

Starkt resultat
under svåra tider



Q4



CASTELLUM

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020

Q4 2020

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Tillväxt i förvaltningsresultatet med 7 % och föreslagen höjd utdelning för 23:e året i rad

Väsentliga händelser under kvartalet

Castellum har hittills klarat de extrema förändringarna i omvärlden som coronapandemin har medfört på ett bra sätt. Bolaget fortsätter att följa utvecklingen noga och står ödmjuka inför konsekvenserna av ytterligare förändringar.

Castellums styrelse offentliggjorde under kvartalet sin avsikt att lämna ett utbytes- och kontanterbudande till Entras aktieägare i syfte att bolagen ska gå samman.

Genom förvärv av den finska fastighetskoncernen Lindström Invest förvärvade Castellum en portfölj om fem kontorsfastigheter i Helsingfors. Förvärvspriset uppgick till 150 meur.

Under kvartalet avyttrade Castellum fastigheterna i högskoleområdet i Halmstad. Försäljningspriset uppgick netto till 729 mkr efter avdrag för uppskjuten skatt och omkostnader om ca 14 mkr.

Castellum stärkte ytterligare sin ställning i Helsingfors genom förvärv av en strategiskt belägen kontorsfastighet i stadsdelen Sörnäinen. Förvärvspriset uppgick till 24 meur.

Under kvartalet stärkte bolaget sin närvaro i Slakthusområdet i Stockholm genom förvärv av tomträtten Sandhagen 9. Förvärvspriset uppgick till 296 mkr.

Castellum tecknade ett 25-årigt hyresavtal med Migrationsverket med ett totalt årligt genomsnittligt hyresvärde om ca 24 mkr.

Under kvartalet ingick Castellum två avtal om att sälja en fastighetsportfölj om totalt 214 fastigheter inom främst lager- och logistik för 18,1 mdkr till Blackstone. I ett första steg säljs 39 fastigheter för 5 mdkr medan resterande del av portföljen säljs villkorat av att förvärvet av Entra går igenom. Försäljningspriset överstiger bokfört värde per den 30 september 2020 med 20%.

Stockholms stad gav under kvartalet klartecken för byggandet av en ny kontorsfastighet i Hagastaden om 20 000 kvm. Total investeringsvolym beräknas till ca 1,7 mdkr, varav markförvärv bedöms utgöra ca 650 mkr.

- Intäkterna för 2020 uppgick till 6 004 mkr (5 821 motsvarande period föregående år).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 380 mkr (3 146), motsvarande 12,35 kronor (11,52) per aktie, en ökning med 7%.
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 863 mkr (3 918) och på derivat till -120 mkr (-111).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 5 615 mkr (5 650), motsvarande 20,52 kronor (20,68) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) uppgick till 214 kr (195) per aktie, en ökning med 10 %.
- Nettouthyrningen för perioden uppgick till 239 mkr (-24).
- Nettoinvesteringarna uppgick till 4 267 mkr (1 974) varav 2 646 mkr (3 350) avsåg förvärv, 2 512 mkr (2 762) ny-, till- och ombyggnationer och 891 mkr (4 138) försäljningar.
- Styrelsen föreslår för 23:e året i rad en höjd utdelning till 6,90 kr (6,50) per aktie, motsvarande en ökning om 6 % att utbetalas vid två tillfällen om vardera 3,45 kr.

NYCKELTAL

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter, mkr	1 516	1 478	6 004	5 821
Driftöverskott, mkr	1 043	1 011	4 335	4 113
Förvaltningsresultat, mkr	792	766	3 380	3 146
D:o kr/aktie	2,88	2,80	12,35	11,52
D:o tillväxt	+3 %	+4 %	+7%	+7 %
Resultat efter skatt, mkr	3 066	2 013	5 615	5 650
Nettoinvestering, mkr	2 271	1 233	4 267	1 974
Nettouthyrning, mkr	48	14	239	-24
Belåningsgrad	44 %	43 %	44 %	43 %
Räntetäckningsgrad	486 %	512 %	530 %	502 %
Utdelning, kr/aktie (föreslagen 2020)	—	—	6,90	6,50
Substansvärde EPRA NRV, kr/aktie	214	195	214	195
Substansvärde EPRA NTA, kr/aktie	205	187	205	187
Substansvärde EPRA NDV, kr/aktie	168	154	168	154

Framsida: Genom förvärvet av finska fastighetskoncernen Lindström Invest har Castellum förvärvat en fastighetsportfölj i Helsingfors. Samtliga fastigheter ligger väl samlade i Kalasatama, ett tidigare hamnområde som Helsingfors stad nu utvecklar till en stadsdel avsedd för 25 000 nya invånare och med 10 000 nya arbetsplatser.

Stora affärer påvisar värden!

Ett förvärv av det norska fastighetsbolaget Entra blir, om budet går igenom, Castellums största affär någonsin och är mycket intressant för Castellums ägare då Entra och Castellum tillsammans kommer att skapa en dominerande kraft i Norden. Ett givet alternativ för internationella investerare som söker exponering mot "Nordic Prime" inom fastighetssektorn. Föreningen av dessa två bolag ger en bra plattform för att skapa fortsatt aktieägarvärde - genom aktiv fastighetsförvaltning, stort fokus på portföljförflyttning, genom främst projektutveckling, men även transaktion och därtill synergivinster medför såväl ökat förvaltningsresultat som substansvärde. Affären beskrivs närmare på efterföljande sidor. Låt mig beskriva varför vårt bud, av flera skäl, är bättre för Entras aktieägare än det konkurrerande budet:

Castellums framtida portföljstrategi ligger närmare Entras kärnkultur. Affären ger dessutom Entras ägare del av framtida synergivinster, förvaltningsresultat och värdetillväxt. Med hänsyn tagen till synergier är vårt bud värt mer än 200 NOK per Entra-aktie. Entras aktieägare förblir till betydande del (nästan 30 % vid full anslutning) ägare i Nordens största noterade kommersiella fastighetsbolag.

Men vi har flera stora affärer som har genomförts eller som är på väg:

Lindströmgruppen i Helsingfors förvärvades nyligen för 150 meur, varav 81 meur via apportemission. Lindströms välbelägna fastigheter skapar kritisk massa i Helsingfors och ger fortsatta projekt- och utvecklingsmöjligheter.

Den tvådelade affären med Blackstone innebär en avyttring av, i ett första steg, ett blandbestånd med mestadels äldre logistikfastigheter för 5 mdkr. I ett andra steg har Castellum möjlighet att sälja ett bestånd för ytterligare 13,1 mdkr, förutsatt att Entra blir av, med samma kvalitet som i den första portföljen. Även om affären med Entra inte blir av så kvarstår detta som en möjlighet beroende på hur vi ser på läget.

Dessa affärer påvisar stora "dolda" värden i vår portfölj. "Dolda" i den meningen att prisnivån ligger 20 % högre än värderingen per sista september 2020 motsvarande ca 3,1 mdkr före avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om ca 0,9 mdkr. Nettot om 2,2 mdkr motsvarar en ökning om 8 kr/aktie i substansvärde, varav ca 1,6 mdkr ingår i sista kvartalets värdeförändringar.

Det bästa kvar

Än viktigare att poängtera är att vi har kvar de mest intressanta och expansiva delarna av vår logistikportfölj: Hisingens Logistikpark, Castellum Säve och Brunna norr om Stockholm.



Idag är värdet av kvarvarande förvaltningsportfölj inom detta segment ca 5 mdkr och den totala investeringsplanen för de närmsta åren är drygt 10 mdkr. Detta bestånd tillfördes dessutom helt nyligen ett antal utvecklingsbara logistikenheter i Öresundsregionen. Inom några år bör vår logistikdel vara lika omfattande som före avyttringarna, men av ett mycket modernare snitt. Nya förhandlingar pågår. Projektinvestering i logistik är mycket lönsam om man kan erbjuda marknaden lösningar som är anpassade efter dagens krav och behov.

Starkt resultat under svåra tider

Mot bakgrund av coronapandemin kan vi konstatera att Castellum hittills har klarat denna stora utmaning på ett

mycket bra sätt. Hyresaviseringarna för året har betalats till 99 %. Drygt 290 kontrakt med kvartalshyra om 125 mkr har lagts om till månadsbetalning och hyresnedsättning i form av rabatter uppgår till totalt 14 mkr, varav statligt stöd täcker 50 %. Vi har haft få konkurser, 9 mkr (3) och begränsade hyresförluster om 19 mkr (13).

Förvaltningsresultatet ökade med 7 % till 3 380 mkr eller 12,35 kr per aktie, vilket får anses vara mycket starkt under rådande förutsättningar. Under sista kvartalet blev ökningen 3 %.

Nettouthyrningen har utvecklats oväntat positivt under årets sista kvartal där såväl uthyrning, uppsägningar och konkurser ligger bättre till än motsvarande period i fjol.

Substansvärdet har på ett år ökat från 195 kr/aktie till 214 kr/aktie, samtidigt som utdelning lämnats om 6,50 kr/aktie.

Belåningsgraden har ökat till 44,2 % (42,7), men inkluderar då 2,8 mdkr i förvärvade Entra-aktier. Den sjunker avsevärt till ca 39 % om samgåendet med Entra inte blir av. Lyckas vi med samgåendet blir belåningsgraden ungefär 41 % inklusive den redan säkrade finansieringen av denna affär.

Sannolikt kommer Castellums finansiella ställning efter alla affärer oavsett att vara så stark att någon form av extra överföring till aktieägarna kommer att övervägas.

Projekten ger tillväxt

Vi ser, stora affärer eller inte, också en spännande utveckling av vår befintliga portfölj.

Castellum har stora, fullt uthyrda, pågående projekt som kommer att ge god avkastning från nästa år.

Vid utgången av 2020 har Castellum större pågående projekt om ca 4,7 mdkr, varav 3,7 mdkr startats under året,

där återstående investeringsvolym uppgår till 3,1 mdkr. Därtill har Castellum en stor pipeline, vilket kommer medföra ytterligare investeringsvolym.

"Under 2020 har vi bevisat att vi kan fortsätta att växa under svåra omständigheter."

Svårt att sia om 2021

Som bekant är Castellums utdelning länkad till utvecklingen av förvaltningsresultatet. Det talar för att fjolårets höjning av utdelningen, för 22:a året i rad, i mars kommer att följas av en 23:e.

Med tanke på osäkerheten kring utfallet i de stora affärerna och pandemins långsiktiga effekter är det svårt, för att inte säga omöjligt, att ge någon guidning för resultatet under innevarande år. Men jag tycker vi under 2020 har bevisat att vi kan fortsätta att växa under svåra omständigheter. Castellum har en mycket stark bas för ännu snabbare tillväxt kommande år när våra stora pågående och fullt uthyrda projekt börjar ge avkastning.



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör



Brunna är logistiknavet som lockat allt fler bolag i Stockholmsområdet. Castellum äger drygt 180 000 kvm bebyggd och byggbar mark, fördelat på sex fastigheter i det moderna och snabbväxande företagsområdet.

Föreslaget samgående mellan Castellum och Entra

Castellum har lämnat ett erbjudande till aktieägarna i det norska noterade fastighetsbolaget Entra*. Erbjudandet innebär dels 8 nyemitterade aktier i Castellum för varje 13 aktier i Entra samt 54,39 NOK i kontanter, dels deltagande i ytterligare värdeökningar i det nya bolaget genom såväl synergier som förvaltningsresultat, transaktioner och projektutveckling.

För att möjliggöra en smidig och friktionsfri transaktion för Entras aktieägare och för att påvisa ett starkt engagemang för Norge har Castellum ansökt om en sekundärnotering av bolagets aktier på Oslo Børs (alternativt Euronext Expand) ("Oslo Stock Exchange") i samband med Erbjudandet ("Noteringen"). Noteringen godkändes av Oslo Stock Exchange den 6 januari 2021 under förutsättning att vissa noteringskrav uppfylls.

TIDPLAN

Acceptfrist	2021-01-08 kl 09.00 – 2021-02-06 kl 06.00
Utbetalning av vederlag	Omkring 2021-02-16
Första dag för notering på OSE	Omkring 2021-02-16

Samgåendet med Entra ger en bra plattform för att skapa fortsatt aktieägarvärde och är industriellt logiskt – ett stort nordiskt fastighetsbolag med ett portföljvärde om ca 145 mdkr skapas med fokus på kontor och lager/logistik. Aktiv fastighetsförvaltning i kombination med portföljflyttning genom såväl projektutveckling som transaktion kommer bidra till ökat förvaltningsresultat och substansvärde.

Den sammanslagna pågående projektportföljen uppgår till ca 9 mdkr där större projekt förväntas färdigställas från slutet av 2021 och framåt. Därutöver finns potentiella projekt /pipeline om ca 1,8 miljoner kvm uthyrningsbar yta varav ca 400 000 kvm har färdig detaljplan och inväntar således bygglov och/eller kund. Av 1,8 miljoner kvm utgör ca 1,2 miljoner kvm logistik.

Statliga myndigheter och verk utgör ca 40 % av intäkterna och bidrar med längre duration i kontraktportföljen och ger förutsättningar för stabil intjäning. Bolaget kommer ha en av de starkaste balansräkningarna i nordisk fastighetssektor och har målsättningen att bibehålla Entras Baa1 rating (Castellum har för närvarande Baa2).

Ett nytt större bolag möjliggör synergier om ca 300 mdkr på årsbasis, vilket bör kunna realiserats inom 2 års tid från konso- lidering. Redan 2022, vilket är första året som helkonsoliderad koncern, förväntas positiv tillväxt i förvaltningsresultat kr/aktie likväl som substansvärde kr/aktie samtidigt som bolaget har en lägre belåning och står välkapitaliserat. Ser bolaget inte tillräckligt mycket bra investeringsmöjligheter och bolaget är trygga i den finansiella risk som föreligger kan "överskottslikviditeten" återföras till ägarna i någon form.

Försäljning

Castellum har även annonserat försäljning av en färdigutvecklad fastighetsportfölj med varierande ålder, bestående av främst lager/logistik till Blackstone för ca 18,1 miljard kr netto efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om ca 900 mkr. Försäljningen är uppdelad i två portföljer:

- *Portfölj nr 1* med ett försäljningspris netto om ca 5,0 mdkr och en värdering vid årsskiftet om ca 4,8 mdkr, förväntas frånträdas i början av februari. I samband med försäljningen kommer en uppskjuten skatteintäkt redovisas om ca 600 mkr. Affären var villkorad av Konkursverkets godkännande, vilket erhöles under januari, och kommer därmed redovisas som såld under första kvartalet 2021.
- *Portfölj nr 2* med ett försäljningspris netto om ca 13,1 mdkr och en värdering vid årsskiftet om ca 12,7 mdkr förväntas frånträdas i månadsskiftet mars/april. I samband med försäljningen kommer en uppskjuten skatteintäkt om ca 1,8 mdkr redovisas. Affären är villkorad av såväl Konkursverkets godkännande (som erhöles i januari) som att förvärvet av Entra genomförs.

Försäljningarna kommer bidra med ytterligare ca 550 mdkr i realiserad värdeförändring (motsvarande portföljpremie) när affären stängs, vilket tillför ytterligare 2 kr i substansvärde kr/aktie utöver 214 kr/aktie vid årsskiftet.

Av försäljningarna utgör 78 % lager/logistik, 12 % lätt industri, 5 % handel och 5 % kontor. Genom denna affär synliggör Castellum värdeskapandet av bolagets befintliga tillgångar genom aktiv förvaltning och portföljutveckling, vilket tillfaller såväl nutida som framtida aktieägare.

Om Entra inte blir av tillförs Castellum ca 5 mdkr i likviditet och förstärker därmed en redan stark balansräkning, vilket ger bolaget möjlighet att växla upp investerings- takten, ta ner den finansiella risken och/eller skifta ut kapitalet till ägarna. Om Entraaffären inte blir av, står det Castellum fritt att välja om bolaget fortsatt vill genomföra den andra delen av affären eller ej. Alla handlings- alternativ gör bolaget starkare och än mer rustat att skapa framtida värde.

Castellum har ingått kreditavtal i samband med offentliggörandet av bolagets avsikt att avge ett erbjudande till det noterade fastighetsbolaget Entras aktieägare. Kredit- avtalen utgör såväl en back up-facilitet för Entras utestående skulder, dels en bryggfinansiering för själva budet. Sammanlagd volym uppgår till ca 30 miljarder NOK.

VÄRDE FÖR ENTRAS AKTIEÄGARE SOM ACCEPTERAR BUDET

Kontant	54 NOK
Aktie per bokslutsdatum 31/12-2020	135 NOK
Erbjudande:	189 NOK
Synergier (max aktieinbyte)	16 NOK
Totalt inklusive fördelar från synergier	205 NOK

* Erbjudandet lämnas inte vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssemlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion (inklusive utan begränsningar, Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika och Schweiz) eller USA där lämnande av erbjudandet, distribution av pressmeddelande m.m. eller godkännande av accept av erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt norsk lag.

Marknadskommentar

Svensk, dansk och finsk ekonomi

Under merparten av 2020 har coronapandemin satt sin prägel på såväl global som svensk ekonomisk utveckling. Markanta fall i BNP och snabbt stigande arbetslöshet har blivit konsekvenser av tidvis nedstängda verksamheter och kraftigt begränsade samhällsaktiviteter. Under fjärde kvartalet har dock de värsta negativa prognoserna justerats. Flertalet ekonomiska bedömare anser att den ekonomiska återhämtning som gällt under årets senare del, jämfört med den negativa utveckling som präglade framför allt andra kvartalet 2020, kommer att fortsätta under 2021. Trots detta förväntas arbetslösheten i Sverige att öka till dryga 9 % under 2021. Sveriges BNP för helåret 2020 har fallit med 4 % för att sedan återhämta sig med +2,6 % under 2021, varefter tillväxten spås öka kraftigt till +5 % under år 2022 (Riksbanken november 2020). Låga räntor och mycket kraftfulla penning- och finanspolitiska insatser har bidragit till att hålla igång finansmarknaderna. Svensk bostadsmarknad har hittills inte påverkats negativt utan snarare markant positivt vad beträffar prisutvecklingen. Skulle arbetslösheten stiga ytterligare och den ekonomiska aktiviteten falla än mer kan även bostadsmarknaden drabbas negativt, med negativa implikationer på BNP via dämpad privat konsumtion.

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 höll i sig under första kvartalet 2020, men sedan sommaren har kronan stärkts och t.ex. närmat sig tiokronorsnivån vs EUR. Enligt Riksbanken (november 2020) förväntas inflationen uttryckt som KPIF ha gått ned till +0,4 % under 2020 för att stiga till ca +0,9 % under år 2021 respektive +1,2 % år 2022.

Dansk och finsk BNP-tillväxt respektive arbetslöshet har också påverkats mycket negativt under 2020 som en konsekvens av den globala coronapandemin. Även här har bl.a. privat konsumtion reducerats på liknande sätt som i Sverige, men även svagare exportutsikter påverkar. Finanspolitiska åtgärder har satts in med viss positiv effekt utöver gynnsamma effekter från en mycket expansiv penningpolitik, men det är fortsatt osäkert hur stor positiv påverkan dessa ger på utvecklingen över tid. Huvudscenariot för främst Danmark liknar det som gäller för Sverige, d.v.s. relativt stark återhämtning under 2021 efter ett kraftigt BNP-tapp under 2020, medan återhämtningen i Finland väntas bli något mindre kraftfull under 2021.

Sammantaget gäller dock fortsatt att konjunkturutvecklingen i närtid är mycket svårbedömd.

MAKROINDIKATORER - SVERIGE

Arbetslöshet	8,6 %	(november 2020)
Inflationstakt	0,5 %	(december 2020 jmf december 2019)
BNP-tillväxt	4,9 %	(kv 3 2020 jmf kv 2 2020)

Källa: SCB

Hyresmarknad

Coronakrisen fortsätter att på ett fundamentalt sätt förändra samhället. Under den senare delen av hösten har man återgått till striktare restriktioner världen över. I Sverige har nyligen en ny pandemilag införts som ger regeringen möjlighet att inrätta rättsligt bindande regler, till skillnad från tidigare rekommendationer. Samtidigt påbörjades vaccination vid årsskiftet och en förväntan om en återgång kan skönjas på marknaden.

De långsiktiga effekterna av covid-19 på hyres- och vakansnivåer är fortsatt tidigt att uttala sig om, men det kan konstateras att Castellum gick in i denna kris med historiskt låga vakanser och rekordhöga hyresnivåer i samtliga marknader, samtidigt som bolaget fortsatt offererar kontorsytor på samma hyresnivåer som före pandemin.

Trots ovissheten framöver genomför Castellum fortfarande visningar av såväl lokaler som affärer. Detta visas också av att nettouthyrningen både i befintlig portfölj och projekt, under såväl fjärde kvartalet som helåret 2020, var bättre än motsvarande perioder 2019.

I Stockholm, Göteborg och Malmö noteras fortsatt stabila hyror som följd av fortsatt låga vakansgrader i CBD, samt i de mest attraktiva delmarknaderna. På kort sikt är utbudet av nybyggnationer begränsat och huvudsakligen redan uthyrt på förhand. Under 2020 har kontorshyrorna i regionstäder varit stabila.

Hyrorna för kontor i CBD i Helsingfors har under 2020 varit fortsatt stabila och befast sig på tidigare rekordnivåer. Stark efterfrågan har spridit sig från CBD i Helsingfors till omgivande områden. Dock råder fortsatt hög vakansgrad i sekundära områden samt i fastigheter av lägre kvalitet.

Även i Köpenhamn har hyrorna i CBD varit stabila under 2020. Den stora tillgången på mark och byggrätter i och kring staden innebär en begränsande faktor för hyrespotentialen.

Hyresmarknaden i Sverige för lager/logistikytor har under kvartalet 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, framförallt underbyggd av tillväxten i e-handeln, en tillväxttrend som förstärkts under coronakrisen.

Fastighetsmarknad

På transaktionsmarknaden i Sverige bedöms volymen för affärer >40 miljoner 2020 ha uppgått till ca 183 mdr (ca 218) fördelat på 447 (446) transaktioner fram till 31 december 2020.

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad har fortsatt varit starkt under kvartalet och det finns ett stort intresse och kapital för fastighetsinvesteringar på marknaden. Under fjärde kvartalet 2020 har flertalet större portföljtransaktioner skett till lägre yielder inom både kontor och lager/logistik-segmentet. Andelen utländska investerare uppgick till ca 27 % (30) fram till 31 december 2020, vilket fortsatt är en hög siffra sett ur ett historiskt perspektiv. Den nordiska fastighetsmarknaden har fortsatt varit attraktiv för internationella investerare.

I Castellums marknader har avkastningskraven för kontorsfastigheter varit stabila under året, men antalet jämförelsetransaktioner sedan coronakrisens utbrott är fortsatt begränsat för kontorssegmentet.

Lager- och logistikfastigheter attraherar fortsatt en växande skara av både inhemska och internationella investerare, drivet till stor del av e-handels tillväxt, en trend som tycks förstärkts under den pågående coronakrisen. Lågt utbud av attraktiva logistikfastigheter i kombination med hög efterfrågan bland investerare, har resulterat i sjunkande avkastningskrav under året.

I Danmark uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till ca 65 mdr DKK (ca 52) fram till 31 december 2020. Sentimentet bland investerare fortsätter att vara starkt och ett skifte märks i investerarintresset från bostadssegment till kontorssegment. Avkastningskravet för kontor i CBD i Köpenhamn bedöms ligga stabilt på en nivå om 3,5 %.

I Finland uppgick transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden till ca 5,0 mdr EUR (ca 6,6) fram till 31 december 2020. Det råder stor efterfrågan bland investerare på de mest attraktiva objekten och avkastningskravet för kontor i CBD i Helsingfors bedöms uppgå till 3,4 %, vilket är ungefär i nivå med Stockholm. Ett ökande investerarintresse märks även för sekundära och utvecklingsbara fastigheter.

Sammantaget visar detta på en stark fastighetsmarknad trots att pandemins makroekonomiska fulla effekter inte är överblickbara ännu. De flesta fastighetskategorier är fortsatt mycket intressanta men speciellt de med säkra kassaflöden, såsom samhällsfastigheter och logistik.

Ränte- och kreditmarknad

Sveriges riksbank höjde i december 2019 reporäntan från -0,25 % till noll. Riksbankens senaste reporäntebana (nov 2020) indikerar att reporäntan ska ligga kvar på noll åtminstone fram till och med slutet av år 2023.

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 långräntorna har sedan dess haft en nedåtgående trend som dock stannat av under hösten. I slutet av 2020 låg den 5-åriga swap-räntan på ca 10 Bps, 0,1 %, vilket var marginellt högre än vid halvårsskiftet. Nuvarande nivåer är mycket låga i ett historiskt perspektiv. Stibor (3mån), som steg successivt under första kvartalet, föll under andra kvartalet tillbaka med ca 25 Bps och låg omkring +5 Bps i slutet av juni, och har fortsatt något ner under hösten. Vid utgången av december var Stibor (3mån) åter negativ, ca 5 Bps under noll. Sammantaget var således avkastningskurvans lutning marginellt positiv mellan Stibor (3mån) och den 5-åriga swap-räntan vid utgången av året.

Tillgången till finansiering på såväl svensk som internationell kapitalmarknad försämrades radikalt under slutet av första kvartalet 2020 och kredit-spreadarna steg då mycket kraftigt. Under andra kvartalet förbättrades läget något för att under sensommaren/tidiga hösten bli markant mycket bättre. Kredit-spreadarna för s.k. investment-grade-låntagare har under hösten åter närmats sig de nivåer som gällde i början av 2020, även om lånepremisserna för fastighetssektorn inte förbättrats i samma utsträckning som för flertalet andra sektorer.

I Danmark har Cibor-räntan (3 mån) under våren och sommaren fallit tillbaka med ca 10 Bps efter att ha stigit markant under första kvartalet 2020, främst mot bakgrund av att danska kronan då hamnade under viss press vs. euro vilket föranledde danska centralbanken att då höja sin marginalränta med 15 punkter. Vid utgången av fjärde kvartalet 2020 låg Cibor (3 mån) omkring -0,2 % jämfört med -0,4 % vid slutet av 2019. Euribor (3 mån) har också gått ned något under våren och sommaren efter att temporärt ha stigit relativt kraftigt i april, och låg omkring -0,55 % vid utgången av fjärde kvartalet.

Castellums agenda för den hållbara staden

Castellum ska vara ett av de mest hållbara fastighetsbolagen i Europa. Bolagets hållbarhetsagenda "Den hållbara staden" är indelad i fyra fokusområden: Planeten, Framtidssäkring, Välbefinnande och Uppförande. Fokusområdena ser till att verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt sätt och skapar långsiktiga lösningar ur såväl ekonomiska, ekologiska som sociala perspektiv.

Ett av Castellums mest utmanande hållbarhetsmål är att senast 2030 uppnå 100 % klimatneutralitet för hela verksamheten inklusive värdekedjan och därmed stötta FN:s klimatavtal och de nationella ambitionerna om ett fossilfritt Sverige. Detta mål är också godkänt av initiativet Science Based Targets (SBT), vilket innebär att målet är godkänt av externa experter och följer vetenskapen. Bolagets klimatarbete bygger till stor del på klimatsmarta materialval, minskade koldioxidutsläpp genom energieffektivisering i fastigheterna och att i förlängningen använda 100 % förnybar energi.

Bolagets utsläpp sker huvudsakligen, över 90 %, vid ny- och ombyggnation där framställningen av inköpt material så som betong och stål står för lejonparten av utsläppen. Övriga utsläpp kommer främst från hyresgästers elanvändning, hyresgästers avfall, uppvärmning- och kylning av lokaler, samt transporter.

Några prioriterade aktiviteter för att nå bolagets klimatmål är att minska användningen av utsläppsintensiva material såsom betong och stål vid ny- och ombyggnation. Bara genom medvetna materialval och smart arkitektur kan utsläppen vid nybyggnation minska med i genomsnitt 15 %, vilket Castellum nu ställer som krav på alla nya större projekt. Att öka andelen återbrukade och återvunna material minskar också utsläppen radikalt samt att ställa om energiförsörjningen till mer förnybar energi.

Castellum arbetar aktivt med energieffektivisering och ska minska energianvändningen med 1,5 % per år genom smartare lösningar så som smartare styrning av byggnader, automatiserad belysning, isoleringsåtgärder och högeffektiv

återvinning av värme och kyla. En annan viktig åtgärd för en mer hållbar energianvändning är utbyggnaden av solceller på våra fastigheters tak och fasader och i nästa steg energilagring. Genom att producera egen sol kan vi både försörja våra egna fastigheter med förnybar el och även exportera hållbar el till det svenska energisystemet.

Hänt under kvartalet

Under kvartalet driftsattes en av Europas största solcellsanläggningar på tak på Hisingen Logistikpark. Anläggningen, som är 30 000 kvm stor, planeras leverera hållbar el från årsskiftet. Läs mer på sid 15.

Målet om 100 % fossiloberoende fordon har fullföljts och därmed är nu samtliga fordon, servicebilar, poolbilar och tjänstebilar som Castellum använder eldrivna eller går på biodrivmedel.

Nyproduktionsprojektet Emigranten i Göteborg blev under kvartalet certifierat enligt Miljöbyggnad Guld. Certifieringen innebär att byggnaden betygsätts utifrån tre fokusområden; energianvändning, inomhusklimat och materialval. Allt för att säkerställa en god miljöprestanda där både fastighetsägare och hyresgäst får ett kvitto på sitt goda hållbarhetsarbete.

I december deltog bolaget på ett av FN:s jämställdhetsforum där Castellums jämställdhetsarbete beskrevs, vilket resulterat i att Castellum under året rankas som Europas mest jämställda av 600 börsnoterade bolag i Europa av European Women on Boards.

Under kvartalet fick Castellum flera utmärkelser för sitt framgångsrika hållbarhetsarbete, bland annat högsta betyg i Carbon Disclosure Projects (CDP), listade i Dow Jones Sustainability Index och sektorledande ranking i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) för femte året i rad.



Energi, koldioxidutsläpp och vatten, 2016-2020


Intensitet anges i kWh per kvm, år för energi, m³ per kvm för vatten och kg per kvm för koldioxidutsläpp






	2020	2019	2018	2017	2016
Total energianvändning, kWh per kvm	75	88	97	94	98
Total energianvändning normalårskorrigerad, kWh per kvm	87	95	103	100	104
1. varav faktiskt uppvärmning	50	60	64	64	69
2. varav normalårskorrigerad uppvärmning	62	67	70	70	75
3. varav el och kyla	25	28	33	30	29
Totala CO₂-utsläpp för fastighetsförvaltning CO₂ i kg per kvm*	1,0	1,5	1,2	1,7	1,9
varav scope 1	0,1	0,1	0,2	0,3	0,1
varav scope 2	0,9	1,4	1,0	1,4	1,8
Total vattenanvändning, m³ per kvm	0,25	0,29	0,27	0,28	0,24
Miljöcertifiering, %	39 %	36 %	33 %	29 %	24 %

* Denna uppställning inkluderar samtliga CO₂-utsläpp från fastighetsförvaltning, d.v.s. scope 1 & 2. Fördjupad information om Castellums CO₂-utsläpp och fullständiga scope 3-utsläpp utöver fastighetsförvaltning återfinns i Årsredovisning 2019 på sidan 233. Total energianvändning är summan av 1 och 3. Total energianvändning normalårskorrigerad är summan av 2 och 3.



Hållbarhetsmål och måluppfyllelse










-  = fokusområde planeten
-  = fokusområde framtidssäkring
-  = fokusområde välbefinnande
-  = fokusområde uppförande

MÅL ÅR 2020	Utfall 2020
 100 % fossiloberoende fordon	100 %

MÅL ÅR 2025	Utfall 2020
 15 % lägre energiförbrukning jmf 2015	-15 %
 100 solcellsanläggningar i solcellsprogrammet "100 på Sol"	39 % ¹⁾
 50 % av fastigheterna i kvm ska vara miljöcertifierade	39 %
 40-60 % jämställt i samtliga yrkeskategorier ²⁾	kvinnor 40 % män 60 %
 20 % av medarbetarna ska ha internationell bakgrund	8 % ³⁾

MÅL ÅR 2030 Utfall 2020

 Nettonoll koldioxidutsläpp, godkänt av Science Based Target enligt följande färdplaner:	
• Nettonoll inom Fastighetsförvaltning (Scope 1&2)	1,0 kg ⁴⁾ CO ₂ e/kvm
• Nettonoll inom Projektutveckling (Scope 3)	— ⁵⁾
 100 % icke-fossil energi	95 %

LÖPANDE MÅL	Utfall 2020	Utfall 2020	Utfall 2020
 1 % vattenbesparing per år ⁶⁾	-13 %	 Tillföra ekosystemtjänster i större projekt	100 %
 1,5 % energieffektivisering per år ⁶⁾	-12 %	 <2 % korttids-sjukfrånvaro	1,0 %
 All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras	100 %	 <3 % långtids-sjukfrånvaro	1,2 %
		 4 % av medarbetarna ska vara lärlingar	2 % ⁷⁾
		 Skapa arbetstillfällen för ungdomar och långtidsarbetslösa i projekt	100 %
		 100 % av medarbetarna ska vara utbildade i vår uppförandekod	86 %

1. 39 av 100 solcellsanläggningar är färdigställda
2. Se fullständig redogörelse på yrkeskategorinivå i årsredovisningen

3. Mäts årsvis
4. Väl under målet om 1,3
5. Redovisas första gången vid utgången av år 2021

6. I Lika-för-lika-portföljen
7. Projektet pausat på grund av Corona

Totalresultat för koncernen i sammandrag

mkr		2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter		1 363	1 331	5 438	5 265
Serviceintäkter		127	114	454	452
Intäkter coworking		26	33	112	104
Intäkter	not 2	1 516	1 478	6 004	5 821
Driftskostnader	not 3	-182	-192	-654	-711
Underhåll	not 3	-54	-47	-145	-157
Fastighetsskatt	not 3	-93	-92	-371	-367
Kostnader coworking	not 3	-31	-29	-120	-99
Uthyrning och fastighetsadministration	not 3	-113	-107	-379	-374
Driftsöverskott		1 043	1 011	4 335	4 113
Centrala administrationskostnader	not 3	-44	-44	-149	-163
Förvärvskostnad	not 4	-25	—	-25	-9
<i>Finansnetto</i>	not 5				
Räntenetto		-205	-195	-786	-782
Finansieringsavgift m m för förvärv		-70	—	-70	—
Leasingkostnad / Tomträttsavgäld		-2	-6	-20	-22
Förvaltningsresultat inkl förvärvskostnader/fin.avgift*	not 1	697	766	3 285	3 137
<i>Förvaltningsresultat</i>		792	766	3 380	3 146
Goodwill, nedskrivning		—	—	—	-179
<i>Värdeförändringar</i>	not 6				
Fastigheter		3 047	1 413	3 863	3 918
Derivat		92	306	-120	-111
Resultat före skatt		3 836	2 485	7 028	6 765
Aktuell skatt	not 7	-107	48	-247	-165
Uppskjuten skatt	not 8	-663	-520	-1 166	-950
Periodens / Årets resultat		3 066	2 013	5 615	5 650
Övrigt totalresultat					
<i>Poster som kommer omföras till periodens resultat</i>					
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet m.m.		-275	-174	-216	92
Värdeförändring derivat, valutasäkring		123	163	44	-47
Periodens / Årets totalresultat**		2 914	2 002	5 443	5 695
Genomsnittligt antal aktier, tusen		275 197	273 201	273 628	273 201
Resultat, kr/aktie		11,14	7,37	20,52	20,68

* För uträkning, se finansiella nyckeltal på sidan 27.

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

Redovisningsprinciper återfinns på sidan 28.

”

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 2020

NOT 1 Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive förvärvskostnader och finansieringsavgifter för förvärv, värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden januari-december 2020 till 3 380 mkr (3 146), motsvarande 12,35 kr per aktie (11,52) – en förbättring med 7 %.

SEGMENTINFORMATION

mkr	Intäkter		Förvaltningsresultat	
	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Mitt	1 595	1 504	913	815
Väst	1 365	1 328	790	749
Öresund	1 262	1 176	747	665
Stockholm-Norr	1 611	1 651	1 025	1 008
Finland	59	58	8	22
Coworking	112	104	-10	1
Totalt	6 004	5 821	3 473	3 260

Skillnaden mellan ovan redovisat förvaltningsresultat om 3 473 mkr (3 260) och koncernens redovisade resultat före skatt om 7 028 mkr (6 765) består av ofördelat förvaltningsresultat om -93 mkr (-114), förvärvskostnader -25 mkr (-9), finansieringsavgifter för förvärv -70 mkr (-), nedskrivning goodwill om -mkr (-179), värdeförändring fastigheter om 3 863 mkr (3 918) samt värdeförändring derivat om -120 mkr (-11).

NOT 2 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 6 004 mkr (5 821) och inkluderar såväl rabatter om 119 mkr (90) som engångsersättning om 16 mkr (16) till följd av förtida lösen av hyresavtal. Castellum har beviljat rabatter om 14 mkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet kopplat till covid-19, varav Castellum står för 50 %. Således har, av förenklingskäl, nettobeloppet om 7 mkr minskat hyresintäkterna. Vidare har 20 mkr i engångsintäkter

erhållits, vilket utgörs av ett antal försäkringsärenden som slutreglerades under andra kvartalet.

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 93,1 % (93,8), där beräkningen har ändrats till att enbart beakta vakanser till skillnad mot tidigare år då även rabatter ingick. Jämförelsesiffror har räknats om. Vidare bidrog coworking-bolaget United Spaces med intäkter om 112 mkr (104) under perioden.

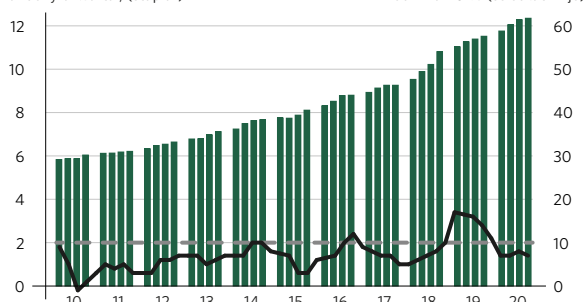
UTVECKLING INTÄKTER

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	Förändring, %
Jämförbart bestånd	5 377	5 259	2,2%
Projektfastigheter	254	190	
Transaktion	261	268	
Coworking	112	104	
Intäkter	6 004	5 821	3,1%

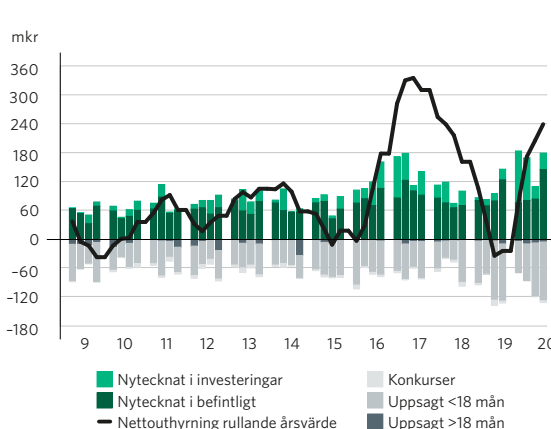
Hyresintäkter i jämförbart bestånd ökade med 2,2 %, vilket förklaras av högre hyror om 2,8 % men även högre vakanser och rabatter om 0,6 %. Bruttouthyrningen (d.v.s. årshyra för total uthyrning) under perioden uppgick till 644 mkr (411), varav 258 mkr (56) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningar uppgick till 405 mkr (435), varav 9 mkr (16) avsåg konkurser och 17 mkr (18) uppsägningar med mer än 18 månaders återstående kontraktslängd. Nettouthyrningen under perioden uppgick därmed till 239 mkr (-24). Tidsförskjutningen mellan nettouthyrning och resultat-effekt bedöms till 9-18 månader i förvaltningsfastigheter och 12-24 månader för investeringar i ny-, till- och ombyggnation. I tredje kvartalets uppsägning ingår ett stort avtal med ett årsvärde om 56 mkr, med frånträde om 12 månader.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

Förvaltningsresultat kr/aktie
rullande fyra kvartal, (staplar)



NETTOUTHYRNING



Forts. Not 2

NETTOUTHYRNING JAN-DEC 2020							
mkr	Region						Totalt
	Mitt	Väst	Öre-sund	Sthlm	Norr	Fin-land	
NYTECKNAT							
Befintligt	109	107	58	100	9	3	386
Investeringar	63	27	143	22	3	—	258
Totalt	172	134	201	122	12	3	644
UPPSAGT							
Befintligt	-83	-95	-117	-99	-2	—	-396
Konkurser	-1	—	-7	-1	—	—	-9
Totalt	-84	-95	-124	-100	-2	—	405
Netto-uthyrning	88	39	77	22	10	3	239
D:o Q4 2019	-44	-48	39	40	1	-12	-24

NOT 3 Kostnader

Direkta fastighetskostnader uppgick till 1 170 mkr (1 235) motsvarande 279 kr/kvm (292). För jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 6 %. Vidare uppgår kostnaderna för coworking till 120 mkr (99).

Fastighetsadministrationen uppgick till 379 mkr (374), motsvarande 90 kr/kvm (92).

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 149 mkr (163). I administrationskostnaderna ingår även kostnader för ett resultat- och aktiekursbaserat incitamentsprogram till personer i koncernledningen om 14 mkr (10).

UTVECKLING AV KOSTNADER

mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	Förändring,%
Jämförbart bestånd	1 048	1 119	-6,3 %
Projektfastigheter	61	51	
Transaktion	61	65	
Direkta fastighetskostnader	1 170	1 235	-5,3 %
Coworking	120	99	
Fastighetsadministration	379	374	
Central administration	149	163	
Kostnader totalt	1 818	1 871	-2,8 %

Förbrukningen vad avser uppvärmning under perioden har beräknats till 79,5 % (88,2) av ett normalår enligt gradtagsstatistiken.

FASTIGHETSKOSTNADER

Kr/kvm	Kontor	Samhälls- fastigheter	Lager/ logistik	Lätt industri	Handel	Totalt
Driftskostnader	208	173	93	98	134	155
Underhåll	56	35	18	25	32	38
Fastighetsskatt	130	112	28	27	75	86
Fastighetskostnad	394	320	139	150	241	279
Uthyrning och fastighetsadmin						90
Totalt	394	320	139	150	241	369
D:o Q4 2019	401	333	154	170	252	384

NOT 4 Förvärvskostnader

Under fjärde kvartalet offentliggjorde Castellum sin avsikt att lämna ett erbjudande till Entras aktieägare att förvärva det norska noterade fastighetsbolaget. Upparbetade förvärvskostnader uppgår till ca 25 mkr.

NOT 5 Finansnetto

Räntenettot uppgick till -786 mkr (-782). Den genomsnittliga räntenivån har under perioden varit 1,9 % (2,0). Räntenettot har påverkats positivt med ca 27 mkr på grund av att genomsnittlig räntenivå minskat med 0,07 %-enheter. Vidare uppgick räntekostnader för leasingavtal till 20 mkr (22) varav tomträttsavgäld utgjorde 18 mkr (18).

Castellum har ingått kreditavtal för att dels säkerställa finansiering av förvärvet av Entra, dels ha full täckning för Entras utestående räntebärande skulder. Periodens resultat har belastats med avgifter om ca 70 mkr för dessa krediter.

NOT 6 Värdeförändringar

Såväl intresset för fastighetsinvesteringar (som första halvåret var något avvaktande) som tillgången till kapital har stärkts under andra halvåret, vilket medfört en stabil och stark fastighetsmarknad trots att pandemins effekter fullt ut ännu inte är överblickbara. Dock sker viss differentiering mellan olika fastighetstypar där säkra kassaflöden fortsatt är speciellt intressanta. Castellum redovisar realiserade värdeförändringar om 3 712 mkr (4 276). Vidare redovisas försäljning om 151 mkr (-358), vilket främst utgör tilläggsköpeskilling från försäljning av fastigheten Archimedes i Stockholm under år 2018 (detaljplanen har under 2020 vunnit laga kraft och därmed är affären slutligt reglerad) samt avyttring av fem fastigheter till ett pris som översteg värderingen med ca 30 mkr.

Castellum har ingått avtal om försäljning av en fastighetsportfölj till Blackstone för ca 18,1 mdkr netto efter avdrag för omkostnader och uppskjuten skatt om ca 900 mkr, innebärande ett underliggande fastighetsvärde om ca 19 mdkr. Försäljningen är uppdelad i två steg:

- *Portfölj nr 1* med ett försäljningspris netto om ca 5 mdkr och en värdering vid årsskiftet om ca 4,8 mdkr, förväntas frånträdas i början av februari. Affären var villkorad av Konkursverkets godkännande (erhölls i januari) och redovisas därmed som såld under första kvartalet 2021.
- *Portfölj nr 2* med ett försäljningspris netto om ca 13,1 mdkr och en värdering vid årsskiftet om ca 12,7 mdkr förväntas frånträdas i månadsskiftet mars/april. Affären var villkorad av såväl Konkursverkets godkännande (erhölls i januari) som att förvärvet av Entra genomförs.

Forts. Not 6

Ovan nämnda portföljer uppvisar orealiserade värdeförändringar sista kvartalet om ca 1,6 mdkr. Portföljpremie har ej beaktats vilken uppgår till ca 3 % av försäljningspriset netto eller 15 bp i avkastningskrav. Portföljpremien realiseras som en värdeförändring först vid frånträdet och uppgår till ca 550 mkr.

Derivatens värde har, främst på grund av förändrade långa marknadsräntor, ändrats med -120 mkr (-111).

VÄRDEFÖRÄNDRING FASTIGHET		
mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Kassaflöde	502	1 638
Projektvinst	780	532
Avkastningskrav	2 065	1 742
Förvärv	365	364
Orealiserad värdeförändring	3 712	4 276
D:o i %	3,7 %	4,7 %
Försäljningar	151	-358
Totalt	3 863	3 918
D:o i %	3,9 %	4,3 %

NOT 7 Skatt

Redovisad skatt uppgår till 1 413 mkr (1 115), varav 247 mkr (165) 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 är inlåsta och därmed inte kan nyttjas inom hela Castellum.

Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 603 mkr (854). Vidare finns obeskattade reserver om 671 mkr (327). Fastigheternas verkliga värde överstiger dess skattemässiga värde med 63 027 mkr (56 365), varav 7 872 mkr (6 553) 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. 11 376 mkr (10 153).

Castellum har inga pågående skattetvister.

SKATTEBERÄKNING 2020		
mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt
Förvaltningsresultat	3 380	
Ej avdragsgill ränta	174	
Skattemässigt avdragsgilla		
avskrivningar	-1 319	1 319
ombyggnationer	-392	392
Övriga skattemässiga justeringar	-439	165
Skattepliktigt förvaltningsresultat	1 404	1 876
aktuell skatt om underskottsavd. ej nyttjas	300	
Försäljning fastigheter	3	-181
Värdeförändring fastigheter	—	3 712
Skattepl. res. före underskottsavdrag	1 407	5 407
Underskottsavdrag, ingående balans	-854	854
Underskottsavdrag, utgående balans	603	-603
Skattepliktigt resultat	1 156	5 658
Periodens skatt enligt resultaträkning	-247	-1 166

UPPSKJUTEN SKATTESKULD NETTO 2020-12-31			
mkr	Underlag	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Underskottsavdrag	603	129	129
Obeskattade reserver	-671	-144	-144
Fastigheter	-63 027	-12 983	-2 270
Summa	-63 095	-12 998	-2 285
Fastigheter, tillgångsförvärv	7 872	1 622	
Enligt balansräkningen	-55 223	-11 376	

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 realiserar under ett år med en nominell skatt om 21,4 %, dels att fastigheterna realiserar 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 (jämfört med utgången av föregående år) på hur stor andel som säljs indirekt vs direkt är i enlighet med EPRA:s nya vägledning kring marknadsvärdering av uppskjuten skatt.

Balansräkning för koncernen i sammandrag

mkr		31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	not 8	103 042	95 168
Goodwill	not 9	1 673	1 691
Leasingavtal; nyttjanderätt	not 10	888	846
Finansiella tillgångar	not 11	2 729	—
Övriga anläggningstillgångar		200	179
Kortfristiga fordringar		1 223	928
Likvida medel		161	173
Summa tillgångar		109 916	98 985
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		48 243	43 777
Uppskjuten skatteskuld	not 7	11 376	10 153
Övriga avsättningar		3	5
Räntebärande skulder	not 11	45 720	40 826
Derivat	not 12	1 132	715
Leasingskuld	not 10	888	846
Ej räntebärande skulder		2 554	2 663
Summa eget kapital och skulder		109 916	98 985
Ställda säkerheter (fastighetsinteckningar)		21 231	20 903
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 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
Utdelning, mars och sept 2020 (6,50 kr/aktie)	—	—	—	—	—	—	-1 776	-1 776
Återköpta egna aktier	-170	—	—	—	—	—	-28	-28
Apportemission	4 062	2	825	—	—	—	—	827
Årets resultat 2020	—	—	—	—	—	—	5 615	5 615
Övrigt totalresultat 2020	—	—	—	-216	44	—	—	-172
Eget kapital 2020-12-31	277 093	139	13 259	150	-272	-2	34 969	48 243

Balansräkning per 31 december 2020

NOT 8 Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet är koncentrerat till tillväxtregioner i Sverige, Köpenhamn och Helsingfors. Det kommersiella beståndet består av 48 % kontor, 21 % samhällsfastigheter, 18 % 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 670 tkvm och större pågående projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 3,2 mdkr.

Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 5 158 mkr (6 112), varav 2 646 (3 350) avser förvärv och 2 512 (2 762) ny-, till- och ombyggnation. Efter försäljning och likvidregleringar om 891 mkr (4 138) uppgick nettoinvesteringen till 4 267 mkr (1 974).

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETSBESTÅNDET		
	Verkligt värde, mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2020	95 168	632
+ Förvärv	2 646	16
+ Ny-, till- och ombyggnation	2 512	-1
- Försäljningar	-740	-5
+/- Orealiserade värdeförändringar	3 712	—
+/- Valutakursomräkning	-256	—
Fastighetsbestånd 31 december 2020	103 042	642

Fastighetsvärde

Interna värderingar

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

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

Igångsatta projekt har värderats enligt samma princip, men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvadratmeter om i genomsnitt ca 1 750 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 är och har historiskt varit små.

Utifrån dessa interna värderingar fastställdes fastighetsvärdet vid periodens utgång till 103 042 mkr (95 168), motsvarande 23 549 kr/kvm (22 363).

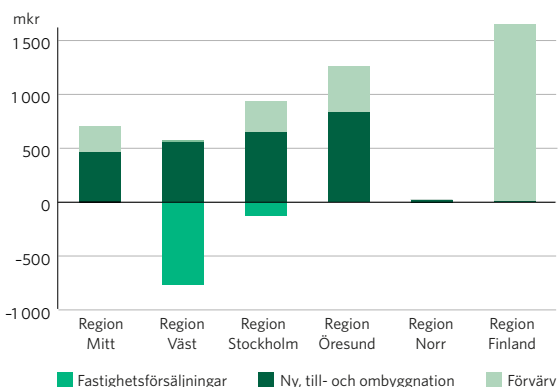
Genomsnittlig värderingsyield

Den genomsnittliga värderingsyilden för Castellums fastighetsbestånd, exkl. projekt och mark, kan beräknas till 5,0 % (5,1).

GENOMSNISSLIG VÄRDERINGSYIELD	
(Exkl. projekt/mark och byggrätter)	mkr
Driftsöverskott fastigheter	4 771
+ Verklig uthyrningsgrad, dock lägst 94 %	294
+ Index 2021, 0,3%	17
- Fastighetsadministration, 30 kr/kvm	-133
Normaliserat driftsöverskott (12 mån)	4 949
Värdering (exkl. byggrätter om 608 mkr)	98 953
Genomsnittlig värderingsyield	5,0 %

Värderingsyield per kategori	31 dec 2020	31 dec 2019
Kontor	4,9 %	5,0 %
Samhällsfastigheter	4,8 %	4,8 %
Lager/Logistik	5,2 %	5,6 %
Handel	5,5 %	5,8 %
Lätt industri	5,9 %	6,6 %
Totalt	5,0 %	5,1 %

INVESTERINGAR PER REGION



FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresvärde kr/kvm	1 538	1 495
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,1 %	93,8 %
Fastighetskostnader kr/kvm	369	384
Driftsöverskott kr/kvm	1 039	1 001
Fastighetsvärde kr/kvm	23 549	22 363
Antal fastigheter	642	632
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 447	4 255
Värderingsyield, genomsnittlig	5,0 %	5,1 %

Forts. Not 8

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 97 890-108 194 mkr motsvarande +/- 5 152 mkr.

Extern värdering

För att säkerställa värderingen har 174 fastigheter motsvarande värdemässigt 54% 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 54 920 mkr, inom ett osäkerhetsintervall på fastighetsnivå om +/- 5 - 10 %, beroende på respektive fastighets kategori och läge. Castellums värdering av samma fastigheter uppgick till 55 666 mkr, d.v.s. en nettoavvikelse om 746 mkr motsvarande 1,4 %. Bruttoavvikelserna var 1 130 mkr respektive -1 876 mkr med en genomsnittlig avvikelse om 5,4 %.

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

**EUROPAS STÖRSTA SOLCELLSANLÄGGNINGAR PÅ TAK**

I Göteborg ligger en av Europas största solcellsanläggningar på tak. Det är på Hisingen Logistikpark där Castellums kund Jollyroom har sina nya lokaler. Anläggningen på taket är 30 000 kvm stor (eller ca 5 fotbollsplaner) och producerar energi som motsvarar årsbehovet av el för 660 villor.

Under året har Castellum startat 14 större solcellsanläggningar och till 2025 ska bolaget ha byggt minst 100 större solcellsanläggningar. Satsningen på sol samordnas i solcellsprogrammet som går under namnet "100 på sol".

Andra åtgärder som Castellum jobbar aktivt med för att nå 100 % icke-fossil energianvändning är att gå över till förnybar fjärrvärme för uppvärmning, och inköp av el från vatten- och vindkraft. I förlängningen ser bolaget också att energilagring behöver vara en del av lösningen för att minska effektopparna.

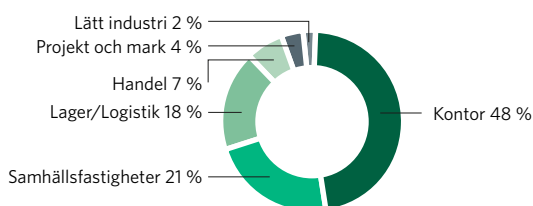
Castellums fastighetsbestånd

Kategori	2020-12-31				januari-december 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	31	291	12 922	44 413	705	2 424	90,4 %	635	122	420	513
Väst	66	376	11 011	29 327	682	1 815	92,5 %	618	122	325	496
Mitt	79	557	11 166	20 040	860	1 544	91,9 %	778	196	352	582
Öresund	43	398	11 419	28 701	846	2 127	92,0 %	759	178	447	581
Norr	2	5	102	20 802	8	1 632	98,4 %	8	2	423	6
Finland	7	58	2 712	46 622	181	3 120	86,2 %	157	44	756	113
Summa Kontor	228	1 685	49 332	29 286	3 282	1 949	91,4 %	2 955	664	394	2 291
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER											
Stockholm	12	89	5 839	65 389	283	3 168	97,2 %	268	42	472	226
Väst	12	79	1 614	20 367	108	1 360	90,4 %	96	18	232	78
Mitt	31	317	8 707	27 488	565	1 783	96,7 %	543	103	326	440
Öresund	9	98	3 651	37 374	219	2 244	98,7 %	214	29	295	185
Norr	10	100	2 068	20 705	149	1 492	95,3 %	141	26	259	115
Summa Samhällsfastigheter	74	683	21 879	32 039	1 324	1 939	96,5 %	1 262	218	320	1 044
LAGER/LOGISTIK											
Stockholm	38	276	5 971	21 597	343	1 242	91,9 %	310	42	151	268
Väst	70	631	8 213	13 021	518	821	93,8 %	467	77	122	390
Mitt	30	166	1 661	10 024	135	812	87,7 %	117	24	147	93
Öresund	36	237	2 601	10 973	199	842	94,9 %	184	39	163	145
Summa Lager/Logistik	174	1 310	18 446	14 082	1 195	912	92,8 %	1 078	182	139	896
HANDEL											
Stockholm	28	149	3 542	23 701	230	1 537	94,9 %	215	33	216	182
Väst	16	66	1 290	19 662	84	1 278	96,9 %	78	17	267	61
Mitt	21	114	1 880	16 533	147	1 288	97,6 %	140	28	242	112
Öresund	11	45	840	18 455	69	1 522	90,2 %	61	13	289	48
Summa Handel	76	374	7 552	20 177	530	1 414	95,4 %	494	91	241	403
LÄTT INDUSTRI											
Stockholm	10	43	792	18 302	54	1 250	95,5 %	51	9	210	42
Väst	15	62	763	12 384	54	873	95,8 %	51	8	123	43
Mitt	10	29	404	13 844	31	1 070	96,8 %	30	5	189	25
Öresund	4	42	393	9 337	33	792	94,0 %	31	4	100	27
Summa Lätt industri	39	176	2 352	13 353	172	979	95,5 %	163	26	150	137
Summa förvaltningsfastigheter	591	4 228	99 561	23 549	6 503	1 538	93,1 %	5 952	1 181	279	4 771
Uthyrning och fastighetsadministration									379	90	-379
Summa efter uthyrning och fastighetsadministration									1 560	369	4 392
Projekt	34	219	3 011	—	82	—	—	46	26	—	20
Obebyggd mark	17	—	470	—	—	—	—	—	—	—	—
Totalt	642	4 447	103 042	—	6 585	—	—	5 998	1 586	—	4 412

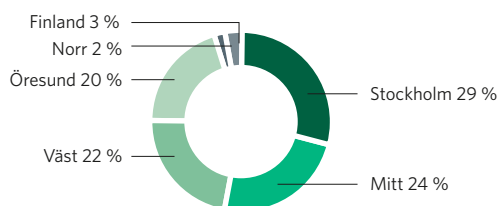
Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Castellum ägde vid periodens utgång och avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisade driftöverskott om 4 412 mkr och resultaträkningens driftöverskott om 4 335 mkr förklaras av dels att driftöverskottet om 42 mkr i under året sålda fastigheter frånräknats, dels att driftöverskottet i under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter räknats upp med 111 mkr såsom de ägts eller varit färdigställda under hela perioden samt -8 mkr hänförligt till att coworkingbolaget inte ingår i ovan tabell.

Beskrivning av fastighetskategorier återfinns på sidan 33, 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 rymms 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".

Kontraktsförfallstruktur

Kontraktsförfallstrukturen avseende Castellums bestånd framgår av nedanstående tabell. Den relativt låga andelen förfall under 2021 beror på att merparten redan omförhandlats.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-12-31			
mkr	Antal kontrakt	Kontraktsvärde, mkr	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2021	1 612	384	7 %
2022	1 516	1 124	20 %
2023	1 245	1 140	20 %
2024	788	854	15 %
2025	226	496	8 %
2026+	330	1 558	27 %
Summa kommersiellt	5 717	5 556	97 %
Bostäder	446	42	1 %
P-platser och övrigt	5 911	101	2 %
Totalt	12 074	5 699	100 %

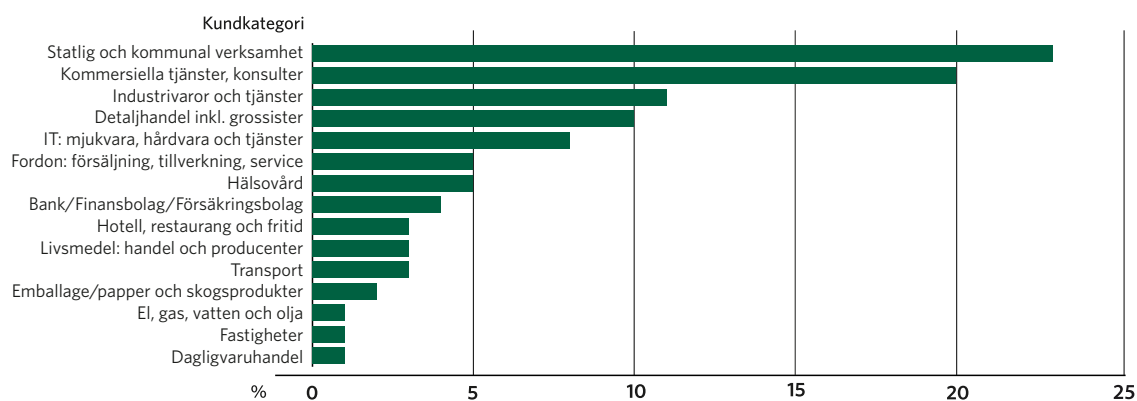
Riskspridning, kreditrisk

Castellum har stor riskspridning i kontraktportföljen. Koncernen har ca 5 700 kommersiella kontrakt och 446 bostadskontrakt, vars storleksmässiga fördelning framgår av tabellen nedan. Det enskilt största kontraktet svarar för 2 % av koncernens totala hyresintäkter medan motsvarande siffra för den enskilt största kunden är 3 %. Det innebär att Castellums exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Återstående genomsnittlig kontraktslängd var 3,9 år.

KONTRAKTSSTORLEK				
Kontraktstorlek, mkr	Antal kontrakt	Andel	Kontraktsvärde, mkr	Andel
Kommersiellt				
<0,25	2 777	23 %	199	3 %
0,25-0,5	922	8 %	340	6 %
0,5-1,0	831	7 %	590	10 %
1,0-3,0	795	6 %	1 374	24 %
<3,0	392	3 %	3 053	54 %
Summa	5 717	47 %	5 556	97 %
Bostäder	446	4 %	42	1 %
P-platser och övrigt	5 911	49 %	101	2 %
Totalt	12 074	100 %	5 699	100 %

KONTRAKTSFÖRDELNING PER KUNDKATEGORI



Castellums portfölj är väl disponerad mellan olika segment där nästan hälften utgörs av kontorsfastigheter. Exponeringen mot segment som är särskilt påverkade av coronakrisen är förhållandevis låg.

Castellums projektportfölj



1. Hisingen Logistikpark, etapp 2
GÖTEBORG
 ■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS
 Nybyggnation logistik
 Investering: 337 mkr



2. Backa 20:5
GÖTEBORG
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation lager/kontor
 Investering: 82 mkr



3. Masthugget 26:1
GÖTEBORG
 ■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS
 Nybyggnation kontor
 Investering: 238 mkr



4. Sesamfröet 2
MÖLNDAL
 ■ PÅGÅENDE
 Ombyggnation samhällsfastighet
 Investering: 280 mkr



5. Götaland 5
JÖNKÖPING
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation domstol
 Investering: 325 mkr



6. Visionen 3
JÖNKÖPING
 ■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS
 Ombyggnation kontor
 Investering: 87 mkr



7. GreenHaus
HELSINGBORG
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation kontor
 Investering: 305 mkr



8. Sellerin 3
LUND
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation lager/bilhall
 Investering: 88 mkr



9. Godsfinkan 1
MALMÖ
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation domstol
 Investering: 1,3 mdkr



10. E.ON
MALMÖ
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation kontor
 Investering: 1,3 mdkr



11. Moränen 3
MALMÖ
 ■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS
 Nybyggnation lätt industri
 Investering: 54 mkr



12. Dragarbrunn 21:1
UPPSALA
 ■ PÅGÅENDE
 Om- och tillbyggnation kontor
 Investering: 493 mkr



13. Örnäs 1:17
UPPLANDS-BRO
 ■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS
 Nybyggnation lager/logistik
 Investering: 208 mkr



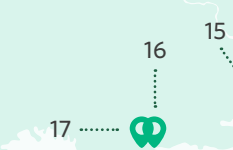
14. Öskaret 1
STOCKHOLM
 ■ FÄRDIGSTÄLLT - HELT/DELVIS
 Ombyggnation kontor
 Investering: 638 mkr



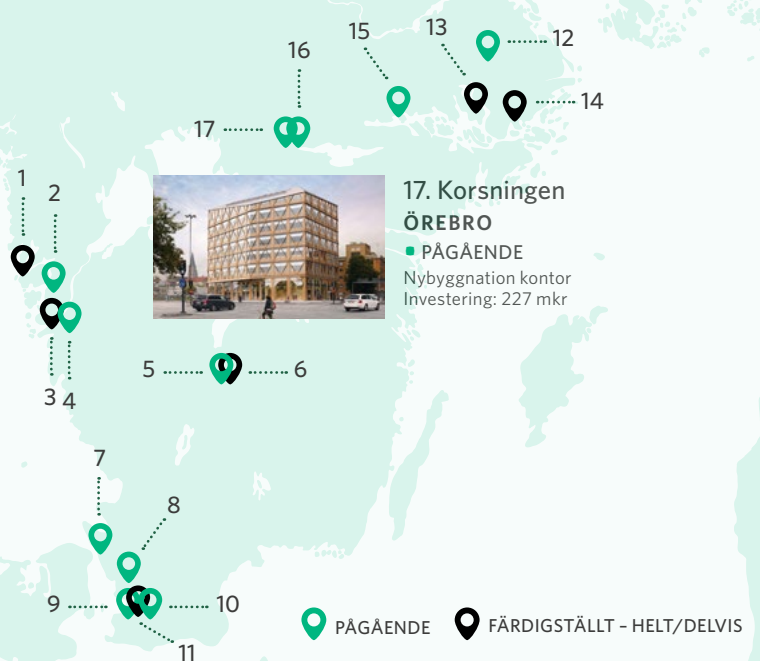
15. Verkstaden 14
VÄSTERÅS
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation kontor
 Investering: 198 mkr



16. Hissmontören 4
ÖREBRO
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation kontor
 Investering: 118 mkr



17. Korsningen
ÖREBRO
 ■ PÅGÅENDE
 Nybyggnation kontor
 Investering: 227 mkr



Större investeringar

Större pågående investeringar

Fastighet	Yta, kvm	Hyresvärde		Uthyrn. grad okt 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	91 %	1 296	349	947	Kv 1 2023	Nybyggnation kontor
Godsfinkan 1, Malmö	26 500	81	3 030	91 %	1 270	471	799	Kv 1 2023	Nybyggnation domstol
Dragarbrunn 21:1, Uppsala	14 130	45	3 150	72 %	493	269	224	Kv 4 2021	Om- och tillbyggnation kontor
Götaland 5, Jönköping	9 200	23	2 500	100 %	325	33	292	Kv 3 2022	Nybyggnation domstol
GreenHaus, Helsingborg	7 000	19	2 800	48 %	305	195	110	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Sesamfröet 2, Mölndal	5 600	24	4 280	100 %	280	17	263	Kv 3 2022	Omb. samhällsfastighet
Korsningen 1, Örebro	5 650	15	2 800	100 %	227	55	172	Kv 2 2022	Nybyggnation kontor
Verkstaden 14 , Västerås	5 800	14	2 430	88 %	198	78	120	Kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Hissmontören 4, Örebro	3 400	9	2 650	50 %	118	20	98	Kv 1 2022	Nybyggnation kontor
Sellerin 3, Lund	5 190	7	1 300	40 %	88	81	7	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/bilhall
Backa 20:5, Göteborg	4 600	7	1 500	100 %	82	65	17	Kv 1 2021	Nybyggnation lager/kontor

Färdigställda eller helt/delvis inflyttade projekt

Öskaret 1, Stockholm	10 841	60	5 550	77 %	638	587	51	Kv 4 2020	Ombyggnation kontor
Hisingen Logistikpark 2, Göteborg	36 700	28	750	100 %	337	329	8	Kv 3 2020	Nybyggnation logistik
Masthugget 26:1, Göteborg	4 185	13	3 200	10 %	238	222	16	Kv 4 2020	Nybyggnation kontor
Örnäs 1:17, Upplands-Bro	15 719	15	1 000	100 %	208	198	10	Kv 1 2020	Nybyggnation lager/logistik
Visionen 3, Jönköping	5 155	10	1 850	80 %	87	67	20	Kv 2 2020	Ombyggnation kontor
Moränen 3, Malmö	3 421	5	1 350	82 %	54	54	0	Kv 1 2020	Nybyggnation lätt industri
Summa projekt över 50 mkr					6 244	3 090	3 154		

NOT 9 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 193 mkr (211).

NOT 10 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 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 888 mkr (846) fördelat på tomträttsavtal om 483 mkr (483) och hyresavtal i det under 2019 förvärvade coworkingbolaget United Spaces om 405 mkr (363).

NOT 11 Finansiella tillgångar

Castellum har under fjärde kvartalet förvärvat 15 miljoner aktier för 169 NOK/aktie i det norska noterade fastighets-

bolaget Entra. Förvärvet är ett led i det erbjudande Castellum har offentliggjort till Enträs aktieägare. Enligt avtalet med säljaren ska Castellum erlagga samma belopp som det offentliga erbjudandet. Per den 31 december 2020 var Castellums erbjudande ca 189 NOK per aktie. Således uppgår totalt anskaffningsvärde till 2 729 mkr, varav 2 442 mkr redan erlagts. Stängningskursen för Entraktien per bokslutsdatum var ca 194 NOK/aktie, vilket motsvarar ett marknadsvärde per bokslutsdatum på innehavet om 2 792 mkr.

NOT 12 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 63 500 mkr (60 604), varav långfristigt uppgick till 46 894 mkr (49 433) och kortfristigt till 16 606 mkr (11 171). Av utnyttjad lånevolym vid utgången av perioden var 29 693 mkr (30 233) långfristigt och 15 866 mkr (10 420) kortfristigt.

Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 161 mkr (173) uppgick till 45 559 mkr (40 653), varav 29 127 mkr (27 512) avser utestående obligationer och 8 844 mkr (5 136) utestående företagscertifikat (nominellt 29 145 mkr respektive 8 853 mkr).

Forts. Not 12

Under året har kreditfaciliteter i bank om ca 1 620 mkr nytecknats, ca 7 400 mkr förlängts och omförhandlats och ca 4 000 mkr avslutats. Vidare har Castellum under året emitterat nominellt 5 250 mkr inom ramen för Castellums svenska MTN-program, medan obligationer om nominellt 3 250 mkr har förfallit. I slutet av året höjdes rambeloppet för det svenska MTN-programmet till 25 000 mkr.

Huvuddelen av Castellums kreditfaciliteter i bank är revolverande och medför stor flexibilitet. Emitterade obligationer och företagscertifikat breddar finansieringsbasen och utgör huvuddelen av utnyttjad lånevoly. 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 45 559 mkr (40 653) var 7 588 mkr (7 249) säkerställda med pantbrev och 37 971 mkr (33 404) icke säkerställda, vilket innebär att 17 % (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 16 % (13) av fastigheternas värde. Castellums andel icke säkerställda tillgångar uppgick till 61 % (57) vid periodens utgång. Säkerställd upplåning i förhållande till totala tillgångar uppgick till 7 % (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 530 % och 7 %. För utnyttjad lånevoly var genomsnittlig kapitalbindning inkl. förlängningsoptioner vid periodens utgång 3,8 år (3,8), medan genomsnittlig kreditprislöptid vid samma tidpunkt var 3,0 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 god finansiell flexibilitet för Castellum genom att gynna såväl Castellums relativa upplåningskostnad som tillgång till lånekapital över tid.

Ränteförfallostruktur

För att säkerställa ett stabilt och lågt kassaflödesmässigt räntenetto är ränteförfallostrukturen fördelad över tid. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,6 år (3,3). Genomsnittlig effektiv ränta per den 31 december 2020 var 1,69 % (1,82) exkl. utnyttjade kreditavtal och 1,82 % (1,99) inkl. utnyttjade kreditavtal. Castellum använder bl.a. räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. Räntederivat är normalt ett kostnadseffektivt och flexibelt sätt att hantera räntebindning.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-12-31

Kreditavtal	mkr	Utnyttjat i			Andel, %
		Bank	MTN/Cert	Totalt	
0-1 år	16 606	2 071	13 795	15 866	35 %
1-2 år	9 310	814	3 996	4 810	11 %
2-3 år	16 799	880	7 619	8 499	19 %
3-4 år	2 456	11	2 445	2 456	5 %
4-5 år	8 204	11	3 793	3 804	8 %
>5 år	10 125	3 801	6 323	10 124	22 %
Totalt	63 500	7 588	37 971	45 559	100 %

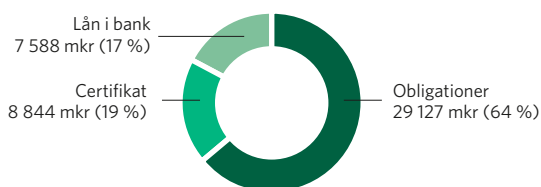
RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2020-12-31

Förfallotidpunkt	mkr**	Andel, %	Snittränta, %*	Genomsnittlig räntebind., år
0-1 år	22 588	50%	1,62 %	0,2
1-2 år	3 148	7%	0,92 %	1,5
2-3 år	5 603	12%	2,47 %	2,8
3-4 år	1 797	4%	1,06 %	3,5
4-5 år	2 599	6%	1,31 %	4,5
5-10 år	9 824	21%	1,86 %	7,8
Totalt	45 559	100%	1,69 %	2,6

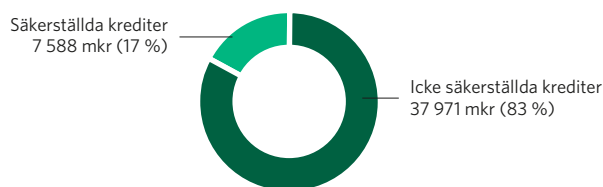
* Inklusive avgifter i utnyttjade kreditavtal samt kursdifferenser i MTN

** Beräknat på nettovolym räntebärande skuld och derivat

FÖRDELNING AV RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING 2020-12-31



SÄKERSTÄLLNING AV KREDITER 2020-12-31



Forts. Not 12

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 9 091 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.

NOT 13 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 december 2020 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -740 mkr (-592) och valutaderivatportföljen till -392 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 %	530 %
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		14 %
• genomsnittlig kreditprislöptid	Minst 1,5 år		3,0 år
• likviditetsbuffert	Säkerställt kreditutrymme motsvarande 750 mkr samt 4,5 månaders kommande låneförfall		Uppfyllt
Ränterisk			
• genomsnittlig räntebindning	1,5-3,5 år		2,6 år
• förfall inom 6 månader	Högst 50 %		44 %
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 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 043	1 011	4 335	4 113
Centrala administrationskostnader	-44	-44	-149	-163
Återläggning av avskrivningar	24	18	95	64
Betalt räntenetto	-259	-225	-789	-761
Betald skatt	-167	-122	-177	-161
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-114	-11	-134	45
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	483	627	3 181	3 137
Förändring kortfristiga fordringar	75	527	-78	-165
Förändring kortfristiga skulder	-105	14	-159	564
Kassaflöde från löpande verksamhet	453	1 168	2 944	3 536
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-712	-701	-2 512	-2 762
Förvärv fastigheter	-1 502	-561	-1 819	-3 350
Förändring skuld vid förvärv fastigheter	-141	120	-304	273
Försäljning fastigheter	770	29	891	4 138
Förändring fordran vid försäljning fastigheter	-220	76	-217	161
Investering i finansiella tillgångar	-2 442	—	-2 442	—
Investeringar i övrigt	-43	-129	-105	-425
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 290	-1 166	-6 508	-1 965
Förändring långfristiga räntebärande skulder	3 791	261	5 345	540
Förändring övriga långfristiga skulder	—	-307	—	-307
Förändring långfristiga fordringar	9	—	11	8
Lösen räntederivat	—	—	—	-215
Återköp egna aktier	—	—	-28	—
Utbetald utdelning	—	—	-1 776	-1 667
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 800	-46	3 552	-1 641
Periodens/årets kassaflöde	-37	-44	-12	-70
Likvida medel ingående balans	198	217	173	243
Likvida medel utgående balans	161	173	161	173

Moderbolaget

Resultaträkning i sammandrag

mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter	27	44	102	105
Kostnader	-57	-67	-216	-222
Finansnetto	-30	-17	-8	13
Avgifter finansiering förvärv	-70	—	-70	—
Utdelning/koncernbidrag	2 083	1 541	2 083	1 541
Värdeförändring derivat	176	357	-57	-137
Nedskr/revers. andelar koncernftg	-70	202	-70	202
Resultat före skatt	2 059	2 060	1 764	1 502
Skatt	-32	-16	-15	2
Periodens/årets resultat	2 027	2 044	1 749	1 504
Totalresultat för moderbolaget				
Periodens resultat	2 027	2 044	1 749	1 504
Poster som kommer att omföras via periodens resultat				
Omräkningsdifferens utlandsverksamhet	-144	-80	-108	42
Värdeförändring valutaderivat	122	111	44	-21
Periodens/årets totalresultat	2 005	2 075	1 685	1 525

Balansräkning i sammandrag

mkr	31 december 2020	31 december 2019
Andelar koncernföretag	20 957	20 147
Fordringar koncernföretag	43 709	39 707
Finansiella tillgångar	2 729	—
Övriga tillgångar	114	118
Likvida medel	6	54
Summa	67 523	60 026
Eget kapital	18 384	17 676
Derivat	1 132	715
Räntebärande skulder	43 318	38 065
Räntebärande skulder koncernföretag	4 126	3 346
Övriga skulder	563	224
Summa	67 523	60 026
Ställda säkerheter (fordringar koncernföretag)	16 974	17 343
Eventualförpliktelser (borgen dotterbolag)	2 170	2 538

Möjligheter och risker

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 känslighetseanalys framgår hur mycket 1 %-enhets förändring påverkar kassaflödet.

KÄNSLIGHETSANALYS - KASSAFLÖDE Resultateffekt nästkommande 12 månader

	Resultateffekt, mkr ±1 % (enheter)	Sannolikt scenario	
		Högkonjunktur	Lågkonjunktur
Hyresnivå/Index	+60 / -60	+	—
Vakans	+66 / -66	+	—
Fastighetskostnader	-16 / 16	—	0
Räntekostnader*	-165 / 118	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 volatila. 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					
Värdeförändring, mkr	-20 608	-10 304	0	10 304	20 608
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 samt övriga risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Castellums webbplats alternativt Castellums Årsredovisning 2019, avsnittet "Risker och Riskhantering" på sidan 110-121.

Coronapandemin

Covid-19 har påverkat människor och samhällen samt påskyndat transformering av bland annat beteenden och teknikutveckling – det som tidigare ansetts vara trender har blivit en realitet. Ingen är opåverkad – påverkan sker dock på olika sätt och med olika magnitud. Flertalet av de mest utsatta branscherna återfinns inom servicesektorn såsom hotell, resande, restaurang, café, handel och det är främst där Castellum har erhållit förfrågningar om likviditetslättnader. Här gör Castellum individuella överenskommelser där övergång från kvartals- till månadsbetalning har varit den tveklöst vanligaste lösningen följt av det statliga hyresstödet. Det sistnämnda startar med fastighetsägaren och innebär att de kan ge upp till 50 % i hyresrabatt för kvartal 2, därefter ansöker fastighetsägaren om kompensation från staten om 50 % av 50 %. I slutändan innebär det att kunden betalar 50 % av hyran för kvartal 2, fastighetsägaren lämnar 25 % i rabatt och staten betalar 25 %.

I skrivande stund har överenskommelser att gå från kvartal- till månadsbetalningar skett motsvarande en kvartalshyra om ca 125 mkr. Vidare har rabatter kopplat till det statliga stödet lämnats med 14 mkr, varav Castellum står för 50 % innebärande att 7 mkr redan till fullo har belastat kvartal 2:s resultat.

Castellums största kundsegment återfinns inom statliga myndigheter och verk, som utgör ca 23 % av intäktsmassan – en stabil och trygg kundgrupp med längre duration i portföljen. Det är också en kundgrupp som är mindre beroende av konjunkturläge eller kriser och som har fortsatt expansionsbehov, vilket inte minst de av Castellum annonserade projekten under kvartal 2 ger uttryck för.

Hyresaviseringen för kvartal 2, 3 och 4 har betalats till 99 % och Castellums bedömning är att kvartal 4 kommer följa samma inbetalningsmönster och andel, vilket ger uttryck för ett starkt och stabilt kassaflöde samt en bred kundbas.

Covid-19 har saktat ned aktiviteten i hyresmarknaden något med följd att främst omförhandlingar dämpas och skjuts upp.

Fastighetsprojekt

Castellums projekt löper på enligt plan och ett antal större projekt har startats under året för domstolsverk och polisväsende. Ett fåtal hindersanmälningar har inkommit, men dessa är mer av allmän karaktär och innebär för närvarande inga konkreta förseningar.

Transaktion och fastighetsvärde

Investerarsentimentet på svensk fastighetsmarknad bromsade in kraftigt vid coronakrisens utbrott, för att under andra halvåret klart förstärkas. Noterbart är att covid-19:s påverkan har drabbat samhället på olika sätt där service-sektorn inklusive viss handel har haft det tufft, medan lager/logistik har klarat sig väl bland annat drivet av ändrat konsumtionsbeteende i form av ökad e-handel. Kontor står fortsatt i ett "vänteläge" där flexibla arbetsplatser talar för minskad kontorsyta, önskan att minska resande och pendlande talar för ändrade kontorslägen, medan ökad distans på kontoret, eget skrivbord m.m. talar för oförändrat eller ökat ytbehov. Castellum ser kontoret som den naturliga mötesplatsen, vilket talar för ett fortsatt stort behov av kontor framöver. Hur kontorets slutliga utformning blir återstår dock att se. Klart är dock att långa och säkra kassaflöden med stat och myndighet som kund uppskattas av investerare än mer i dessa tider. Även om fastigheter som tillgångsslag har fortsatt stort investerarintresse och tillgången på kapital är god har tillgångsslaget fastigheter blivit mer polariserat i sina segment än tidigare.

I Castellums portfölj har värdeuppgång skett, främst drivet av förändrat avkastningskrav för logistik/lager/lätt industri samt projektvinster och till viss del förbättrat kassaflöde. Nedskrivning har skett på individuella fastigheter, merparten inom handel drivet av såväl högre avkastningskrav som lägre kassaflöde.

Finansiering

Castellum har starka finansiella muskler med utnyttjade kreditfaciliteter och likvida medel om totalt ca 18 mdkr, vilket väl täcker alla förfall under 2021 samtidigt som utrymme finns för att möta verksamhetens behov. Castellums kreditförfall under 2021 består av 2,1 mdkr i bank, 8,8 mdkr i certifikat samt 5,0 mdkr i obligationer. Castellums ambition är att refinansiera förfallande certifikat och obligationer med nya emissioner om marknaden så tillåter, men bolaget har även möjlighet att ersätta förfall med nyttjandet av befintliga utnyttjade kreditfaciliteter i bank.

Styrka

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.

Kvartalsöversikt

	2020 jan-mars	2020 apr-juni	2020 juli-sept	2020 okt-dec	2020	2019 jan-mars	2019 apr-juni	2019 juli-sept	2019 okt-dec	2019
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	1 476	1 523	1 489	1 516	6 004	1 433	1 438	1 472	1 478	5 821
Kostnader	-438	-391	-367	-473	-1 669	-456	-371	-414	-467	-1 708
Driftsöverskott	1 038	1 132	1 122	1 043	4 335	977	1 067	1 058	1 011	4 113
Centrala administrationskostnader	-37	-38	-30	-44	-149	-48	-42	-29	-44	-163
Leasingkostnad/Tomträttsavgäld	-7	-5	-6	-2	-20	-4	-6	-6	-6	-22
Räntenetto	-200	-194	-187	-205	-786	-199	-202	-186	-195	-782
Förvaltningsresultat	794	895	899	792	3 380	726	808	837	766	3 146
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	—	—	—	-95	-95	—	-9	—	—	-9
Nedskrivning goodwill	—	—	—	—	—	-179	—	—	—	-179
Värdeförändringar fastigheter	3	415	398	3 047	3 863	689	1 193	623	1 413	3 918
Värdeförändringar derivat	-167	-42	-3	92	-120	-12	-176	-120	306	-111
Aktuell skatt	-42	-40	-58	-107	-247	-33	-74	-106	48	-165
Uppskjuten skatt	-106	-176	-221	-663	-1 166	259	-506	-183	-520	-950
Årets / periodens resultat	482	1 052	1 015	3 066	5 615	1 341	1 245	1 051	2 013	5 650
Övrigt totalresultat	140	-178	18	-152	-172	34	25	-3	-11	45
Årets / periodens totalresultat	622	874	1 033	2 914	5 443	1 375	1 270	1 048	2 002	5 695
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	96 262	97 012	98 076	103 042	103 042	89 231	91 427	92 719	95 168	95 168
Goodwill	1 691	1 670	1 673	1 673	1 673	1 703	1 691	1 691	1 691	1 691
Övriga tillgångar	2 257	2 196	2 158	5 040	5 040	2 749	2 122	2 147	1 953	1 953
Likvida medel	1 174	200	198	161	161	150	157	217	173	173
S:a tillgångar	101 384	101 078	102 105	109 916	109 916	93 833	95 397	96 774	98 985	98 985
Eget kapital	42 623	43 469	44 502	48 243	48 243	39 457	40 727	41 775	43 777	43 777
Uppskjuten skatteskuld	10 279	10 493	10 718	11 437	11 376	8 936	9 433	9 633	10 153	10 153
Övriga avsättningar	6	5	3	3	3	6	6	6	5	5
Derivat	506	863	871	1 132	1 132	777	701	803	715	715
Räntebärande skulder	43 544	41 834	42 486	45 720	45 720	40 566	40 242	40 637	40 826	40 826
Ej räntebärande skulder	4 426	4 414	3 525	3 381	3 442	4 091	4 288	3 920	3 509	3 509
S:a eget kapital och skulder	101 384	101 078	102 105	109 916	109 916	93 833	95 397	96 774	98 985	98 985
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	72 %	76 %	76 %	70 %	74 %	69 %	76 %	73 %	70 %	72 %
Räntenivå, genomsnitt	2,0 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	1,9 %	2,1 %	2,1 %	2,0 %	1,9 %	2,0 %
Räntetäckningsgrad	497 %	561 %	581 %	486 %	530 %	465 %	504 %	550 %	512 %	502 %
Avkastning substansvärde EPRA NRV	4,1 %	17,6 %	9,3 %	34,3 %	13,4 %	13,3 %	14,5 %	10,3 %	19,6 %	15,1 %
Avkastning totalt kapital	4,0 %	5,9 %	5,8 %	14,9 %	7,5 %	7,0 %	9,4 %	6,9 %	9,8 %	8,4 %
Avkastning eget kapital	4,5 %	9,9 %	9,3 %	27,6 %	13,1 %	13,8 %	12,6 %	10,3 %	19,3 %	14,5 %
Investeringar i fastigheter, mkr	643	854	620	3 041	5 158	3 295	948	607	1 262	6 112
Försäljningar, mkr	—	119	2	770	891	4 021	36	52	29	4 138
Belåningsgrad	44 %	43 %	43 %	44 %	44 %	45 %	44 %	44 %	43 %	43 %
Data per aktie (någon utspädningseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 201	273 113	273 031	275 197	273 628	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Förvaltningsresultat, kr	2,91	3,28	3,29	2,88	12,35	2,66	2,99	3,06	2,80	11,52
Förvaltningsres. efter skatt (EPRA EPS), kr	2,65	2,93	2,96	2,71	11,25	2,35	2,61	2,64	2,84	10,44
Resultat efter skatt, kr	1,76	3,85	3,72	11,14	20,52	4,91	4,56	3,85	7,37	20,68
Utestående antal aktier, tusental	273 201	273 031	273 031	277 093	277 093	273 201	273 201	273 201	273 201	273 201
Fastighetsvärde, kr	352	355	359	372	372	327	335	339	348	348
Substansvärde EPRA NRV, kr	193	199	200	214	214	178	184	186	195	195
Substansvärde EPRA NTA, kr	185	190	191	205	205	170	177	178	187	187
Substansvärde EPRA NDV, kr	153	156	157	168	168	141	146	147	154	154
Utdelning, kr (2020 föreslagen)	—	—	—	—	6,90	—	—	—	—	6,50
Utdelningsandel	—	—	—	—	56 %	—	—	—	—	56 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hyresvärde, kr/kvm	1 516	1 551	1 546	1 640	1 538	1 462	1 502	1 532	1 529	1 495
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,8 %	94,1 %	92,4 %	92,3 %	93,1 %	94,5 %	94,4 %	93,6 %	92,9 %	93,8 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	383	344	331	441	369	419	333	374	420	384
Fastighetsvärde, kr/kvm	22 451	22 541	22 836	23 549	23 549	21 084	21 679	21 971	22 363	22 363
Värderingsyield	5,1 %	5,1 %	5,1 %	5,0 %	5,0 %	5,1 %	5,1 %	5,1 %	5,1 %	5,1 %

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkning, mkr										
Intäkter	6 004	5 821	5 577	5 182	4 533	3 299	3 318	3 249	3 073	2 919
Fastighetskostnader	-1 669	-1 708	-1 632	-1 605	-1 497	-1 074	-1 096	-1 105	-1 042	-1 003
Driftsöverskott	4 335	4 113	3 945	3 577	3 036	2 225	2 222	2 144	2 031	1 916
Centrala administrationskostnader	-149	-163	-158	-162	-143	-113	-108	-96	-93	-83
Joint venture (förvaltningsresultat)	—	—	—	—	3	23	—	—	—	—
Leasingkostnad/Tomträtsavgäld	-20	-22	—	—	—	—	—	—	—	—
Räntenetto	-786	-782	-835	-885	-832	-602	-664	-702	-683	-660
Förvaltningsresultat inkl resultat joint venture	3 380	3 146	2 952	2 530	2 065	1 533	1 450	1 346	1 255	1 173
Förvärvs- och omstrukturingskostnader	-95	-9	—	-5	-163	—	—	—	—	—
Nedskrivning goodwill	—	-179	—	—	-373	—	—	—	—	—
Värdeförändringar fastigheter	3 863	3 918	5 216	4 540	4 085	1 837	344	328	-69	194
Värdeförändringar derivat	-120	-111	152	247	82	216	-660	429	-110	-429
Omvärdering resultat stegvis förvärv	—	—	—	—	27	-2	—	—	—	—
Aktuell skatt	-247	-165	-74	-96	-23	-16	-11	-6	-7	-10
Uppskjuten skatt	-1 166	-950	-793	-1 340	-727	-687	88	-390	404	-217
Årets / periodens resultat	5 615	5 650	7 453	5 876	4 972	2 881	1 211	1 707	1 473	711
Övrigt totalresultat	-172	45	8	-8	6	-8	8	3	-4	0
Årets / periodens totalresultat	5 443	5 695	7 461	5 868	4 978	2 873	1 219	1 710	1 469	711
Balansräkning, mkr										
Förvaltningsfastigheter	103 042	95 168	89 168	81 078	70 757	41 818	37 599	37 752	36 328	33 867
Goodwill / Joint Venture (år 2015)	1 673	1 691	1 659	1 659	1 659	526	—	—	—	—
Övriga tillgångar	5 040	1 953	1 070	772	5 640	269	442	291	259	207
Likvida medel	161	173	243	203	257	39	47	70	44	97
S:a tillgångar	109 916	98 985	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631	34 171
Eget kapital	48 243	43 777	39 749	33 736	29 234	15 768	13 649	13 127	12 065	11 203
Uppskjuten skatteskuld	11 376	10 153	9 203	8 405	7 065	4 299	3 612	3 700	3 310	3 714
Derivat	1 132	715	716	1 352	1 582	1 117	1 357	683	1 105	1 003
Räntebärande skulder	45 720	40 826	40 358	38 226	38 467	20 396	18 446	19 481	19 094	17 160
Ej räntebärande skulder	3 445	3 514	2 114	1 993	1 965	1 072	1 024	1 122	1 057	1 091
S:a eget kapital och skulder	109 916	98 985	92 140	83 712	78 313	42 652	38 088	38 113	36 631	34 171
Finansiella nyckeltal										
Överskottsgrad	74 %	72 %	71 %	69 %	67 %	67 %	67 %	66 %	66 %	66 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,4 %	2,7 %	3,0 %	3,3 %	3,7 %	3,9 %	4,1 %
Räntetäckningsgrad	530 %	502 %	454 %	386 %	348 %	351 %	318 %	292 %	284 %	278 %
Avkastning långsiktigt substansvärde	13,4 %	14,5 %	18,6 %	19,6 %	25,8 %	18,2 %	10,5 %	10,4 %	7,5 %	9,1 %
Avkastning totalt kapital	7,5 %	8,4 %	10,6 %	10,1 %	11,9 %	10,0 %	6,5 %	6,4 %	5,3 %	6,2 %
Avkastning eget kapital	13,1 %	14,5 %	22,6 %	20,6 %	20,1 %	21,7 %	9,5 %	14,6 %	13,5 %	6,6 %
Investeringar i fastigheter, mkr	5 158	6 112	5 292	6 488	31 491	3 553	2 525	1 768	2 798	2 015
Försäljningar, mkr	891	4 138	2 635	875	6 754	1 140	3 054	687	253	107
Belåningsgrad	44 %	43 %	45 %	47 %	50 %	49 %	49 %	51 %	52 %	50 %
Data per aktie (någon utspädningsseffekt finns ej, då inga potentiella aktier förekommer)										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	273 628	273,201	273 201	273 201	234 540	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Förvaltningsresultat, kr	12,35	11,52	10,81	9,26	8,80	8,11	7,67	7,12	6,64	6,21
Förvaltningsresultat efter skatt (EPRA EPS), kr	11,25	10,44	9,65	8,39	8,26	7,84	7,17	6,97	6,31	6,08
Resultat efter skatt, kr	20,52	20,68	27,28	21,51	21,20	15,24	6,41	9,03	7,79	3,76
Utestående antal aktier, tusental	277 093	273,201	273 201	273 201	273 201	189 014	189 014	189 014	189 014	189 014
Fastighetsvärde, kr	372	348	326	297	259	221	199	200	192	179
Substansvärde EPRA NRV, kr	214	195	176	153	133	112	99	93	87	84
Substansvärde EPRA NTA, kr	205	187	169	146	131	109	97	91	86	83
Substansvärde EPRA NDV, kr	168	154	139	117	101	83	72	69	64	59
Utdelning, kr (2020 föreslagen)	6,90	6,50	6,10	5,30	5,00	4,25	3,99	3,69	3,43	3,21
Utdelningsandel	56 %	56 %	56 %	57 %	57 %	52 %	52 %	52 %	52 %	52 %
Fastighetsrelaterade nyckeltal										
Hysesvärde, kr/kvm	1 538	1 495	1 407	1 341	1 304	1 095	1 064	1 036	1 015	995
Ekonomisk uthyrningsgrad	93,1 %	93,8 %	94,4 %	92,5 %	92,2 %	91,4 %	90,0 %	89,6 %	90,1 %	90,8 %
Fastighetskostnader, kr/kvm	369	384	378	364	376	316	307	307	298	300
Fastighetsvärde, kr/kvm	23 549	22 363	20 417	18 268	16 558	12 282	11 118	10 285	9 916	9 835

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 33.

	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Genomsnittligt antal aktier, tusen (resultaträkningsrelaterade nyckeltal)	275 197	273 201	273 628	273 201
Antal utestående aktier, tusen (balansräkningsrelaterade nyckeltal)	277 093	273 201	277 093	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 2020		okt-dec 2019		jan-dec 2020		jan-dec 2019	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Resultat före skatt	3 836	13,94	2 485	9,10	7 028	25,68	6 765	24,76
Återläggning								
Förvärvskostnader	25	0,09	—	—	25	0,09	9	0,03
Finansieringsavgifter m m förvärv	70	0,25	—	—	70	0,26	—	—
Goodwill, nedskrivning	—	—	—	—	—	—	179	0,66
Värdeförändring fastighet	-3 047	-11,07	-1 413	-5,17	-3 863	-14,12	-3 918	-14,34
Värdeförändring derivat	-92	-0,33	-306	-1,13	120	0,44	111	0,41
= Förvaltningsresultat	792	2,88	766	2,80	3 380	12,35	3 146	11,52

EPRA Earnings (Förvaltningsresultat efter skatt)

	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Förvaltningsresultat	792	2,88	766	2,80
Återläggning; Aktuell skatt förvaltningsresultat	-44	-0,16	9	0,04
EPRA Earnings / EPRA EPS	748	2,72	775	2,84

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 dec 2020		31 dec 2019	
	mkr	kr/aktie	mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkning	48 243	174	43 777	160
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkning	1 132	4	715	3
Goodwill hänförligt till uppskjuten skatt	-1 480	-5	-1 480	-5
Uppskjuten skatt enligt balansräkning	11 376	41	10 153	37
Substansvärde EPRA NRV	59 271	214	53 165	195
Avdrag				
Goodwill hänförligt till förvärv av United Spaces	-193	-1	-211	-1
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 4 %*	-2 284	-8	-1 925	-7
Substansvärde EPRA NTA	56 793	205	51 029	187
Återläggning				
Derivat enligt ovan	-1 132	-4	-715	-3
Uppskjuten skatt i sin helhet	-9 091	-33	-8 228	-30
Substansvärde EPRA NDV	46 570	168	42 086	154

* Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 4 % baserat på en diskonteringsränta om 3 %. Vidare har antagits dels att underskottsavdragen realiserar under ett år med en nominell skatt om 21,4 %, dels att fastigheterna realiserar 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	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Förvaltningsresultat	792	766	3 380	3 146
Återläggning; Räntenetto	205	186	786	782
Förvaltningsresultat exkl. räntenetto	997	952	4 166	3 928
Räntetäckningsgrad	486 %	512 %	530 %	502 %
Belåningsgrad			31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder			45 720	40 826
Likvida medel			-161	-173
Räntebärande skulder netto			45 559	40 653
Förvaltningsfastigheter			103 042	95 168
Förvärvade ej tillträdna fastigheter			—	-304
Sållda ej frånträdna fastigheter			-220	3
Förvaltningsfastigheter netto			102 822	94 867
Belåningsgrad			44 %	43 %
Skuldkvot			31 dec 2020	31 dec 2019
Räntebärande skulder			45 720	40 826
Likvida medel			-161	-173
Räntebärande skulder netto			45 559	40 653
Driftsöverskott			4 335	4 113
Centraladministration			-149	-163
Rörelseresultat			4 186	3 950
Skuldkvot			10,9	10,3

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 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Förvärv	2 329	561	2 646	3 350
Ny-, till- och ombyggnation	712	701	2 512	2 762
Summa investering	3 041	1 262	5 158	6 112
Försäljningspris	-770	-29	-891	-4 138
Nettoinvestering	2 271	1 233	4 267	1 974
Andel av fastighetsvärdet, %	2 %	1 %	4 %	2 %

Övriga nyckeltal

	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Överskottsgrad	70 %	70 %	74 %	72 %
Räntenivå, genomsnitt	1,9 %	1,9 %	1,9 %	2,0 %
Skuldkvot	11,4	10,5	10,9	10,3
Avkastning substansvärde EPRA NRV	34,3 %	26,2 %	13,4 %	14,5 %
Avkastning totalt kapital	14,9 %	9,8 %	7,5 %	8,4 %
Avkastning eget kapital	27,6 %	19,3 %	13,1 %	14,5 %
Fastighetsvärde kr/aktie	372	348	372	348
Bruttouthyrning	179	146	644	411
Nettouthyrning	48	12	239	-24

Redovisningsprinciper

Castellum följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplýsingar 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.

Inför årsstämman 2021

Utdelningsförslag

Inför årsstämman den 25 mars 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 6,90 kr per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen om vardera 3,45 kronor, vilket innebär en höjning med 6 % jämfört med föregående år. Avstämningsdag för den första utbetalningen föreslås vara den 29 mars 2021 och avstämningsdag för den andra utbetalningen föreslås vara den 27 september 2021.

Valberedningens förslag

Valberedningen i Castellum, som utsågs i enlighet med beslut av årsstämman 2020, består av Patrik Essehorn (ordförande) utsedd av Rutger Arnhult genom bolag,

Vincent Fokke utsedd av Stichting Pensioenfonds ABP, Magnus Strömer, utsedd av Länsförsäkringar Fonder, Christina Tillman, utsedd av Corem Property Group samt styrelsens ordförande Charlotte Strömberg.

Bolaget har ännu inte erhållit något komplett förslag från valberedningen inför årsstämman. Bolaget har dock informerats om att valberedningen föreslår Rutger Arnhult som styrelseordförande i Castellum. Valberedningsledamöterna Vincent Fokke och Charlotte Strömberg har förklarat att de inte står bakom detta förslag och har reserverat sig emot förslaget, samt meddelat att de avser att lämna ett alternativt förslag till styrelsesammansättning. Charlotte Strömberg har avböjt omval vid årsstämman.

Göteborg den 22 januari 2021



Henrik Saxborn
Verkställande Direktör Castellum AB

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 kontaktpersons försorg för offentliggörande fredagen den 22 januari 2021 kl. 08:00 CET.

Styrelse



Charlotte Strömberg
Styrelseordförande



Per Berggren
Styrelseledamot



Anna Karin Hatt
Styrelseledamot



Christer Jacobson
Styrelseledamot



**Christina Karlsson
Kazeem**
Styrelseledamot



Nina Linander
Styrelseledamot



Zdravko Markovski
Styrelseledamot



Joacim Sjöberg
Styrelseledamot

Händelser efter balansdagen

Castellum inledde det frivilliga utbytes- och kontanterbudandet avseende samtliga aktier i Entra som inte redan ägs av Castellum. Berättigade aktieägare i Entra kan acceptera Erbjudandet mellan den 8 januari och den 6 februari 2021 (med reservation för förlängning).

Castellumaktien

Castellum är noterat på Nasdaq Stockholm Large Cap och hade vid periodens utgång ca 85 000 aktieägare. De tio enskilt största ägarsfärerna bekräftade per den 31 december 2020 framgår i tabellen nedan.

AKTIEÄGARE PER 2020-12-31		
Aktieägare	Antal tusen aktier	Andel röster/kapital
Rutger Arnhult	49 400	17,8 %
APG Asset Management	16 145	5,8 %
BlackRock	13 503	4,9 %
Vanguard	8 356	3,0 %
Länsförsäkringar Fonder	7 884	2,9 %
Handelsbanken Fonder & Liv	7 729	2,8 %
AMF Pension & Fonder	6 991	2,5 %
Norges Bank	6 565	2,4 %
Lannebo Fonder	5 640	2,0 %
Swedbank Robur Fonder	3 698	1,3 %
Styrelse och ledning i Castellum	177	0,1 %
Övriga svenska ägare	62 742	22,6 %
Övriga utländska ägare	88 263	31,9 %
Totalt utestående aktier	277 093	100,0 %
Återköpta egna aktier	170	
Totalt registrerade aktier	277 263	

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.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2020 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 % av totalt utestående aktier. Under maj 2020 återköptes 170 203 aktier till en snittkurs om 165,12 kr. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2020 till 170 203 aktier motsvarande 0,06 % av antalet registrerade aktier.

Under fjärde kvartalet genomfördes en apportemission av 4 061 745 aktiver i samband med förvärv av en fastighetskoncern i Helsingfors, Finland.

Aktiekurs och aktiens omsättning

Kursen på Castellumaktien den 31 december 2020 var 208,70 kr (222,0) motsvarande ett börsvärde om 58 mdkr (60), beräknat på antalet utestående aktier.

Under perioden har totalt 286 miljoner (270) aktier omsatts motsvarande i genomsnitt 1 137 000 aktier per dag (1080 000), vilket på årsbasis motsvarar en omsättnings-hastighet om 104 % (99). 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 214 kr/aktie (195). Aktiekursen vid periodens utgång utgjorde således 98 % (114) av långsiktigt substansvärde.

Intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie rullande 12 månader efter avdrag för skatt hänförligt till förvaltningsresultatet (EPRA EPS) uppgick till 11,25 kronor (10,44) vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 5,4 % (4,7), motsvarande en multipel om 19 (21). Det synliga förvaltningsresultatet bör justeras för värdetillväxt i det långsiktiga fastighetsinnehavet samt effektiv betald skatt.

Resultatet efter skatt per aktie uppgick 20,52 kronor (20,68), vilket utifrån aktiekursen ger en avkastning om 9,8 % (9,3), motsvarande ett P/E om 10 (11).

Direktavkastning

Föreslagen utdelning om 6,90 kronor (6,50) motsvarar en direktavkastning om 3,3 % (2,9) beräknat på kursen vid periodens utgång.

Totalavkastning

Under den senaste tolv månadersperioden har Castellumaktiens totalavkastning, inklusive utdelning, varit -2 % (39).

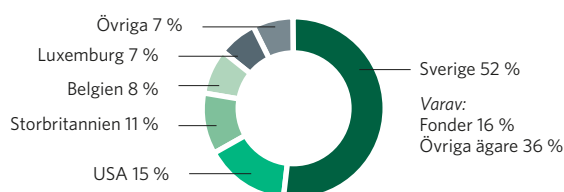
Avkastning substans och resultat inklusive långsiktig värdeförändring

I bolag som förvaltar s.k. reallgångar, t.ex. fastigheter, avspeglar förvaltningsresultatet endast en - om än större - del av det totala resultatet. I definitionen på reallgångar 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 sammanstätt fastighetsportfölj kan därför den långsiktiga värdeförändringen användas för att justera täljaren i ekvationen.

AKTIEÄGARE FÖRDELAT PÅ LAND PER 2020-12-31



AVKASTNING SUBSTANS OCH RESULTAT INKL. LÅNGSIKTIG VÄRDEFÖRÄNDRING

		Känslighetsanalys	
		-1 %-enhet	+1 %-enhet
Förvaltningsresultat rullande 12 mån	3 380	3 380	3 380
Värdeförändring fastighet (snitt 10 år)	3,3 %	2,3 %	4,3 %
D:o, mkr	3 141	2 189	4 092
Aktuell skatt, 10 %	-356	-356	-356
Resultat efter skatt	6 165	5 213	7 116
Resultat kr/aktie	22,25	18,81	25,68
Avkastning långsiktig substans	11,6 %	9,8 %	13,4 %
Resultat/aktiekurs	10,7 %	9,0 %	12,3 %
P/E	9	11	8

EPRA NYCKELTAL

	31 dec 2020	31 dec 2019
EPRA Earnings (förv. res. efter betald skatt), mkr	3 080	2 853
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	11,25	10,44
EPRA NRV (långs. substansvärde), mkr	59 271	53 165
EPRA NRV, kr/aktie	214	195
EPRA NTA, mkr	56 793	51 029
EPRA NTA, kr/aktie	205	187
EPRA NDV, mkr	46 570	42 086
EPRA NDV, kr/aktie	168	154
EPRA Vacancy rate (vakansgrad)	7 %	7 %
EPRA Cost Ratio inkl. kostnad vakans	24 %	26 %
EPRA Cost Ratio exkl. kostnad vakans	23 %	24 %
EPRA Yield	4,8 %	5,0 %
EPRA "Topped-up" Yield	4,9 %	5,2 %

TILLVÄXT, AVKASTNING OCH FINANSIELL RISK

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

Avkastning

Avkastning långsiktigt substansvärde	13,4 %	15,6 %	14,7 %
Avkastning eget kapital	13,1 %	17,6 %	16,7 %
Avkastning totalt kapital	7,5 %	9,5 %	8,3 %

Aktiens totalavkastning (inkl utdelning)

Castellum	-1,6 %	18,7 %	14,4 %
Nasdaq Stockholm (SIX Return)	14,8 %	14,0 %	11,4 %
Fastighetsindex Sverige (EPRA)	-4,3 %	19,2 %	16,0 %
Fastighetsindex Europa (EPRA)	-10,0 %	2,5 %	8,5 %
Fastighetsindex Eurozone (EPRA)	-7,4 %	1,0 %	8,0 %
Fastighetsindex Storbritannien (EPRA)	-15,9 %	-1,5 %	7,1 %

Finansiell risk

Belåningsgrad	44 %	44 %	48 %
Räntetäckningsgrad	530 %	486 %	375 %

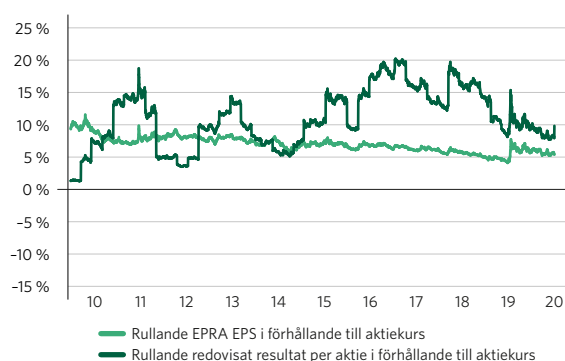
AKTIENS DIREKTAVKASTNING



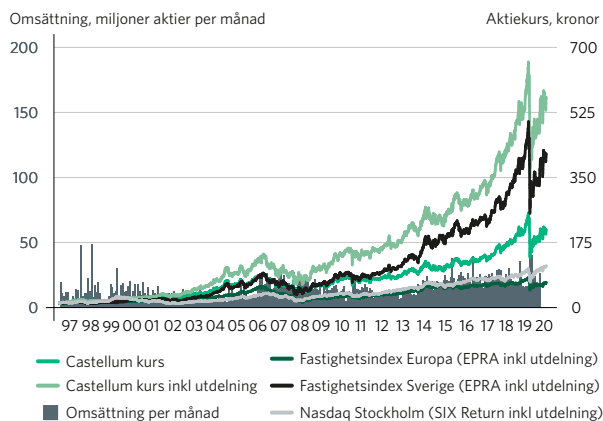
AKTIENS KURS/SUBSTANSVÄRDE



AVKASTNING VINST PER AKTIE



CASTELLUM-AKTIENS UTVECKLING SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN 23 MAJ 1997 TILL OCH MED 31 DECEMBER 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 återinvesteras 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 exkl. rabatter 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 dirket 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 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 tillträdna fastigheter och med tillägg för sålda ej frånträdna 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.

Om Castellum

Castellum är ett av Nordens största börsnoterade fastighetsbolag med ett fastighetsvärde på 103 miljarder kronor. Vi finns i 17 svenska tillväxtregioner samt i Köpenhamn och Helsingfors. Varje dag går 250 000 personer till jobbet i våra lokaler. Vi utvecklar flexibla arbetsplatser och smarta logistiklösningar med en uthyrningsbar yta om 4,4 miljoner kvadratmeter. Ett av våra hållbarhetsmål är att vara helt klimatneutrala senast 2030. Castellum är det enda nordiska fastighets- och byggbolag som är invalt i Dow Jones Sustainability Index (DJSI). Castellumaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap.

En värd bortom det förväntade.
www.castellum.se

Finansiell kalender

Årsredovisning 2020	15 februari 2021
Årsstämma 2021	25 mars 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	21 april 2021
Halvårsrapport januari-juni 2021	15 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021	19 oktober 2021

Tidpunkten för offentliggörande av årsredovisning 2020 har flyttats från den 8 februari 2021 till den 15 februari 2021 till följd av arbetet med det pågående offentliga uppköps-erbjudande som lämnats på det norska fastighetsbolaget Entra ASA.

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.

Inbjudan till Årsstämma 2020

Årsstämma i Castellum AB (publ) kommer att hållas torsdagen den 25 mars 2021.

Mot bakgrund den pågående coronapandemin och i syfte att minska risken för smittspridning förväntas årsstämman hållas enbart genom förhandsröstning (poströstning) med stöd av tillfälliga lagregler, utan någon fysisk närvaro. Aktieägare som vill delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 17 mars 2021, dels anmäla sitt deltagande i stämman till bolaget i enlighet med instruktionerna som kommer framgå av kallelsen.

Kallelse till årsstämman förväntas ske omkring den 17 februari 2021 och kommer 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 webbplatsen. Av kallelsen kommer framgå vilka ärenden som ska hantteras vid stämman samt information om hur anmälan om deltagande i stämman går till.

För den som önskar företrädas av ombud kommer bolaget tillhandahålla fullmaktsformulär, som kommer finnas tillgängligt på www.castellum.se. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste omregistrera aktierna i eget namn i aktieboken för att ha rätt att delta i stämman. Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter onsdagen den 17 mars 2021 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran avsänds så snart som möjligt och så att den når bolaget senast torsdagen den 4 februari 2021. Begäran skall ställas till Castellum AB, Att: Henrik Saxborn, Box 2269, 403 14 Göteborg.



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