på årsbasis och ingår i periodens nettouthyrning.

Vid Hisingen Logistikpark utanför Göteborg bygger Castellum en av Nordeuropas största solcellsanläggningar. Anläggningen kommer att ha en årlig elproduktion på cirka 3,3 GWh och är en av totalt 100 solcellsanläggningar på tak som planeras kommande tre år.

Castellum har tecknat ett 3-årsavtal med Volvokoncernen som ska bedriva testverksamhet och utveckling av autonoma tunga fordon och elfordon på Castellum Säve. Testverksamheten placeras i befintliga lokaler och testbanan blir en del av den numera stängda landningsbanan på Säve. Visionen för Castellum Säve är att bli ett nav för innovation, logistik och testverksamhet.

- Intäkterna för perioden januari-mars 2020 uppgick till 1 476 Mkr (1 433) Mkr motsvarande period föregående år.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 794 Mkr (726), motsvarande 2,91 kronor (2,66) per aktie, en ökning med 9%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 Mkr (689) och på derivat till - 167 Mkr (- 121).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 482 Mkr (1 341), motsvarande 1,76 kronor (4,91) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) uppgick till 193 kr (178) per aktie. En ökning med 8%.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 99 Mkr (- 7).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 643 Mkr (- 726) varav 75 Mkr (2 518) avsåg förvärv, 568 Mkr (777) ny-, till- och ombyggnationer och 0 Mkr (4 021) försäljningar. Fastighetsvärdet vid slutet av perioden uppgick till 96,3 miljarder kronor.

NYCKELTAL	2020 jan-mars	2019 jan-mars
Intäkter, Mkr	1 476	1 433
Driftöverskott, Mkr	1 038	977
Förvaltningsresultat, Mkr	794	726
D:o kr/aktie	2,91	2,66
D:o tillväxt	+ 9%	+ 9%
Resultat efter skatt, Mkr	482	1 341
Nettoinvestering, Mkr	643	- 726
Nettouthyrning, Mkr	99	- 7
Belåningsgrad	44%	45%
Räntetäckningsgrad	497%	465%
Substansvärde EPRA NRV, kr/aktie	193	178
Substansvärde EPRA NTA, kr/aktie	185	171
Substansvärde EPRA NDV, kr/aktie	153	141

Omslag: På omslaget syns skiss av E.ON:s nya nordiska huvudkontor som Castellum uppför i centrala Malmö. E.ON och Castellum vill bygga ett kontorshus där hållbarhetsperspektivet genomsyrar allt från produktion och materialval till energilösningar och drift. Kontorshuset är en del av ett stadsutvecklingsprojekt i centrala Malmö. Preliminär inflyttning för E.ON är första kvartalet 2023.

Utmanande tider

I skrivande stund, den 24 april 2020, är jag i en situation där jag ska kommentera Castellums bokslut för första kvartalet och samtidigt bedöma framtiden under de väldigt speciella omständigheter som nu råder för Castellum, för fastighetsbranschen, för Sverige och för världen.

Vi kan först kort konstatera att första kvartalet har varit starkt och uppvisar ett ökat förvaltningsresultat om 9%, vilket naturligtvis beror på att årets första månaders resultat påverkats högst marginellt av pågående coronakris. Vi kan också konstatera att vi, vid kvartalsskiftet, när de flesta kunder förskottsbetalar tre månadshyror, fått in 96% av dessa hyror. Det är mycket starkt och antyder att intäkterna även kvartal 2 kommer att ligga nära det normala. Viktigast just nu är dock att blicka framåt och försöka se hur den närmaste tiden kommer att se ut för Castellum.

Castellums grundförutsättningar i korthet

5 700 kunder ger en mycket stark motståndskraft mot kriser. Kunderna är spridda över en rad olika branscher med offentlig verksamhet som en av mest framträdande. Endast 7% av av värdet avser handelsfastigheter. 92% av fastighetsvärdet är i Sverige, fördelat på 17 orter i olika regioner. Såväl balansräkning som kassaflödet är starkt. Finansiering för minst ett år framöver finns på plats.

Med detta sagt kan vi fundera över hur kriser ofta slår ekonomiskt i vår bransch. Här är det viktigt att skilja mellan olika dimensioner:

Balansräkningen

Vi vet av erfarenhet från tidigare kriser att utdragna processer som denna slår snabbare och hårdare på fastighetsvärdena än på hyresintäkterna. Det är lätt att inse att om fastighetsvärdena sjunker framöver, innebär det att substansvärdena vid årsskiftet redan är historia. Ett hypotetiskt räkneexempel: Vid 50% belåningsgrad innebär en 10% nedgång i fastighetsvärdena en minskning av substansen med 20% – med åtföljande uppgång av belåningsgraden. För Castellums del kan vi konstatera att även 20% nedgång i fastighetsvärdena innebär en fortsatt rimlig position – en belåningsgrad på 53% mot 43% vid årsskiftet.

Vi har i brist på jämförelseobjekt vid fastighetsvärderingen valt att inte göra någon generell förändring av avkastningskrav vid detta kvartalsskifte, utan enbart gjort enskilda justeringar på fastighetsnivå.

Resultaträkningen

Förändringen i förvaltningsresultatet är, som sagt, väsentligt trögare än så. Under såväl IT-krisen 2000 som finanskrisen 2008-09 lyckades Castellum öka förvaltningsresultatet (och därmed utdelningen) varje år. En stor mängd konkurser kan försämma detta utfall. Tidsaspekten är givetvis avgörande. Hur långdragen blir krisen och restriktionerna för många näringar? Hur snabbt kan vi återgå till det normala? Det vi kan se idag är att 96% av hyrorna för andra kvartalet har betalats in, vilket i princip följer normalt betalningsmönster, och att 140 kunder med en kvartalshyra om 58 Mkr har fått likviditetslättnad, varav näst intill allt avser övergång till månadshyra.

Volymen uppsagda kontrakt minskade faktiskt i mars månad jämfört med året innan och vi upplevde inga konkurser. Samtidigt tecknades nya kontrakt för 117 Mkr så nettouthyrningen, bara i mars, uppgick till 90 Mkr. Då skall noteras att 69 Mkr kan tillskrivas vårt långa hyresavtal med EON för det nya huvudkontoret i Malmö. För hela kvartalet uppgick nettouthyrningen till 99 Mkr varav -10 Mkr i befintligt och +109 Mkr i projekt.

Finansieringen

Viktigast av allt – för ett fastighetsbolag – är dock att säkert kunna finansiera sin verksamhet på såväl kort som lång sikt. Vid fortsatt normal verksamhet och planerad investeringstakt kommer våra

kreditlöften att räcka fram till mitten av 2021 utan att några som helst nya krediter tillförs.

Obligationsmarknaden, som låg nere under en period har nu börjat fungera igen, men med högre prissättning och bankerna tycks villiga att öka lånen till stabila kunder.

Vad gör vi för att hjälpa?

Vi vill göra vår insats för att stödja våra kunder, våra anställda, våra aktieägare och samhället i stort.

Kunderna

Vi har den senaste tiden ökat dialogen markant och stödjer de kunder som är i mest behov av likviditet. I flertalet fall innebär det att vi går från kvartals- till månadsdebitering och för de absolut mest kritiska lägena ger vi tillfälliga lättnader på hyran. I nuläget är det endast en mycket liten del av det totala hyresvärdet som har stora problem och behöver hjälp. De bolag som har givits lättnader motsvarar endast 4% av totala hyresintäkter.

Personalen

Vi har de senaste fem veckorna förändrat vår arbetsmodell markant så att en absolut majoritet av anställda arbetar hemifrån. Det finns undantag där vi förvaltar samhällsviktiga funktioner eller av andra skäl inte kan arbeta hemifrån. Jag vill i detta sammanhang rikta ett stort tack till alla medarbetare som nu sliter många fler timmar än de normala arbetstiderna för att stötta kunder och se till att fastigheter och projekt trots svårigheter fungerar.

Samhället

Våra pågående projekt Domstolsverket och E.ONs huvudkontor i Malmö fortsätter enligt plan och bidrar till att upprätthålla sysselsättningen i den regionen. 23% av vårt bestånd består av statliga myndigheter och verk där det är viktigt att vi ser till att dessa funktioner har lokaler som fungerar under rådande kris. Till det så planeras nu flera nya projekt för domstolar, polisväsende och migrationsverket som kommer att stärka deras verksamhet. Dessa projekt står för en total investeringsvolym om cirka 2,5 miljarder kr. Som en ren samhällsinsats har vi avsatt 0,5 Mkr/år i tre år till BRIS för att garantera öppethållande 24/7 i tider när våra barn kan drabbas hårt likväl som de äldre.

Aktieägarna

Som noterat börsbolag är vår huvuduppgift att skapa avkastning-aktieägarvärde – för våra ägare inom de ramar som företagets utveckling och samhällsförutsättningar tillåter.

Det är mycket svårt att prognostisera årets utfall men förhoppningsvis kommer inte heller denna kris att allvarligt påverka Castellums långsiktiga utdelningskapacitet. Med ödmjukhet inför det rådande läget så kan vi ändå konstatera att, av de tidigare tuffa kriserna att döma, är det inte omöjligt att vi ändå kan komma på plus.

Sammanfattningsvis är jag, som sagt, mycket ödmjuk inför läget och framtiden, men trygg i att vi i Castellum har både finansiella resurser, kapacitet och kompetens för att på ett bra sätt gemensamt arbeta oss igenom dessa svåra tider.

Göteborg den 24 april 2020



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör

Marknadskommentar



CASTELLUM BYGGER E.ON:S NORDISKA HUVUDKONTOR

Castellum uppför ett nytt nordiskt huvudkontor till E.ON för cirka 1 500 medarbetare i Nyhamnen nära centralstationen i Malmö. Projektet är Castellums största någonsin och byggstart planeras till andra kvartalet 2020.

Både E.ON och Castellum vill bygga ett kontorshus som är extraordinärt ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta ska genomgå projektet i alla aspekter såsom byggproduktion, val av material och energilösningar. Byggnaden kommer att förses med kyla och värme via ectogrid™ – en lösning av E.ON för att dela restenergi mellan byggnader. Nybyggnationen kommer att certifieras enligt högsta miljöcertifieringsnivå BREEAM Outstanding, och enligt The Well Building Standard. Den senare med unika krav på människors hälsa och välbefinnande på arbetet.

Den planerade nybyggnationen, omfattar cirka 27 000 kvm uthyrningsbar yta, varav E.ON hyr cirka 24 000 kvm. Preliminär inflyttning för E.ON är första kvartalet 2023. Kontorshuset är en del av ett stadsutvecklingsprojekt i centrala Malmö. I samma område planerar Castellum även att utveckla en ny domstolsbyggnad som ska inrymma Malmö tingsrätt, Förvaltningsrätten i Malmö och Hyres- och arrendenämnden i Malmö. Fullt utbyggt kommer området växa till en tät, blandad stadsdel med närmare 13 000 nya arbetsplatser och 6 000 bostäder.

"I tider av oro, till följd av Coronaviruset, är det extra glädjande att vi kan fortsätta investera i viktiga stadsutvecklingsprojekt som E.ON:s nya huvudkontor är en del av. Tillsammans med vårt kommande lika stora projekt, den nya domstolsbyggnaden rakt över gatan, förstärks vår position som långsiktig stadsutvecklare i centrala Malmö", säger Henrik Saxborn, verkställande direktör, Castellum AB.

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Svensk ekonomi uttryckt i BNP-tillväxt utvecklades svagare under 2019 (+1,2%) jämfört med 2018 (+2,2%) enligt Riksbanken (feb 2020). Mot bakgrund av "Corona-krisen" är utvecklingen för 2020 synnerligen svårbedömd, men mycket pekar mot en kraftig sättning i konjunkturen. Kraftigt minskad global handel, minskat resande, stopp i leverantörskedjor och kraftigt minskad privat konsumtion under vårvintern 2020 talar för stigande arbetslöshet. I kombina-

tion med fallande aktiepriser kan det i förlängningen bidra till sättning i bostadsmarknaden, vilket i sin tur lär minska hushållens optimism, trots att kraftfulla finans- och även penningpolitiska åtgärder sätts in.

Den svenska arbetsmarknaden har påverkats mycket negativt under slutet av kvartalet och varslen på arbetsmarknaden ökar kraftigt i skenet av Corona-epidemien. Utvecklingen under resten av året är även här mycket svårbedömd. Kraftfulla finanspolitiska stimulanspaket har initierats och aviserats vilket bör verka positivt, allt annat lika, men det är oklart i vilken utsträckning.

Utvecklingen av kronkursen spelar en nyckelroll för inflationen i Sverige eftersom en svag kronkurs normalt bidrar till högre inflation. Kronan var svag (TCW-index) under 2019 och det har hållit i sig under första kvartalet 2020. Enligt Riksbanken (feb 2020) hamnar inflationen (KPIF) dock åter lägre än målnivån 2% under såväl 2020 som 2021 och senaste tidens utveckling, inklusive betydande fall i energipriser, talar för att nedgången kan förstärkas.

Dansk och finsk BNP-tillväxt bedöms också påverkas negativt under 2020 som en konsekvens av den globala Corona-krisen. Även här förväntas bli privat konsumtion reduceras av motsvarande skäl som i Sverige. Finanspolitiska åtgärder sätts in men det är oklart i vilken utsträckning dessa kan hejda den negativa utvecklingen.

Sammantaget gäller att konjunkturutvecklingen i närtid är ytterst svårbedömd och prognoser finns som indikerar ett fall i BNP med i storleksordningen 3–4% under helåret 2020 och arbetslöshet omkring tio procent för såväl Sverige som Danmark och Finland.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	7,2%	(mars 2020)
Inflationstakt	0,6%	(mars 2020 vs mars 2019)
BNP-tillväxt	0,2%	(kv 4 2019 jämfört med kv 3 2019)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Coronaviruset covid-19 har på ett fundamentalt sätt förändrat samhället. Landsgränser har stängts av, butiker och restauranger gapar tomma samtidigt som människors möjlighet till rörlighet har begränsats. Restriktionerna i Sverige har varit relativt milda jämfört med övriga länder. Effekterna av samhällets smittspridningsåtgärder på hyres- och vakansnivåer är för tidigt att uttala sig om, men det kan konstateras att Castellum gick in i denna kris med historiskt låga vakanser och rekordhög hyresnivåer i samtliga marknader.

Trots osäkerheten framöver så genomförs fortfarande såväl visningar av lokaler som affärer, om än i mindre skala. Detta visas också av att nettouthyrningen för Castellum i mars 2020 var i paritet med 2019. Medelhyran i marknaden

CBD i Stockholm, Göteborg och Malmö har ökat ca 7%, 2% respektive 4% jämfört med Q1 2019.

I Stockholm och Göteborg noteras stigande hyror som följd av fortsatt rekordlåga vakansgrader i CDB, samt i de mest attraktiva delmarknaderna, fram till utbrottet av Coronaviruset Covid-19, därefter saknas genomförda transaktioner. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand. Topphyror på ca 9 500 kr/kvm och ca 4 000 kr/kvm har noterats i Stockholm respektive Göteborg. Under årets första månader har tillväxten i kontorshyrorna i regionstäder varit fortsatt ökande.

Hyran för kontor i CBD i Helsingfors har inledningsvis 2020 fortsatt att öka med ca 2% 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 varit stabil under början av 2020. Moderna kontor i attraktiva lägen i Köpenhamn har ett tryck uppåt på hyrorna. Dock utgör den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistikytor har under årets början varit positiv med stigande hyror i de bästa logistiklägena, särskilt i citynära lägen med bra transportmöjligheter och rangerytor, s.k. last mile. Detta drivs av en stark efterfrågan, underbyggd framförallt av tillväxten i e-handeln. För de allra största logistikuthyrningarna (> 10 000 kvm) är hyresnivåerna relativt stabila, en situation som ser ut att fortsätta covid-19 till trots.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för transaktioner >40 Mkr under Q1 2020 ha uppgått till ca 43 Mdkr (ca 37 Mdkr) fördelat på 92 (93) transaktioner. Nedstängningen av samhället på grund av det nya coronaviruset Covid-19 har resulterat i att ett antal affärer skjutits upp eller avbrutits. Samtidigt ska tilläggas att flertalet processer som var pågående vid utbrottet har genomförts.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad har bromsat in kraftigt. Andelen utländska investerare under Q1 2020 uppgick till ca 40% (27), vilket är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Svag kronkurs i kombination med stor likviditet på den globala kapitalmarknaden (som söker avkastning i lågräntemiljön) kan förklara ett ökat inflöde av utländskt kapital på svensk fastighetsmarknad. Dessa nivåer kan eventuellt komma sjunka då investerare i oroliga perioder tenderar att fokusera på hemmamarknader.

Sammantaget leder detta till en avvaktande fastighetsmarknad med en osäkerhet runt de långsiktiga effekterna av coronaviruset. Fastigheter med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter, är fortsatt attraktiva bland investerare i en osäker tid.

I Castellums delmarknader utanför storstadsregionerna har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila

under Q1 2020 fram till utbrottet av Covid-19, därefter är det en stor avsaknad av genomförda transaktioner.

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 under början av Q1 2020 har varit rekordlåga, då efterfrågan varit hög. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan bland investerare, har resulterat i sjunkande avkastningskrav även bland mer sekundära lagerfastigheter.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden under Q1 2020 till ca 11,4 Mdr DKK (ca 9,4 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 bedöms ha sjunkit till en nivå om 3,5%.

I Finland uppgick transaktionsvolymen på den finska fastighetsmarknaden under Q1 2020 till cirka 1,7 Mdr EUR (ca 1,3 Mdr EUR). Det är mycket stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD bedöms uppgå 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. Riksbankens senaste reporäntebana (feb 2020) indikerar att reporäntan ska ligga på noll fram till och med början av år 2022.

Svenska långräntor gick ner kraftigt under 2019 fram till tidiga hösten då de bottnade för att därefter åter vända uppåt. Uppgången bröts dock vid inledningen av 2020 och vid utgången av första kvartalet låg exempelvis den 5-åriga swap-räntan ca tjugo punkter lägre än vid årets början. Nuvarande nivåer är fortsatt mycket låga i ett historiskt perspektiv. Stibor (3 mån) har däremot successivt stigit under första kvartalet 2020. I slutet av kvartalet låg Stibor 3-mån omkring +0,3%, jämfört med +0,15% i slutet av 2019. Sammantaget har avkastningskurvan åter blivit något flackare under årets första kvartal.

Tillgången till finansiering på svensk kapitalmarknad har försämrats radikalt under slutet av första kvartalet och kreditspreadarna har stigit mycket kraftigt. Europeisk kapitalmarknad uppvisar snarlika tendenser även om tillgången till kapital är något bättre där.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) stigit en del under första kvartalet 2020 främst mot bakgrund av att danska kronan hamnat under viss press vs Euro vilket föranlett danska centralbanken att höja sin marginalränta med 15 punkter under kvartalet. Vid utgången av första kvartalet 2020 låg Cibor 3 mån omkring -0,15% jämfört med -0,4% vid slutet av 2019. Euribor (3 mån) låg omkring -0,3% vid utgången av första kvartalet.

Castellums agenda för den hållbara staden

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa och en viktig aktör i byggandet av ett hållbart samhälle. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i verksamheten och präglar såväl ägande som vårt dagliga arbete med förvaltning och utveckling av fastighetsportföljen, kundrelationer, medarbetare och finansiering.

Castellums hållbarhetsagenda "Den hållbara staden" är indelad i fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Fokusområdena ser till att vi bedriver verksamheten på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv. Vi har också satt upp mätbara mål som följs upp och rapporteras årligen.

Castellum har som första fastighetsbolag i Norden fått sitt klimatmål godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT). Castellums mål är att till 2030 uppnå 100% klimatneutralitet från verksamheten och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige.

För en fullständig redovisning av utfall för 2019, se Castellums årsredovisning.

HÄNT UNDER KVARTALET

E.ON:s nya huvudkontor med nya hållbara lösningar

Castellum har påbörjat uppförandet av en kontorsbyggnad som ska bli ett nytt nordiskt huvudkontor till E.ON för cirka 1 500 medarbetare i Nyhamnen nära centralstationen i Malmö. Hållbarhet ska genomsyra projektet i alla aspekter, såsom byggproduktion, val av material och energilösningar. Byggnaden ska förses med kyla och värme via ectogrid™-en lösning från E.ON för att fördela restenergi mellan byggnader. Målet är att certifiera byggnaden enligt högsta miljöcertifieringsnivå BREEAM Outstanding och enligt The Well Building Standard, som ställer unika krav på människors hälsa och välbefinnande på arbetet.

Testbana för elfordon på Castellum Säve

Castellum har tecknat ett 3-årsavtal med en Volvokoncernen som ska bedriva testverksamhet och utveckling av autonoma tunga fordon och elfordon på Castellum Säve, intill Säve Flygplats. Testverksamheten placeras i befintliga lokaler och testbanan blir en del av den numera stängda landningsbanan. Valet att skapa en testbana för tunga fordon och elfordon på Castellum Säve ligger i linje med Castellums planer för området. Målsättningen är att skapa ett av Nordens modernaste och största logistikanav och ett område för innovation och utveckling med fokus på hållbara transporter och mobilitet.

Nordeuropas största solcellsanläggningar

Castellum har påbörjat byggnationen av en av Nordeuropas största solcellsanläggningar på sin nya logistikanläggning Hisingen Logistikpark utanför Göteborg. Investeringen uppgår till 27 Mkr och omfattar uppförandet av ett 30 000 kvm stort solcellstak med en årlig elproduktion på cirka 3,3 GWh. Det motsvarar 660 standardvillors elkonsumtion per år. Anläggningen beräknas vara i drift till årsskiftet 2020/2021. Detta är en del i Castellums storsatsning "100 på sol", som innebär att bolaget ska bygga 100 solcellsanläggningar på befintliga byggnader fram till år 2025.

Mest jämställda företaget i Europa

Castellum rankas som det mest jämställda av 600 börsnoterade bolag i jämställdhetsundersökningen som görs av European Women on Boards och presenterades i januari 2020.

Castellums styrelse består av lika många kvinnor som män och har kvinnlig styrelseordförande. Koncernledningen har en helt jämn könsfördelning, med 50% av vardera kön. Detta är betydligt bättre än snittet i Europa där kvinnor endast representerar 27% av representanterna i styrelser och företagsledningar. Läs mer om undersökningen: <https://europeanwomenonboards.eu>

VÅRA FOKUSOMRÅDEN



PLANETEN

Vi ska på ett ansvarsfullt och effektivt sätt minska resursanvändningen och koldioxidutsläppen som ger upphov till den globala uppvärmningen.



FRAMTIDSSÄKRING

Vi ska skapa en hållbar fastighetsportfölj i en värld under förändring.



VÄLBEFINNANDE

Vi ska främja hälsa, välbefinnande och produktivitetssökning.



UPPFÖRANDE

Vi ska bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt gentemot samhället och våra intressenter.

»Castellums mål är att
till 2030 uppnå 100%
klimatneutralitet från
verksamheten«

36%

Andel hållbarhetscertifierade
fastigheter

MÅL ÅR 2020

- 100% fossiloberoende fordon

MÅL ÅR 2025

- 15% lägre energiförbrukning jmf 2015
- 50% av fastigheterna i kvm ska vara miljöcertifierade
- 40-60% jämställt i samtliga yrkeskategorier
- 20% av medarbetarna ska ha internationell bakgrund

MÅL ÅR 2030

- Nettonoll koldioxidutsläpp
- 100% icke-fossil energi

LÖPANDE MÅL

- 1% vattenbesparing per år
- 1,5% energieffektivisering per år
- All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras
- Tillföra ekosystemtjänster i större projekt
- <2% korttidssjukfrånvaro
- <3% långtidssjukfrånvaro
- 4% av medarbetarna ska vara lärlingar
- Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa
- 100% av medarbetarna ska vara utbildade i vår uppförandekod

Totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr		2020 jan-mars	2019 jan-mars	Rullande 4 kvartal april 19-mars 20	2019 jan-dec
Hyresintäkter		1 345	1 309	5 301	5 265
Serviceintäkter		100	111	441	452
Intäkter coworking		31	13	122	104
Intäkter	not 2	1 476	1 433	5 864	5 821
Driftskostnader	not 3	- 184	- 225	- 670	- 711
Underhåll	not 3	- 34	- 40	- 151	- 157
Fastighetsskatt	not 3	- 91	- 77	- 381	- 367
Kostnader coworking	not 3	- 36	- 12	- 123	- 99
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	- 93	- 102	- 365	- 374
Driftsoverskott		1 038	977	4 174	4 113
Centrala administrationskostnader	not 3	- 37	- 48	- 152	- 163
Förvärvskostnad		-	-	- 9	- 9
<i>Finansnetto</i>	not 4				
Räntenetto		- 200	- 199	- 783	- 782
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld		- 7	- 4	- 25	- 22
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader*	not 1	794	726	3 205	3 137
<i>Förvaltningsresultat</i>		794	726	3 214	3 146
Goodwill, nedskrivning		-	- 179	-	- 179
<i>Värdeförändringar</i>	not 5				
Fastigheter		3	689	3 232	3 918
Derivat		- 167	- 121	- 157	- 111
Resultat före skatt		630	1 115	6 280	6 765
Aktuell skatt	not 6	- 42	- 33	- 174	- 165
Uppskjuten skatt	not 6	- 106	259	- 1 315	- 950
Periodens / Årets resultat		482	1 341	4 791	5 650
Övrigt totalresultat					
Poster som kommer att omföras till periodens resultat					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m m		415	43	464	92
Värdeförändring derivat, valutasäkring		- 275	- 9	- 313	- 47
Periodens / Årets totalresultat**		622	1 375	4 942	5 695
Genomsnittligt antal aktier, tusen		273 201	273 201	273 201	273 201
Resultat, kr/aktie		1,76	4,91	17,54	20,68

* För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 21.

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

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 23.

”

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-mars 2020

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-mars 2020 till 794 Mkr (726), motsvarande 2,91 kr per aktie (2,66) – en förbättring med 9%. Förvaltningsresultatet rullande fyra kvartal uppgick till 3 214 Mkr (3 013) motsvarande 11,76 kr per aktie (11,03) – en ökning med 7%.

SEGMENTINFORMATION

Mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2020 jan-mars	2019 jan-mars
Mitt	396	356	220	183
Väst	343	320	202	175
Öresund	296	284	164	150
Stockholm-Norr	395	447	247	250
Finland	15	13	7	-2
Coworking	31	13	-4	1
Totalt	1 476	1 433	836	757

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 836 Mkr (757) och koncernens redovisade resultat före skatt om 630 Mkr (1 115) består av ofördelat förvaltningsresultat om -42 Mkr (-31), nedskrivning goodwill om 0 Mkr (-179), värdeförändring fastigheter om 3 Mkr (689) samt värdeförändring derivat om -167 Mkr (-121).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 1 476 Mkr (1 433), motsvarande en genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad om 92,2% (93,3) inklusive rabatter om 28 Mkr (21).

I hyresintäkterna ingår en engångsersättning om 3 Mkr (0) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Vidare förvärvade Castellum under första kvartalet 2019 Coworkingbolaget United Spaces, vilket bidrog med intäkter om 31 Mkr (13) första kvartalet i år.

UTVECKLING INTÄKTER

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 296	1 259	3,0%
Projektfastigheter	66	43	
Transaktion	83	118	
Coworking	31	13	
Intäkter	1 476	1 433	3,0%

Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 3,0% första kvartalet. Ökningen förklaras av högre hyror om 3,7%, vilket motverkas av högre vakanser och rabatter om 0,7%. Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 185 Mkr (87), varav 109 Mkr (6) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 86 Mkr (94), varav 1 Mkr (3) avsåg konkurser och 7 Mkr (3) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen första kvartalet uppgick därmed till 99 Mkr (-7). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultateffekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation.

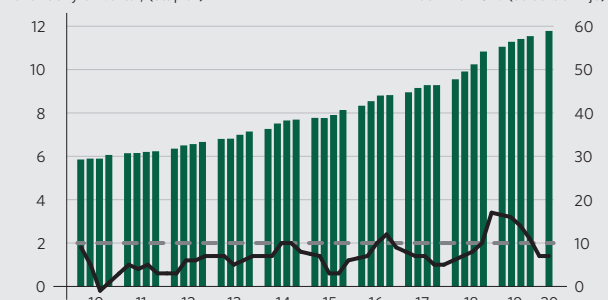
NETTOUTHYRNING JAN-MARS 2020

Mkr	Region					
	Mitt	Väst	Öresund	Sthlm	Norr	Totalt
NYTECKNAT						
Befintligt	20	23	16	16	1	76
Investeringar	22	0	69	18	0	109
Totalt	42	23	85	34	1	185
UPPSAGT						
Befintligt	-23	-13	-12	-37	0	-85
Konkurser	0	0	-1	0	0	-1
Totalt	-23	-13	-13	-37	0	-86
Nettouthyrning	19	10	72	-3	1	99
D:o Q1 2019	4	2	-10	-4	1	-7

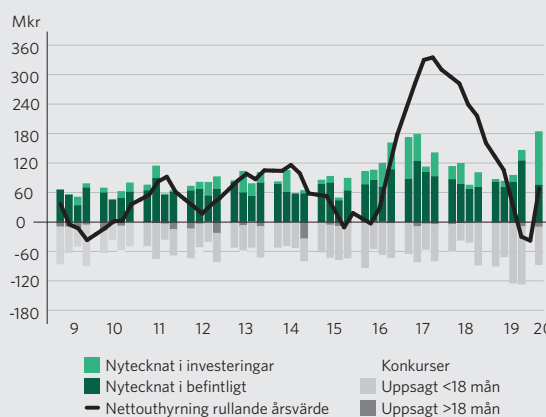
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat kr/aktie
rullande fyra kvartal, (staplar)

Årlig tillväxt rullande fyra kvartal (kurva)
och mål 10% (streckad linje)



NETTOUTHYRNING



NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 309 Mkr (342) motsvarande 293 kr/kvm (318). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 5,5%, trots ökad fastighetsskatt till följd av den fastighetstaxering som ägde rum i mitten av 2019. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 36 Mkr (12).

Fastighetsadministrationen uppgick till 93 Mkr (102), motsvarande 90 kr/kvm (101).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 37 Mkr (48). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till 7 (6) personer i koncernledningen om 3 Mkr (3).

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	Förändring,%
Jämförbart bestånd	275	291	- 5,5%
Projektfastigheter	15	18	-
Transaktion	19	33	-
Direkta fastighetskostnader	309	342	- 9,6%
Coworking	36	12	-
Fastighetsadministration	93	102	-
Central administration	37	48	-
Kostnader totalt	475	504	- 5,8%

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 76,6% (83,1%) av ett normalår enligt graddagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	224	198	115	113	144	174
Underhåll	42	37	18	34	33	33
Fastighetsskatt	133	107	27	27	75	86
S:a fastighetskostn.	399	342	160	174	252	293
Uthyrning och fastighetsadmin						90
Totalt	399	342	160	174	252	383
D:o Q1 2019	411	353	191	203	305	419

NOT 4 Finansnetto

Räntenettot uppgick till -200 Mkr (-199). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 2,0% (2,1%). Räntenettot har påverkats positivt med ca 4 Mkr på grund av att den genomsnittliga räntenivån minskat med 0,1%-enheter. Vidare uppgick kostnader för tomträttsavgäld till 5 Mkr (4) respektive leasingavtal till 2 Mkr (0).

NOT 5 Värdeförändringar

Fastighetsmarknaden har första kvartalet 2020 varit avvaktande till följd av den osäkerhet som råder kring den långsiktiga effekten av Coronaviruset Covid-19. Det har medfört i princip oförändrad värdesyn på portföljnivå, innebärande att Castellums värdeförändring första kvartalet uppgick till 3 Mkr (689). 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 -167 Mkr (-61).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars
Kassaflöde	- 6	85
Projektvinst /byggrätter	4	86
Avkastningskrav	-	667
Förvärv	5	134
Försäljningar	-	- 283
Totalt	3	689
D:o i %	0,0%	0,8%

NOT 6 Skatt

Redovisad skatt uppgår till -148 Mkr (226) varav -42 Mkr (-33) 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 låg. 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 724 Mkr (854). Vidare finns obeskattade reserver om 425 Mkr (327). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 56 780 Mkr (56 365), varav 6 575 Mkr (6 553) är hänförligt till förvärvstillfället för fastigheter redovisade som tillgångsförvärv. Som uppskjuten skattekuld 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 10 279 Mkr (10 153).

Castellum har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING 2020-03-31

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	794	
Ej avdragsgill ränta	45	
Skattemässigt avdragsgilla avskrivningar	- 318	318
ombyggnationer	- 85	85
Övriga skattemässiga justeringar	- 111	- 22
Skattepliktigt förvaltningsresultat	325	381
aktuell skatt 21,4% om underskottsavdrag ej nyttjas	70	
Försäljning fastigheter	-	-
Värdeförändring fastigheter	-	3
Värdeförändring derivat	-	-
Skattepl. res. före underskottsavdrag	325	384
Underskottsavdrag, ingående balans	- 854	854
Underskottsavdrag, utgående balans	724	- 724
Skattepliktigt resultat	195	514
Periodens skatt enligt resultaträkningen	- 42	- 106

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2020-03-31

Mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	724	155	155
Obeskattade reserver	- 425	- 91	- 91
Fastigheter	- 56 780	- 11 697	- 2 045
Summa	- 56 481	- 11 633	- 1 981
Fastigheter, tillgångsförvärv	6 575	1 354	
Enligt balansräkningen	- 49 906	- 10 279	

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 4% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserats under 2020 med en nominell skatt om 21,4%, dels att fastigheterna realiserats under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag (tidigare antogs 67%) och att köparens skatteavdrag är 7%, vilket är i linje med de transaktioner Castellum genomfört de sista åren. Castellums förändrade antaganden på hur stor andel som säljs indirekt vs direkt är i enlighet med EPRA:s nya vägledning kring marknadsvärdering av uppskjuten skatt.



NORDEUROPAS STÖRSTA SOLCELLS-ANLÄGGNINGAR PÅ TAK

Castellum bygger en av Nordeuropas största solcells-anläggningar på en av sina nyaste logistik-anläggningar – Hisingen Logistikpark – utanför Göteborg. Projektet är en del i Castellums storsatsning "100 på sol", en byggnation av 100 solcells-anläggningar på befintliga byggnader fram till 2025.

Hisingen Logistikpark är en av Castellums modernaste logistik-anläggning strategiskt beläget med närhet till Nordens största hamn, industrier, nationella transportleder och Göteborgs stad. Här kommer att uppföras ett 30 000 kvm stort solcellstak. Anläggningen kommer att ha en årlig elproduktion på cirka 3,3 GWh, vilket motsvarar 660 standardvillors elkonsumtion per år.

"För att stötta FN:s klimatmål och de svenska målen om ett fossilfritt Sverige har vi beslutat oss för att vår verksamhet ska vara 100 procent klimatneutral 2030. Om vi ska klara det måste vi göra flera omfattande satsningar inom förnybar energi. Jag är stolt över att vi, som Nordens mest hållbara fastighetsbolag, nu investerar i att bygga Castellums enskilt största solcellsanläggning hittills. Detta är bara början på flera storskaliga satsningar vi kommer att göra de närmsta åren", säger Henrik Saxborn, verkställande direktör Castellum AB.

Byggnationen av den nya solcellsanläggningen vid Hisingen Logistikpark planeras att påbörjas under våren och driftsättning beräknas till årsskiftet. Castellum påbörjade förra året 14 projekt av större solcellsanläggningar. Sedan tidigare har 23 större solcellsanläggningar installerats som tillsammans genererar cirka 1200 MWh, vilket räcker till cirka 240 villors årskonsumtion av hushållsel.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

Mkr		31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	not 7	96 262	89 231	95 168
Goodwill	not 8	1 691	1 703	1 691
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 9	849	919	846
Övriga anläggningstillgångar		182	167	179
Kortfristiga fordringar		1 226	1 663	928
Likvida medel		1 174	150	173
Summa tillgångar		101 384	93 833	98 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		42 623	39 457	43 777
Uppskjuten skatteskuld	not 6	10 279	8 936	10 153
Övriga avsättningar		6	6	5
Räntebärande skulder	not 10	43 544	40 566	40 826
Derivat	not 11	506	777	715
Leasingskuld	not 9	849	919	846
Ej räntebärande skulder		3 577	3 172	2 663
Summa eget kapital och skulder		101 384	93 833	98 985
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		19 698	21 826	20 903
Ställda säkerheter (företagsinteckningar)		-	-	-
Eventualförpliktelser		-	-	-

Förändring eget kapital i sammandrag

Mkr	Antal utestående aktier, tusental	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta-omräknings-reserv	Valuta-säkrings-reserv	Innehav utan bestämmande inflytande	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Eget kapital 2018-12-31	273 201	137	12 434	274	- 269	- 2	27 175	39 749
Utdelning, mars och sept 2019 (6,10 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 667	- 1 667
Periodens resultat januari-mars 2019	-	-	-	-	-	-	1 341	1 341
Övrigt totalresultat januari-mars 2019	-	-	-	43	- 9	-	-	34
Eget kapital 2019-03-31	273 201	137	12 434	317	- 278	- 2	26 849	39 457
Periodens resultat april-dec 2019	-	-	-	-	-	-	4 309	4 309
Övrigt totalresultat april-dec 2019	-	-	-	49	- 38	-	-	11
Eget kapital 2019-12-31	273 201	137	12 434	366	- 316	- 2	31 158	43 777
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	-	-	-	-	-	-	- 1 776	- 1 776
Periodens resultat jan-mars 2020	-	-	-	-	-	-	482	482
Övrigt totalresultat jan-mars 2020	-	-	-	415	- 275	-	-	140
Eget kapital 2020-03-31	273 201	137	12 434	781	- 591	- 2	29 864	42 623

Balansräkning per 31 mars 2020

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, 17% logistik/lager, 7% 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 större pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 2,3 miljarder kr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 643 Mkr (3 295), varav 75 Mkr (2 518) avser förvärv och 568 Mkr (777) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljningar om 0 Mkr (4 021) uppgick nettoinvesteringen till 643 Mkr (- 726).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2019	95 168	632
+ Förvärv	75	3
+ Ny-, till- och ombyggnation	568	-
- Försäljningar	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	3	-
+/- Valutakursomräkning	448	-
Fastighetsbestånd 31 mars 2020	96 262	635

Fastighetsvärde

Interna värderingar

Castellum fastställer fastighetsvärdet genom interna värderingar där klassificering sker, liksom föregående år, i nivå 3 enligt IFRS 13. Värderingarna baseras på en 10-årig kassaflö-

desmodell med en individuell bedömning för varje fastighet av dels framtida intjäningsförmåga, dels marknadens avkastningskrav. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver inflationsantagande om 1,5%, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrader och fastighetskostnader.

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 500 kr/kvm (1 600). 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 96 262 Mkr (95 168), motsvarande 22 451 kr/kvm (22 363).

Genomsnittlig värderingsyield

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

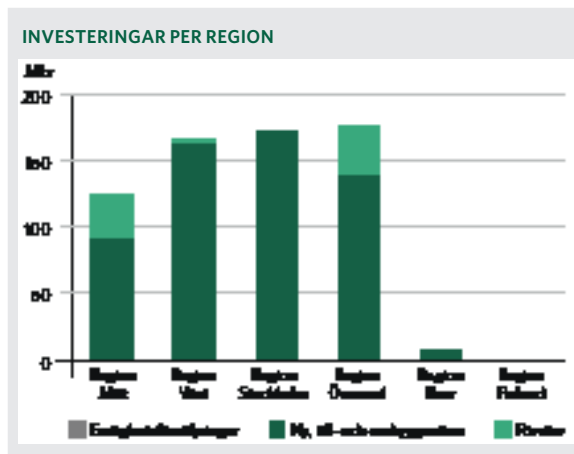
GENOMSnittlig VÄRDERINGSYIELD

(Exkl. projekt/mark och byggrätter)	Mkr
Driftsöverskott fastigheter	1 137
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94%	66
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	- 35
Normaliserat driftsöverskott (3 mån)	1 168
Värdering (exkl. byggrätter om 654 Mkr)	91 861
Genomsnittlig värderingsyield	5,1%

Värderingsyield per kategori	31 mars 2020	31 dec 2019
Kontor	4,9%	5,0%
Samhällsfastigheter	4,7%	4,8%
Lager/Logistik	5,7%	5,6%
Handel	5,8%	5,8%
Lätt industri	6,4%	6,6%
Totalt	5,1%	5,1%

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 516	1 462	1 495
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,2%	93,3%	92,6%
Fastighetskostnader kr/kvm	383	419	384
Driftsöverskott kr/kvm	1 014	944	1 001
Fastighetsvärde kr/kvm	22 451	21 084	22 363
Antal fastigheter	635	631	632
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 253	4 166	4 255
Värderingsyield, genomsnittlig	5,1%	5,1%	5,1%



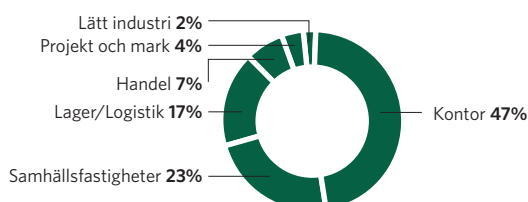
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2020-03-31				januari-mars 2020						
	Antal	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	D:o kr/kvm	Hysesvärde Mkr	D:o kr/kvm	Ekonom. uthyrn. grad	Intäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	D:o kr/kvm	Driftöverskott Mkr
KONTOR											
Stockholm	29	283	11 200	39 542	162	2 282	93,2%	151	30	413	121
Väst	66	375	10 810	28 828	169	1 806	93,4%	158	32	342	126
Mitt	78	540	10 709	19 824	208	1 540	90,9%	189	50	373	139
Öresund	43	398	11 651	29 317	207	2 079	88,1%	182	46	463	136
Norr	2	5	93	18 339	2	1 592	94,9%	2	1	552	1
Finland	1	14	913	63 260	15	4 224	100,0%	15	2	748	13
Summa Kontor	219	1 615	45 376	28 091	763	1 888	91,4%	697	161	399	536
SAMHÄLLSFASTIGHETER											
Stockholm	12	89	5 658	63 360	69	3 090	92,8%	64	11	497	53
Väst	15	110	2 163	19 659	38	1 382	90,9%	35	7	238	28
Mitt	31	314	8 701	27 732	139	1 769	96,4%	134	27	342	107
Öresund	8	91	3 400	37 495	50	2 211	98,6%	49	8	352	41
Norr	10	99	1 992	20 057	37	1 497	94,1%	35	8	311	27
Summa Samhällsfastigheter	76	703	21 914	31 169	333	1 895	95,1%	317	61	342	256
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	38	280	5 490	19 590	87	1 235	88,9%	77	12	171	65
Väst	69	594	7 034	11 840	125	843	90,6%	113	21	143	92
Mitt	30	165	1 323	8 027	33	799	90,2%	30	7	157	23
Öresund	32	215	2 121	9 888	44	826	91,9%	41	10	194	31
Summa Lager/Logistik	169	1 254	15 968	12 737	289	922	90,3%	261	50	160	211
HANDEL											
Stockholm	29	151	3 335	22 160	58	1 548	93,2%	54	8	228	46
Väst	15	58	1 101	18 951	21	1 407	93,6%	19	4	258	15
Mitt	21	114	1 825	16 076	37	1 316	95,7%	36	7	246	29
Öresund	11	45	855	18 786	17	1 514	84,6%	15	4	335	11
Summa Handel	76	368	7 116	19 357	133	1 450	92,9%	124	23	252	101
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	44	746	17 152	14	1 263	95,2%	13	3	245	10
Väst	16	66	707	10 717	14	846	91,9%	13	2	140	11
Mitt	10	29	348	11 830	8	1 050	97,0%	7	2	233	5
Öresund	4	42	340	8 076	8	791	93,9%	8	1	115	7
Summa Lätt industri	40	181	2 141	11 830	44	966	94,2%	41	8	174	33
Summa förvaltningsfastigheter	580	4 121	92 515	22 451	1 562	1 516	92,2%	1 440	303	293	1 137
Uthyrning och fastighetsadministration									93	90	-93
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									396	383	1 044
Projekt	35	132	3 267	-	20	-	-	8	6	-	2
Obebyggd mark	20	-	480	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	635	4 253	96 262	-	1 582	-	-	1 448	402	-	1 046

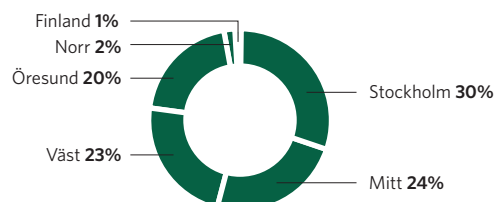
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 1 046 Mkr och resultaträkningens driftöverskott om 1 038 Mkr förklaras av att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 13 Mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden, dels att - 5 Mkr hänförligt till coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 26, 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. Sistnämnda ger en stabil och trygg bas i intjäningen i form av såväl kund som genomsnittligt längre löptider. Castellums exponering mot handelssegment är 7% värdemässigt, men då ryms områden såsom livsmedel och bilförsäljning i detta segment. En annan typ av handelsexponering återfinns i lager/logistiksegmentet i form av lager och distribution från den allt mer växande e-handeln vilket gynnar hyrestillväxten och bidrar till omdaning av rätt belägna fastigheter i form av "last mile".

Kontraktsförfallostruktur

Kontraktsförfallostrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2020 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-03-31

Mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, Mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2020	1 087	124	2%
2021	1 676	935	17%
2022	1 193	1 058	19%
2023	1 106	1 123	21%
2024	228	433	8%
2025+	383	1 649	30%
Summa kommersiellt	5 673	5 322	97%
Bostäder	444	41	1%
P-platser och övrigt	5 912	93	2%
Totalt	12 029	5 456	100%

Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktsportföljen. Koncernen har ca 5 700 kommersiella kontrakt och 444 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.

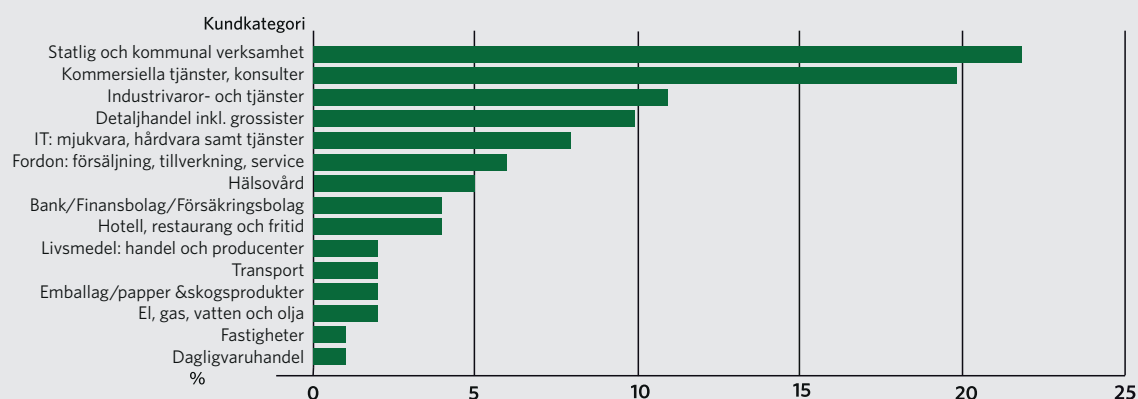
KONTRAKTSSSTORLEK

Kontraktsstorlek, Mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, Mkr	Andel
Kommersiellt				
< 0,25	2 630	22%	206	4%
0,25-0,5	950	8%	350	6%
0,5-1,0	827	7%	584	11%
1,0-3,0	764	6%	1 314	24%
> 3,0	502	4%	2 868	52%
Summa	5 673	47%	5 322	97%
Bostäder	444	4%	41	1%
P-platser och övrigt	5 912	49%	93	2%
Totalt	12 029	100%	5 456	100%



Castellum Säve, ett nav för innovation, test och logistiklösningar.

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums projektportfölj



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



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



Masthugget 26:1
GÖTEBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 238 Mkr



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



GreenHaus
HELSNINGBORG
Nybyggnation kontor
Investering: 305 Mkr



Sellerin 3
LUND
Nybyggnation lager/
logistik
Investering: 88 Mkr



Nya Domstolsverket
MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 Mdkr



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



E.ON
MALMÖ
Nybyggnation kontor
Investering: 1,3 Mdkr



Dragarbrunn 21:1
UPPSALA
Ny- och ombyggnation kontor
Investering: 443 Mkr



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



Öskaret 1
STOCKHOLM
Ombyggnation kontor
Investering: 638 Mkr



Verkstaden 14
VÄSTERÅS
Nybyggnation kontor
Investering: 198 Mkr

-  Planerade
-  Pågående
-  Färdigställt eller helt/delvis inflyttat

Större investeringar

Större investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn.grad april 2020	Total inv. inkl. mark Mkr	Varav nedlagt, Mkr	Varav kvar att inv., Mkr	Färdigställt	Kategori
		Mkr	kr/kvm						
Sjustjärnan 1 / E.ON, Malmö	31 460	78	2 775	93%	1 296	216	1 080	Kv 1 2023	Ombyggnation kontor
Öskaret 1, Stockholm	10 841	60	5 550	65%	638	456	182	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	12 166	32	2 750	69%	443	155	288	Kv 4 2021	Om och tillbyggnation kontor
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	31%	305	52	253	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Hisingen Logistikpark etapp 2, Göteborg	34 484	24	700	100%	294	263	31	Kv 2 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	0%	238	161	77	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14, Västerås	5 800	14	2 430	88%	198	6	192	Kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40%	88	28	60	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Visionen 3, Jönköping	5 155	10	1 850	80%	87	67	20	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100%	82	28	54	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor
Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt									
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	54%	204	183	21	Kv 1 2020	Nybyggnation lager/logistik
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	82%	54	51	3	Kv 1 2020	Nybyggnation lätt industri
Summa projekt över 50 Mkr					3 927	1 666	2 261		

NOT 8 Goodwill

2016 förvärvades bolag (CORHEI och Norrporten). I samband med förvärven uppstod en goodwill hänförligt till främst skillnaden mellan nominell skatt och beräknad kalkylmässig skatt som tillämpades vid förvärvet. Det som kan medföra nedskrivning av goodwill är främst en stor nedgång i fastighetsmarknaden eller att fastigheter som ingick i ovan nämnda transaktioner avyttras. Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt uppgick vid periodens utgång till 1 480 Mkr (1 480). Vidare förvärvades coworkingbolaget United Spaces under början av 2019, varför en goodwill uppstod som vid periodens utgång uppgick till 211 Mkr (211).

NOT 9 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde ikraft 1 januari 2019, innebärande att Castellum värderar sina leasingavtal och redovisar nyttjanderätten som en tillgång med motsvarande skuld. Per bokslutsdagen uppgick värdet av Castellums leasingavtal till 849 Mkr (846) fördelat på tomträttsavtal om 483 Mkr (483) och hyresavtal i det under året förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 366 Mkr (363).

NOT 10 Räntebärande skulder och likvida medel

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

Räntebärande skulder

Castellum hade vid periodens utgång kreditavtal om 56 313 Mkr (60 604), varav långfristigt uppgick till 46 179 Mkr (49 433) och kortfristigt till 10 134 Mkr (11 171). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 34 209 Mkr (30 233) långfristigt och 8 161 Mkr (10 420) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 1 174 Mkr (173) uppgick till 42 370 Mkr (40 653), varav 27 879 Mkr (27 512) avser utestående obligationer och 4 398 Mkr (5 136) utestående företagscertifikat (nominellt 27 865 Mkr respektive 4 402 Mkr).

Under perioden har kreditfaciliteter i bank om ca 2 125 Mkr förlängts och ca 4 070 Mkr har avslutats. Castellum har under perioden emitterat nominellt 1 450 Mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program och obligationer om nominellt 1 675 Mkr har förfallit.

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 42 370 Mkr (40 653) var 10 093 Mkr (7 249) säkerställda med pantbrev och 32 277 Mkr (33 404) icke säkerställda, vilket innebär att ca 24% (18%) av utestående låneskuld var säkerställd. Andelen utnyttjade säkerställda krediter med tillägg av utestående volym företagscertifikat som backas upp av säkerställda kreditlöften i bank uppgick till 15% (13%) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 60% (57%) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 10% (7%). Utfärdade åtaganden i kreditavtal, s.k. covenants, innebär att belåningsgraden ej får överstiga 65% och att räntetäckningsgraden ej får understiga 150% samt, för EMTN även att andelen säkerställd upplåning ej får överstiga 45% av koncernens totala tillgångar, vilket Castellum uppfyller med god marginal, 44% respektive 497% och 10%. För utnyttjad lånevolym var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid periodens utgång 4,0 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,2 år (3,2). Skuldkvoten vid utgången av perioden var 11 (10).

Castellum har en officiell kreditrating från kreditvärderingsinstitutet Moody's. Ratingbetyget, som ligger på s.k. Investment Grade nivå, är "Baa2" med s.k. Stable Outlook. Ratingen bedöms medföra förbättrad finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-03-31

Kreditavtal	Mkr	Utnyttjat i		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	10 134	838	7 323	8 161
1 - 2 år	5 095	894	4 201	5 095
2 - 3 år	11 266	5 121	3 395	8 516
3 - 4 år	18 404	992	8 192	9 184
4 - 5 år	1 708	11	1 697	1 708
> 5 år	9 706	2 237	7 469	9 706
Totalt	56 313	10 093	32 277	42 370

Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,2 år (3,3). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 mars 2020 var 1,87% (1,82%) exkl. outnyttjade kreditavtal och 1,97% (1,99%) inkl. 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 tidsegment de tidigast kan förfalla. Kreditmarginaler fördelas i tabellen vid de rapporterade kreditvolymerna medan avgifter rapporteras i perioden 0-1 år.

Valuta

Castellum äger fastigheter i Danmark och Finland till ett motvärde om 7 708 Mkr (7 247), vilket innebär att koncernen är exponerad för valutarisk. Valutarisken hänförs sig främst till resultat- och balansräkning i utländsk valuta som räknas om till svenska kronor.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-03-31

Löptid	Krediter, Mkr	Utgående snittränta	Derivat				Utgående portfölj-snittränta	Genomsnittlig räntebindning
			Volym fast ränta, Mkr	Utgående fast ränta**	Volym rörlig ränta***	Utgående rörlig ränta***		
0 - 1 år	25 923	1,4%*	5 933	1,2%	- 15 329	0,4%	2,28%	0,3 år
1 - 2 år	2 849	1,3%	1 350	0,0%	-	-	0,87%	1,4 år
2 - 3 år	550	2,2%	1 600	0,0%	-	-	0,55%	2,4 år
3 - 4 år	6 291	2,1%	5 100	2,3%	- 4 766	2,1%	2,24%	3,6 år
4 - 5 år	699	1,7%	400	0,8%	-	-	1,35%	4,6 år
5 - 10 år	6 059	1,3%	10 958	1,8%	- 5 246	1,4%	1,74%	7,8 år
Totalt	42 370	1,5%	25 341	1,5%	- 25 341	0,9%	1,87%	3,2 år

* Inklusive avgifter i kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Castellum betalar fast ränta

*** Castellum erhåller rörlig ränta

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2020-03-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2020-03-31

**NOT 11 Ränte- och valutaderivat**

Castellum använder bl a räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, kreditmarginaler ökat, 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. Räntederivat värderas genom att framtida kassaflöde diskonteras till nuvärde medan instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris.

Per den 31 mars 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till - 748 Mkr (- 592) och valutaderivatportföljen till 242 Mkr (- 123). Samtliga derivat är, liksom föregående år, klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

CASTELLUMS FINANSPOLICY OCH ÅTAGANDEN I KREDITAVTAL

	Policy	Åtaganden	Utfall
Belåningsgrad	Ej över 50%	Ej över 65%	44%
Räntetäckningsgrad	Minst 200%	Minst 150%	497%
Andel säkerställd upplåning/totala tillgångar		Ej över 45%	10%
Finansieringsrisk			
- genomsnittlig kapitalbindning	Minst 2 år		4,0 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 - 3,5 år		3,2 år
- förfall inom 6 månader	Högst 50%		32%
Kredit- och motpartsrisk			
- ratingrestriktion	Kreditinstitut med hög rating, lägst S&P BBB+		Uppfyllt
Valutarisk			
- omräkningsexponering	Nettoinvestering säkras		Uppfyllt
- transaktionsexponering	Hanteras om överstigande 25 Mkr		Uppfyllt

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	Rullande 12 månader april 19-mars 20	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 038	977	4 174	4 113
Centrala administrationskostnader	- 37	- 48	- 152	- 163
Återläggning av avskrivningar	23	9	78	64
Betalt räntenetto	- 135	- 157	- 739	- 761
Betald skatt	1	- 132	- 28	- 161
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	66	34	77	45
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	956	683	3 410	3 137
Förändring kortfristiga fordringar	- 275	- 250	- 190	- 165
Förändring kortfristiga skulder	61	281	344	564
Kassaflöde från löpande verksamhet	742	714	3 564	3 536
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	- 568	- 777	- 2 553	- 2 762
Förvärv fastigheter	- 75	- 2 518	- 907	- 3 350
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	- 143	6	124	273
Försäljning fastigheter	-	4 021	117	4 138
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	- 23	- 497	635	161
Investeringar i övrigt	- 26	- 252	- 199	- 425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 835	- 17	- 2 783	- 1 965
Förändring långfristiga räntebärande skulder	1 982	36	2 487	540
Förändring övriga långfristiga skulder	-	-	- 307	- 307
Förändring långfristiga fordringar	-	8	-	8
Lösen räntederivat	-	-	- 215	- 215
Utbetald utdelning	- 888	- 834	- 1 722	- 1 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 094	- 790	243	- 1 641
Periodens / Årets kassaflöde	1 001	- 93	1 024	- 70
Likvida medel ingående balans	173	243	150	243
Likvida medel utgående balans	1 174	150	1 174	173

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag			
Mkr	2020 jan-mars	2019 jan-mars	2019 jan-dec
Intäkter	25	20	105
Kostnader	- 56	- 58	- 222
Finansnetto	22	9	13
Utdelning/koncernbidrag	-	-	1 541
Värdeförändring derivat	- 275	- 146	- 137
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	202
Resultat före skatt	- 284	- 175	1 502
Skatt	6	7	2
Periodens/årets resultat	- 278	- 168	1 504
Totalresultat för moderbolaget			
Periodens resultat	- 278	- 168	1 504
Poster som kommer att omföras via periodens resultat			
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	174	40	42
Värdeförändring valutaderivat	- 221	- 24	- 21
Periodens/årets totalresultat	- 325	- 152	1 525

Balansräkning i sammandrag			
Mkr	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
Andelar koncernföretag	20 159	19 888	20 147
Forordningar koncernföretag	28 010	29 051	28 777
Övriga tillgångar	12 874	9 420	11 048
Likvida medel	60	34	54
Summa	61 103	58 393	60 026
Eget kapital	15 575	15 999	17 676
Derivat	506	777	715
Räntebärande skulder	41 302	36 548	38 065
Räntebärande skulder koncer- företag	2 560	4 014	3 346
Övriga skulder	1 160	1 055	224
Summa	61 103	58 393	60 026
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	16 427	17 401	17 343
Eventuallförligheter (borgen dotterbolag)	2 238	3 622	2 538

Möjligheter och risker för koncern och moderbolag

Möjligheter och risker i kassaflödet

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Av nedanstående känslighetsanalys framgår hur mycket 1%-enhets förändring påverkar kassaflödet.

KÄNSLIGHETSANALYS – KASSAFLÖDE

Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, Mkr +/- 1% (enheter)	Sannolikt scenario Högonkonjunktur	Lägonkonjunktur
Hyresnivå/Index	+58/-58	+	-
Vakans	+63/-63	+	-
Fastighetskostnader	-16/+16	-	0
Räntekostnader*	-108/89	0	-

*Asymmetrin beror på att Castellum f.n. bedömer möjligheterna som begränsade att fullt ut tillgodoräkna sig negativa marknadsräntor.

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 driftöverskott 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

driftöverskottet en prisjustering uppåt, medan en negativ utveckling får motsatt effekt.

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

KÄNSLIGHETSANALYS – VÄRDEFÖRÄNDRING

	-20%	-10%	0%	+10%	+20%
Fastigheter	-19 252	-9 626	-	9 626	19 252
Värdeförändring, Mkr	-19 252	-9 626	-	9 626	19 252
Belåningsgrad	55%	49%	44%	40%	37%

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.

Hållbarhetsrisk

Hållbarhetsrisker avser risker som är direkt eller indirekt förknippade med miljörisker, klimatförändring, uppförandekod och ansvarsrisker. För mer detaljerad information om detta och övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums hemsida alt. Castellums Årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och Riskhantering" sid 110-121.

Coronaviruset covid -19

Castellums kundstruktur har en bra fördelning där 23% av intäkterna kommer från statliga myndigheter och verk – en stabil och trygg kundgrupp med längre duration i portföljen. Det är också en kundgrupp som är mindre beroende av konjunkturläge eller kriser. Exponeringen mot de för tillfället mest drabbade branscherna såsom hotell, restaurang och handel är låg, men inom dessa segment finns kunder som efterfrågar uppskov med hyresbetalningar. Här gör Castellum individuella överenskommelser där övergång från kvar- till månadsbetalning är den vanligaste lösningen.

Avseende Q2:s hyror har överenskommelser om totalt ca 58 Mkr skett, motsvarande 4% av intäktsmassan, varav näst intill allt avser övergång till månadshyra. Dessa kunder återfinns till viss del i de branscher som omfattas av statligt stöd för hyresrabatter, vars syfte är att ge företag i utsatta branscher en hyresreduktion om 50% av andra kvartalets hyra där staten står för hälften och fastighetsägaren för

hälften. Castellum inväntar dock mer klarhet och information om hur regeringens förslag kommer att fungera i praktiken.

Våra projekt löper på enligt plan. Vi har fått in ett fåtal hindransmälningar, som dock är mer av allmän karaktär och innebär för närvarande inga konkreta förseningar.

Transaktionsmarknaden upplever vi som avvaktande till följd av svårigheten att överblicka de långsiktiga konsekvenser som covid-19 kan ge.

Castellum har starka finansiella muskler med outnyttjade kreditfaciliteter och likvida medel om totalt ca 14 miljarder kr, vilket väl täcker alla förfall under 2020 och en bra bit in i 2021 samtidigt som utrymme finns för att möta verksamhetens behov. Castellums kreditförfall under resten av 2020 består av 4 398 Mkr i certifikat samt 1 575 Mkr i obligationer.

Med en stark balansräkning, finansiella resurser på plats och en dedikerad och handlingskraftig organisation har Castellum ett starkt utgångsläge för att kunna hantera denna kris.

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 26.

	jan-mars 2020	jan-mars 2019	Rullande 12 mån. april 19-mars 20	jan-dec 2019
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.

	jan-mars 2020		jan-mars 2019		Rullande 12 mån. april 19-mars 20		jan-dec 2019	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	630	2,31	1115	4,08	6 280	22,99	6 765	24,76
Återläggning								
Förvärvskostnader	-	-	-	-	9	0,03	9	0,03
Goodwill, nedskrivning	-	-	179	0,66	-	-	179	0,66
Värdeförändring fastighet	- 3	- 0,01	- 689	- 2,52	- 3 242	- 11,83	- 3 918	- 14,34
Värdeförändring derivat	167	0,61	121	0,44	157	0,57	111	0,41
= Förvaltningsresultat	794	2,91	726	2,66	3 214	11,76	3 146	11,52
EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)								
Förvaltningsresultat	794	2,91	726	2,66	3 214	11,76	3 146	11,52
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	- 70	- 0,26	- 84	- 0,31	- 279	- 1,02	- 293	- 1,08
EPRA Earnings / EPRA EPS	724	2,65	642	2,35	2 935	10,74	2 853	10,44

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 olika sätt, där främst tidsperspektivet och omsättningshastigheten i fastighetsportföljen får påverkan. Långsiktigt substansvärde, d v s. EPRA NRV, utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Castellums fall goodwill, derivat och uppskjuten skatteskuld. Substansvärdet EPRA NTA är detsamma som långsiktigt substansvärde men med den skillnad att Goodwill som inte är hänförligt till uppskjuten skatt inte anses utgöra en tillgång samt att uppskjuten skatt ska marknadsvärderas med hänsyn till hur bolaget de senaste åren faktiskt har genomfört fastighetstransaktioner. Substansvärde EPRA NDV utgörs av eget kapital enligt balansräkningen med justering för goodwill i sin helhet.

	31 mars 2020		31 mars 2019		31 dec 2019	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	42 623	156	39 457	144		43 777
Återläggning:						160
Beslutad, ej verkställd utdelning	888	3	833	3		
Derivat enligt balansräkning	506	2	777	3	715	3
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	- 1 480	- 5	- 1 480	- 5	- 1 480	- 5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	10 279	37	8 936	33	10 153	37
Substansvärde EPRA NRV	52 816	193	48 523	178		53 165
Avdrag						195
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	- 211	- 1	- 223	- 1	- 211	- 1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4%*	- 1 981	- 7	- 1 849	- 7	- 1 925	- 7
Substansvärde EPRA NTA	50 624	185	46 451	170		51 029
Återläggning						187
Derivat enligt ovan	- 506	- 2	- 777	- 3	- 715	- 3
Uppskjuten skatt i sin helhet	- 8 298	- 30	- 7 310	- 27	- 8 228	- 30
Substansvärde EPRA NDV	41 820	153	38 364	140		42 086

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4% baserat på en diskonteringsränta om 3%. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiseras under år 2020 med en nominell skatt om 21,4%, dels att fastigheterna realiseras under 50 år där hela portföljen säljs indirekt via bolag där köparens skatteavdrag är 7%.

Forts. Finansiella nyckeltal

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%. Vidare utgör skuldkvoten, som uttrycker hur många år det tar för bolaget att återbetala sina räntebärande lån, ett viktigt finansiellt riskmått.

Räntetäckningsgrad	jan-mars 2020	jan-mars 2019	Rullande 12 mån. april 19-mars 20	jan-dec 2019
Förvaltningsresultat	794	726	3 214	3 146
Återläggning; Räntenetto	200	199	783	782
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	994	925	3 997	3 928
Räntetäckningsgrad	497%	465%	510%	502 %
Belåningsgrad	31 mars 2020	31 mars 2019		31 dec 2019
Räntebärande skulder	43 544	40 566		40 826
Likvida medel	- 1 174	- 150		- 173
Räntebärande skulder netto	42 370	40 416		40 653
Förvaltningsfastigheter	96 262	89 231		95 168
Förvärvade ej tillträdna fastigheter	- 161	- 37		- 304
Sålda ej frånträdna fastigheter	27	661		3
Förvaltningsfastigheter netto	96 128	89 855		94 867
Belåningsgrad	44%	45%		43%
Skuldkvot	31 mars 2020	31 mars 2019	Rullande 12 mån. april 19-mars 20	31 dec 2019
Räntebärande skulder	43 544	40 566	43 544	40 826
Likvida medel	- 1 174	- 150	- 1 174	- 173
Räntebärande skulder netto	42 370	40 416	42 370	40 653
Driftsöverskott	1 038	977	4 174	4 113
Centraladministration	- 37	- 48	- 152	- 163
Rörelseresultat	1 001	929	4 022	3 950
Skuldkvot	11	11	11	10

Investering

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

Nettoinvestering	31 mars 2020	jan-mars 2019	Rullande 12 mån. april 19-mars 20	jan-dec 2019
Förvärv	75	2 518	907	3 350
Ny-, till- och ombyggnation	568	777	2 553	2 762
Summa investering	643	3 295	3 460	6 112
Försäljningspris	-	- 4 021	- 117	- 4 138
Nettoinvestering	643	- 726	3 343	1 974
Andel av fastighetsvärdet, %	1%	-1%	4%	2%

Övriga nyckeltal

	31 mars 2020	jan-mars 2019	Rullande 12 mån. april 19-mars 20	jan-dec 2019
Överskottsgrad	72%	69%	73%	72 %
Räntenivå, genomsnitt	2,0%	2,1%	2,0%	2,0 %
Skuldkvot	11	11	11	10
Avkastning långsiktigt substansvärde	4,1%	9,5%	12,6%	12,6 %
Avkastning totalt kapital	4,0%	7,0%	7,6%	8,4 %
Avkastning eget kapital	4,5%	13,5%	12,4%	14,5 %
Fastighetsvärde kr/aktie	352	327	352	348
Bruttouthyrning	185	87	509	411
Nettouthyrning	99	- 7	82	- 24

Redovisningsprinciper

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

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

Händelser efter balansdagen

Inget av väsentlig karaktär har hänt efter balansdagens utgång.

Göteborg den 24 april 2020



Henrik Saxborn

Verkställande Direktör i Castellum AB (publ)

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

Denna information är sådan information som Castellum är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande fredagen den 24 april 2020 kl. 08:00 CET.

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 65 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 mars 2020 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2020-03-31

Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	34 301	12,6%
APG Asset Management	16 498	6,0%
BlackRock	12 789	4,7%
PGGM Pensioenfonds	9 353	3,4%
Vanguard	9 031	3,3%
Szombatfalvy-sfären	7 884	2,9%
AMF Försäkring & Fonder	6 769	2,5%
Lannebo Fonder	5 849	2,1%
SHB Fonder & Liv	5 388	2,0%
Norges Bank	3 380	1,2%
Styrelse och ledning i Castellum	181	0,1%
Övriga svenska ägare	65 752	24,1%
Övriga utländska ägare	96 026	35,1%
Totalt utestående aktier	273 201	100,0%

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

Kursen på Castellumaktien den 31 mars 2020 var 168 kr (180,35) motsvarande ett börsvärde om 45,9 miljarder kr (49,3), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 83 miljoner (80) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 314 000 aktier per dag (1 271 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 120% (116%). 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 NRV uppgick till 193 kr/aktie (178). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 87% (99%) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 10,74 kronor (9,73) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 6,4% (5,4%), motsvarande en multipel om 16 (19). Det synliga förvaltningsresultatet bör

justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick på rullande årsbasis till 17,54 kronor (29,39), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 10,4% (16,3%), motsvarande ett P/E om 10 (6).

Direktavkastning

Senast av årsstämman beslutad utdelning om 6,50 kronor (6,10) motsvarar en direktavkastning om 3,9% (3,3%) beräknat på kursen vid periodens utgång. Av utdelningen har 3,25 kronor betalats ut i mars, medan resterande betalas ut i september.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellum aktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -3,4% (36,6%).

Avkastning substans och resultat inkl. långsiktig värdeförändring

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

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

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

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2020-03-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1%- enhet	+1%- enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 214	3 214	3 214
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,3%	2,3%	4,3%
D:o, Mkr	2 945	2 052	3 837
Aktuell skatt, 9%	- 298	- 298	- 298
Resultat efter skatt	5 860	4 968	6 753
Resultat kr/aktie	21,45	18,18	24,72
Avkastning långsiktig substans	10,1%	8,6%	11,5%
Resultat/aktiekurs	12,8%	10,8%	14,7%
P/E	8	9	7

EPRA NYCKELTAL

	31 mars 2020	31 mars 2019	31 dec 2019
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), Mkr	724	642	2 853
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,65	2,35	10,44
EPRA NRV (långs. substansvärde), Mkr	52 816	48 523	53 165
EPRA NRV, kr/aktie	193	178	195
EPRA NTA, Mkr	50 624	46 674	51 029
EPRA NTA, kr/aktie	185	171	187
EPRA NDV, Mkr	41 820	38 587	42 086
EPRA NDV, kr/aktie	153	141	154
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	8%	7%	7%
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	26%	30%	26%
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	25%	28%	24%
EPRA Yield	5,0%	4,9%	5,0%
EPRA "Topped-up" Yield	5,1%	5,0%	5,2%

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

	1 år	3 år snitt/år	10 år snitt/år
Tillväxt			
Hysesintäkt kr/aktie	2%	3%	4%
Förvaltningsresultat kr/aktie	7%	10%	7%
Årets resultat efter skatt kr/aktie	neg.	neg.	21%
Utdelning kr/aktie	7%	9%	8%
Långsiktigt substansvärde kr/aktie	8%	13%	11%
Fastighetsbestånd kr/aktie	8%	9%	8%
Värdeförändring fastigheter	3,6%	5,1%	3,3%
Avkastning			
Avkastning långsiktigt substansvärde	12,6%	19,2%	14,9%
Avkastning eget kapital	12,4%	21,2%	16,8%
Avkastning totalt kapital	7,6%	10,2%	8,2%
Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)			
Castellum	-3,4%	16,4%	14,4%
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	-2,4%	2,8%	9,3%
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	0,4%	17,2%	16,7%
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-15,3%	-0,2%	7,7%
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-20,0%	-1,3%	6,7%
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-14,7%	-3,0%	6,1%
Finansiell risk			
Belåningsgrad	44%	45%	49%
Räntetäckningsgrad	510%	452%	358%

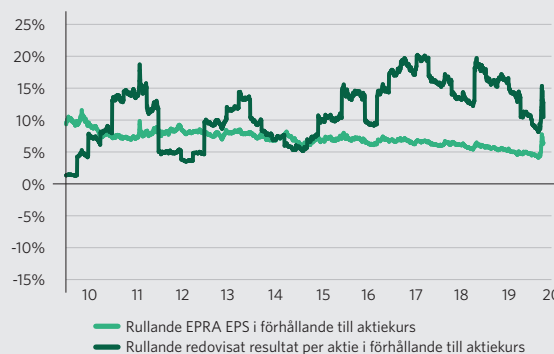
AKTIENS DIREKTAVKASTNEING



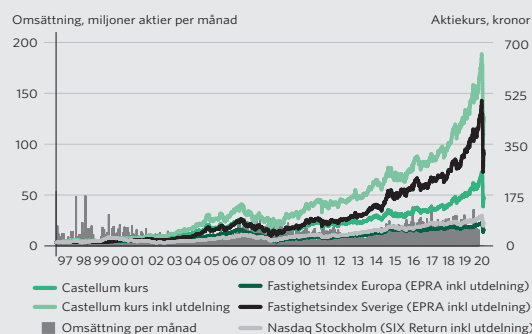
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUMAKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 MARS 2020



Definitioner

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Aktiens direktavkastning

Utdelning i procent av aktiekursen vid periodens utgång.

Aktiens totalavkastning

Aktiekursens utveckling med tillägg av utdelningar som skett under perioden, vilka 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.

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.

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 NRV – Net Reinstatement Value

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och goodwill som avser uppskjuten skatt samt uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA NTA – Net Tangible Assets

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av derivat och goodwill, justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – Net Disposal Value

Redovisat eget kapital enligt balansräkningen, justerat goodwill som ej utgör uppskjuten skatt.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie i procent av förvaltningsresultat per aktie.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Ekonomisk uthyrningsgrad

Under perioden redovisade hyresintäkter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt samt obebyggd mark har exkluderats.

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av 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 såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året medan fastigheter som sålts helt har exkluderats. Projekt och obebyggd mark har exkluderats. Vid delårsbokslut har nyckeltalen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning aktuellt substansvärde

Resultat efter skatt i procent av ingående aktuellt substansvärde, men med verklig uppskjuten skatt istället för nominell skatt. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning långsiktigt substansvärde

Resultat efter skatt med återläggning av värdeförändring derivat samt uppskjuten skatt i procent av ingående långsiktigt substansvärde. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning eget kapital

Resultat efter skatt i procent av genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto samt värdeförändring derivat i procent av under året genomsnittligt totalt kapital. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till driftsöverskott med avdrag för centrala administrationskostnader.

Finansiell kalender

Halvårsrapport januari-juni 2020 15 juli 2020
Delårsrapport januari-september 2020 15 okt 2020

www.castellum.se

På Castellums webbplats finns möjlighet att dels hämta, dels prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter. Ytterligare information kan erhållas av Henrik Saxborn, Verkställande Direktör, Castellum AB telefon 031-60 74 50 eller 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 rankas som det mest jämställda av 600 börsnoterade europeiska bolag av European Women on Boards 2020. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI), vilket inkluderar de bolag i världen som presterar bäst inom hållbarhetsområdet. Castellum har under 2019 tilldelats flera utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete, bland annat Global Sector Leader av GRESB.

Det innebär att Castellum rankas som etta i världen inom sektorn kontors- och logistiklokaler. Dessutom tilldelades Castellum guldnivå för bolagets hållbarhetsrapportering från EPRA (European Public Real Estate Association). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. För ytterligare information besök www.castellum.se.

Castellums Årsstämma 2020

Vid årsstämman den 19 mars 2020 fastställdes bland annat:

- en utdelning om 6,50 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,25 kr per aktie med avstämningsdagar måndagen den 23 mars 2020 och måndagen den 21 september 2020,
- omval av nuvarande styrelseledamöterna Charlotte Strömberg, Per Berggren, Anna-Karin Hatt, Christer Jacobson, Christina Karlsson Kazeem och Nina Linander samt nyval av Zdravko Markovski och Joacim Sjöberg samt omval av Charlotte Strömberg till styrelseordförande.
- att styrelsearvode, inklusive ersättning för utskottsarbete, ska utgå med totalt 4 640 000 kr,
- att för tiden intill slutet av årsstämman 2021 utse Deloitte till revisor i bolaget,
- att en valberedning skall inrättas inför 2021 års stämma i enlighet med valberedningens förslag,
- styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- mandat för styrelsen att besluta om nyemission av aktier samt mandat att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier.



CASTELLUM

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